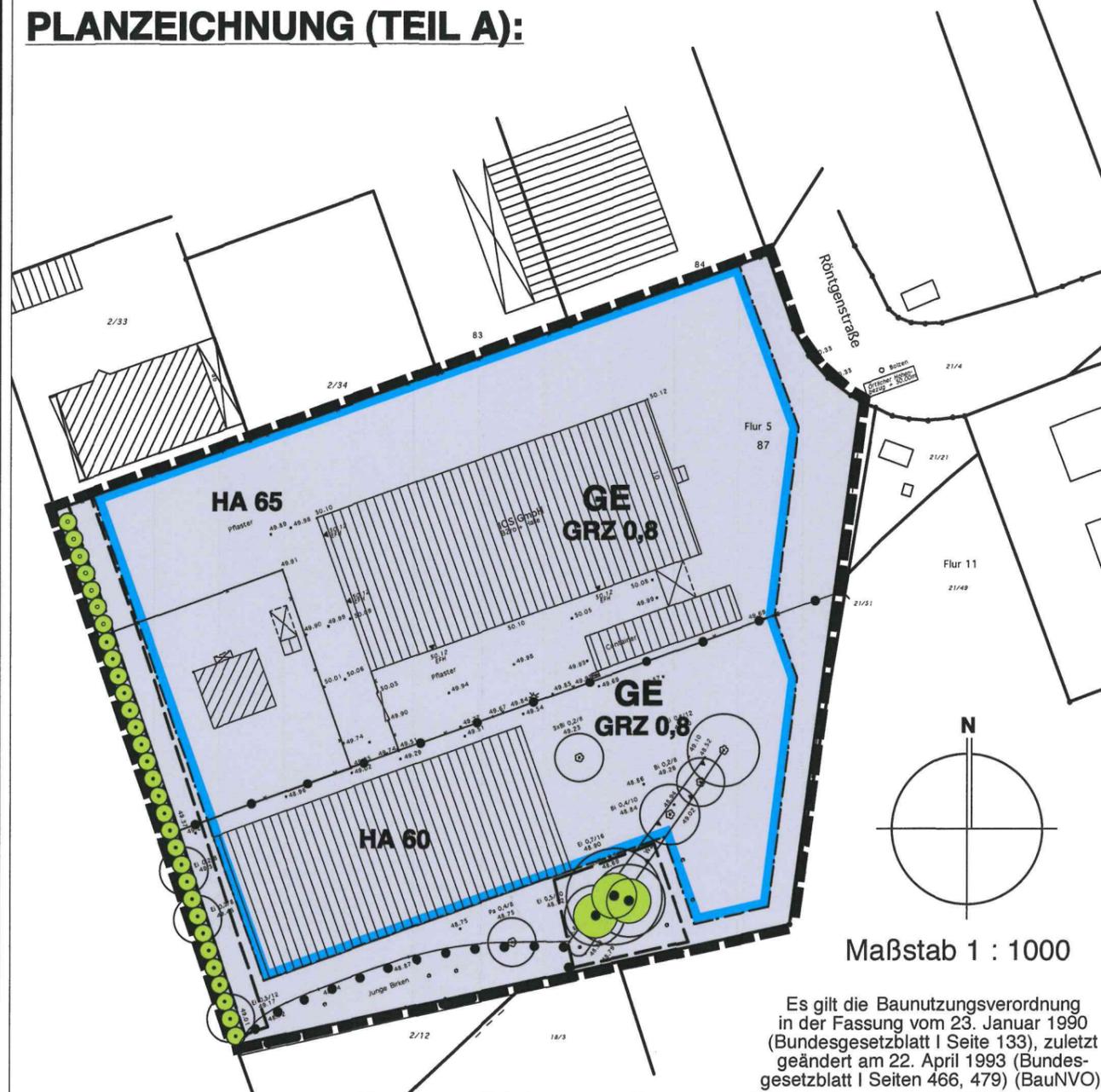


PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. **HA 65** Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Knick, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Knickschutzstreifen: siehe textliche Festsetzung Nr. 3 der 1. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Knick, zu erhalten gemäß § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

HINWEISE

- Vorhandenes Wohngebäude

- Vorhandenes Gewerbegebäude
- Vorhandene Garage / Carport
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Bäume mit Angaben zur Art und zum Stamm-/ Kronendurchmesser
- Vorhandene Geländehöhen bezogen auf Normal-Null
- Vorhandener Zaun
- Vorhandener Kickwallfuß

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

Die textlichen Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 gelten auch für diese zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
2. Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 08.02.2011 bis zum 24.02.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der katastermäßige Bestand am 05.05.11 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, 05.05.2011

Siegel



Dipl.-Ing. Agnar Boysen
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.

6. Die Satzung zur Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, 05.05.2011

Siegel



Frank Ruppert
(Bürgermeister)

7. Der Beschluß der Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 11.05.11 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, 05.05.2011

Siegel



Frank Ruppert
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 für das Gebiet südwestlich der Röntgenstraße, westlich und nördlich der Parkanlage an der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, östlich des Flurstücks 3/4 sowie südlich der Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/35 (Flur 5 und Flur 11, Gemarkung Schwarzenbek), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 53

für das Gebiet

südlich der Flurstücke 2/33, 2/34 und 2/35, südwestlich der Röntgenstraße, östlich und nördlich der Parkanlagen entlang der Bahnstrecke Hamburg - Berlin und östlich des Flurstücks 3/4

Datum: Fassung vom 25.03.2011

Verfahrensstand: Ausfertigung

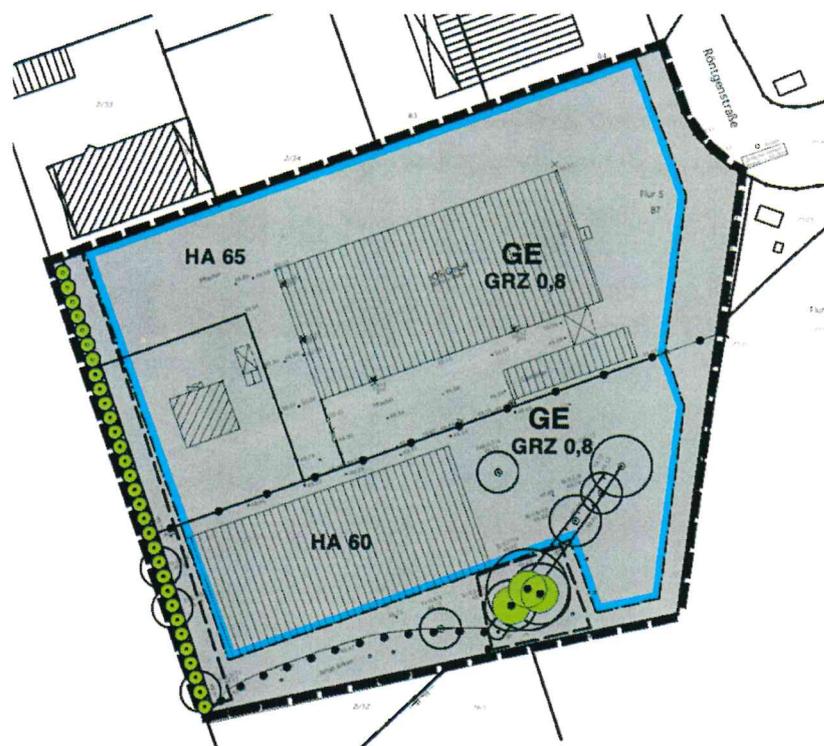
Planungsbüro:

Evers & Küssner | Stadtplaner

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 53

FÜR DAS GEBIET
SÜDLICH DER FLURSTÜCKE 2/33, 2/34 UND 2/35 (FLUR 5, GEMARKUNG
SCHWARZENBEK), SÜDWESTLICH DER RÖNTGENSTRASSE, ÖSTLICH
UND NÖRDLICH DER PARKANLAGEN ENTLANG DER BAHNSTRECKE
HAMBURG - BERLIN UND ÖSTLICH DES FLURSTÜCKS 3/4 (FLUR 5,
GEMARKUNG SCHWARZENBEK)



Stand: 25.03.2011, Ausfertigung

Stadt Schwarzenbek
Fachbereich Bauen und Umwelt
Ritter-Wulf-Platz 1
21493 Schwarzenbek
Fon: 0 41 51/881-170
Fax: 0 41 51/881-290
E-Mail: ralf.hinzmann@schwarzenbek.de

Planungsbüro:
Evers & Küssner
Stadtplaner SRL
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon: 0 40 / 25 77 67 37 0
Fax: 0 40 / 25 77 67 37 9
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass / Planungserfordernis	1
4. Plangrundlage und Planerarbeitung	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
1. Regionalplan	2
2. Flächennutzungsplan	2
3. Landschaftsplan	2
4. Bisheriges Planrecht	2
5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop	4
C. BESTAND	4
D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	5
1. Bebauung	5
1.1. Überbaubare Grundstücksfläche	5
1.2. Maß der baulichen Nutzung	6
2. Verkehr, Erschließung	6
3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten	6
3.1. Wasserversorgung	6
3.2. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung	6
3.3. Stromversorgung	6
3.4. Abfallbeseitigung	7
3.5. Immissionsschutz	7
3.6. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	7
4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	7
5. Maßnahmen von Natur und Landschaft	8
5.1. Ausgleichsmaßnahmen	8
5.2. Hinweise zur Beleuchtung	9
5.3. Hinweise zur Bauausführung	9
E. FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG	9
1. Flächenangaben, Daten	9
2. Kosten und Finanzierung	9
3. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung	9
4. Aufhebung bestehender Pläne	10

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 08.02.2011 bis zum 24.02.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2011 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Schwarzenbek, im Gewerbe- bzw. Industriegebiet an der Röntgenstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2/20 der Flur 5 und die Flurstücke 2/14 sowie 2/18 der Flur 11, Gemarkung Schwarzenbek. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha.

3. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung des im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebs.

Bereits im November 2007 stimmte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek einer ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Schwarzenbek im vereinfachten Verfahren zu. Erforderlich wurde die Änderung, um zusätzlichen Lagerplatz für eine dringend erforderliche Kapazitätserweiterung zu schaffen. Nachdem die Planung umgesetzt wurde und sich die Auftragslage positiv entwickelt, wird eine weitere Vergrößerung der Büro- und Lagerfläche erforderlich. Die Büroerweiterung kann durch Aufstockung des Bestandsgebäudes erreicht werden. Die notwendige Vergrößerung der Lagerfläche geht nur über eine Verlängerung der bestehenden Halle.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 20.04.2010 der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

4. Plangrundlage und Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. AGNAR BOYSEN, Schwarzenbek, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 10.8.2007.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro EVERS & KÜSSNER, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Bebauungsplanänderung wurde vom LANDSCHAFTSPLANUNGSBÜRO JACOB, Ochsenzoller Straße 142 a, 22848 Norderstedt, erarbeitet.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

1. Regionalplan

Schwarzenbek nimmt als Unterzentrum und äußerer Achsenswerpunkt der östlichen Entwicklungsachse über Bergedorf – Reinbek im Rahmen des zentralörtlichen Systems einen besonderen Stand ein, der in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt. Dementsprechend sollen die Bemühungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Unterzentrums und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur weiter betrieben werden. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achsenswerpunktes Schwarzenbek mit Vorrang fortgesetzt werden und auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung stattfinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und der besonderen Siedlungsräume.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend gewerbliche Bauflächen und am Südrand sowie für das südöstliche Flurstück 2/18 Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich im Süden ist eine kleine, etwa dreieckige Gehölzfläche eingetragen.

Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

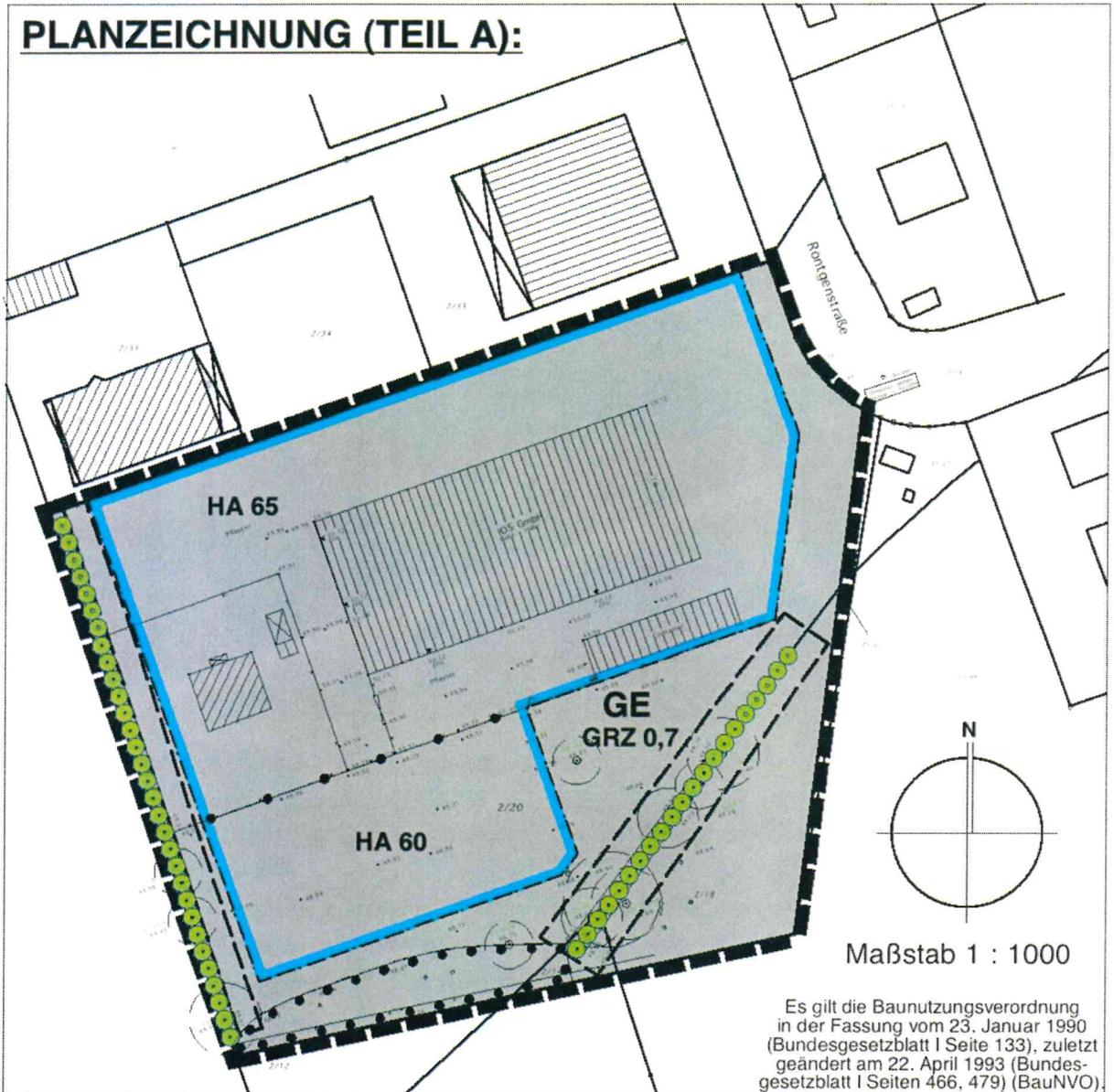
4. Bisheriges Planrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung galten bisher die folgenden Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53:

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,7
- Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null als Höchstmaß mit 60 m im Süden und 65 m im Norden.

Im Südosten war ein Knick nachrichtlich als zu erhalten übernommen bzw. eine Knickanpflanzung festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 können der folgenden Abbildung entnommen werden.



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
GRZ 0,7	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. HA 65	Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Knick, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Knickschutzstreifen: siehe textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Knick, zu erhalten gemäß § 25 (3) Landesnaturschutzgesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
HINWEISE	
	Vorhandenes Wohngebäude
	Vorhandenes Gewerbegebäude

Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53

Es gelten folgende textliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53:

1. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 werden alle bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 aufgehoben.
2. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm zugelassen werden, wenn sie in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen.
3. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen sind in den festgesetzten Knickschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.
4. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben.
5. Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaften zu schließen.

5. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop

Am Westrand des Änderungsbereichs sowie diagonal zwischen den Flurstücken 2/20 und 2/18 verlaufend befinden sich nach § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützte Knicks.

C. BESTAND

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird in dem nördlichen Zweidrittel - mit Ausnahme des Einfamilienhauses für einen Hausmeister am Westrand - gewerblich genutzt. Ein etwa 28 x 58 m großer Gewerbebau dominiert dieses Gewerbegrundstück, um den sich gewerbetypische Außenanlagen wie Stellplätze, Anlieferzonen sowie Lager- und Rangierflächen gruppieren. Im Westen des südlichen Drittels wurde in Folge der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 eine Gewerbehalle errichtet.

Südöstlich und südlich an das Plangebiet grenzt eine öffentliche Park-/Grünanlage an, westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, nördlich schließen gewerblich genutzte Grundstücke an und östlich grenzt das Plangebiet an die Röntgenstraße. Die Gewerbegrundstücke nördlich des Änderungsbereichs sind als Industriegebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt von Osten über die vorhandene Röntgenstraße.

Das Plangebiet ist mit Höhen zwischen 49 und 50 m ü NN weitgehend eben. Im Bereich der Knicks sind etwa 0,5 m hohe Knickwälle vorhanden.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet sind die natürlichen Gegebenheiten des betrachteten Landschaftsausschnitts teilweise überprägt.

Die vorherrschenden Bodenarten (schluffiger bis lehmiger Sand über sandigem Lehm) zählen zu den regional typischen und häufigen Böden und sind daher nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Auch aus Sicht des Wasserhaushaltes sind die überplanten Flächen eher unbedeutend: Die Standorte sind mit Flurabständen von über 2 m als grundwasserfern einzustufen, die Grundwasserneubildungsrate ist von Natur aus aufgrund der undurchlässigen Bodenverhältnisse eher gering. Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Infolge der Randlage im Gewerbegebiet sind in den Randbereichen mit den Knicks Gehölzbestände in Anklang an die potentiell natürliche Vegetation vorhanden.

Die westliche Grundstücksgrenze wird durch einen landschaftstypischen Knick gebildet, der mit Haselsträuchern und Eichenüberhältern – allerdings nur lückig – bestanden ist.

Der Knick an der südöstlichen Flurstücksgrenze wird von Baumbestand dominiert (Eichen und Birken) und weist fast keinen Strauchbestand auf. Der flache Knickwall ist überwiegend vergrast. Unabhängig vom aktuellen Zustand zählt der Knickbestand zu den gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne des § 21 (1) LNatSchG. Zudem ist der Knickbestand in der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans nachrichtlich als zu erhalten dargestellt und die Nachpflanzung von Gehölzen sowie beidseitig ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen freizuhalten ist.

Auf einer Teilfläche am Südrand des Gewerbegrundstücks hat sich auf gesamter Länge und in einer Breite von 4-8 m ein lockerer Birkenbestand mit Grasunterwuchs entwickelt, der in räumlichem Zusammenhang mit den Gehölzbeständen auf der südlich benachbarten Grünfläche steht. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde sind weder die naturnahen Gehölzbestände der öffentlichen Grünfläche noch der Birkenbestand noch beides im Zusammenhang als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen, so dass sich diesbezüglich auch keine weiteren Planungsanforderungen ergeben.

Für die Tierwelt des betrachteten Landschaftsausschnitts sind die Knickbestände sowie die flächigen Gehölzbestände im Übergang mit den ausgedehnten Gehölzbeständen der Grünanlage von Bedeutung, da diese den Übergang zur unbesiedelten Landschaft bilden und den örtlichen Biotopverbund für die heimische Tierwelt aufrecht erhalten. Die Gehölzbestände bieten insbesondere für die Vogelwelt geeignete Habitatstrukturen, daneben aber auch für Kleinsäuger, Insekten etc. Die Gehölzränder können auch für Fledermausarten geeignete Leitstrukturen als Jagdhabitats darstellen. Insofern sind auch potentielle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten, wohingegen aus der Gruppe der besonders oder streng geschützten Pflanzenarten aufgrund fehlender Habitatsignung entsprechende Vorkommen sehr unwahrscheinlich bzw. auszuschließen sind.

Die kleinklimatischen und lufthygienischen Bedingungen werden durch die Lage im großflächigen Gewerbegebiet mit den nutzungsspezifischen Parametern geprägt. Infolge der Randlage zu den bebauten Flächen und die angrenzenden Gehölzbestände, die Grün- und landwirtschaftlichen Flächen mit ausgleichenden Wirkungen werden die Verhältnisse insgesamt abgemildert.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Änderungsbereiches wird durch die gewerblichen Nutzungen einerseits und die beschriebenen Vegetationsbestände in den Randbereichen andererseits geprägt. Dabei übernimmt insbesondere der Knick an der Westgrenze wichtige siedlungsrandbildende und einbindende Funktionen.

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Bebauung

1.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherigen Baugrenzen werden im Südosten des Plangebiets erweitert, um ausreichende Flächen für die Gewerbehallenerweiterung bereitstellen zu können. Ohne diese Hallenerweiterung kann der Betrieb am Standort nicht weiter expandieren, so dass die Bebauungsplanänderung erforderlich ist, um den Gewerbebetrieb am Standort zu halten.

Bisher stand die Fläche für die Hallenerweiterung wegen eines in diesem Bereich vorhandenen Knicks als Baufläche nicht zur Verfügung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde darf der Knick aufgrund seiner geringen Ausprägung und in Kombination mit einem Knickersatz in der Gemeinde Göldenitz ausnahmsweise beseitigt werden.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, wird mit 0,8 festgesetzt (bisher 0,7), um die erforderlichen Hochbaumaßnahmen umsetzen zu können. Der bereits maximal zulässige Versiegelungsgrad nach dem alten Planrecht wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht, weil bisher gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,7 durch Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zur einer GRZ von 0,8 überschritten werden durfte. Sowohl für die geplante als auch für die vorhandene Bebauung mit ihren Nebenanlagen und Flächenversiegelungen ist die festgesetzte Grundflächenzahl ausreichend. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine zeitgemäße und dem Umfeld eines Gewerbegebiets angemessene baulichen Dichte.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für den Bereich der bestehenden Bebauung im Norden wie bisher mit 65 m über Normal-Null (NN) festgesetzt, was einer Höhe von etwa 15 m über vorhandenem Gelände entspricht. Dieses Maß war auch nach dem bisherigen Planungsrecht des B-Plans Nr. 53 zulässig und soll, da es sich als zweckmäßig, für die wirtschaftliche Nutzung erforderlich und dem Gebietscharakter angemessen erwiesen hat, beibehalten werden. Für den geplanten Hallenneubau im Südosten des Geltungsbereichs wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 60 m ü NN festgesetzt, was Gebäudehöhen über Gelände von etwa 10 m bis 11 m ermöglicht. Dies entspricht auch dem Maß, das für die Hallenerweiterung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 im Südwesten festgesetzt war. Durch die Höhenreduzierung von 5 m soll ein harmonischer Übergang zur Parkanlage im Süden des Plangebiets sichergestellt werden. Gleichzeitig wird durch die Höhenbeschränkung gewährleistet, dass das geplante Gebäude die vorhandenen Knicks und Bäume nicht überragt, wodurch Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

2. Verkehr, Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die im Nordosten an den Änderungsbereich angrenzende Röntgenstraße mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt ausreichend erschlossen. Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

3. Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

3.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen innerhalb der Röntgenstraße sichergestellt. Da es sich bei dem geplanten Neubau um eine Lagerhalle handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung zu erwarten.

3.2. Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung, der Oberflächenentwässerung und Regenrückhaltung werden durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 53 nicht hervorgerufen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Siel in der Röntgenstraße.

Das Regenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken südöstlich des Planänderungsbereichs zugeführt.

3.3. Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

3.4. Abfallbeseitigung

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH (AWL) Entsorgungsträger gemäß § 16 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 15. Juli 2006 (BGBl. S. 1619).

Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Gebührensatzung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB).

3.5. Immissionsschutz

Auflagen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich, da keine störungsempfindlichen Nutzungen im Umfeld vorhanden sind und die vorhandene und geplante Nutzung im Plangebiet nicht über das für ein Gewerbegebiet übliche Emissionsverhalten hinausgeht.

Nördlich und östlich schließen bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiete an, südlich befinden sich Parkanlagen mit dichten Gehölzstrukturen und die westlich des Plangebiets landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verursachen ebenfalls keine Immissionskonflikte, zumal im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek diese Flächen ebenfalls für Gewerbe vorgesehen sind, so dass auch zukünftig diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Zum Schutz der südlich der Bahnstrecke Hamburg-Berlin befindlichen Wohnbebauung wurde auf eine Heraufzonierung zum Industriegebiet verzichtet.

3.6. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel sind im Plangebiet zur B-Planänderung nicht bekannt.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der durch die 2. Änderung überplante Knickabschnitt ist in seiner Ausprägung durch den lückigen Bestand, das Fehlen von Strauch- und Krautschichten stark degradiert und bietet der ansonsten vielfältigen Knickfauna nur sehr eingeschränkt Habitatstrukturen. Mit Ausnahme der wenigen erhaltenen Überhälter bestehen kaum Potenziale für eine faunistische Besiedlung. Aus artenschutzrechtlicher Sicht gemäß BNatSchG ist festzustellen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- von den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (ohne Vögel) lediglich sporadische Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten sind.

Zu den relativ häufigen Fledermausarten zählen z.B. die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus als typische Siedlungsvertreter. In Betracht kommen grundsätzlich vereinzelt Tagesverstecke; mit Quartieren in Bäumen ist im Änderungsbereich jedoch nicht zu rechnen, da Baumhöhlen und Spaltenverstecke nur in sehr alten Bäumen anzutreffen sind.

Als Jagdhabitat hat das B-Plan-Gebiet für die potenziell vorkommenden Fledermausarten nur im Bereich der Gehölzränder eine Bedeutung, dabei ist die Bedeutung des überplanten Knicks in Ermangelung durchgängiger Strukturen gering. Insgesamt ist das Lebensraumpotential für Fledermäuse durch die Siedlungslage, den relativ hohen Bebauungsgrad im Gewerbegebiet, die geringe Größe der Gehölzstrukturen etc. nur sehr mäßig; in der südlichen Umgebung sind mit den dortigen Gehölzbeständen, den Grünflächen sowie dem Rückhaltebecken zudem geeignetere Strukturen vorhanden.

- der Geltungsbereich für alle weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind. Für die Haselmaus sind zwar im Schwarzenbeker Raum Nachweise bekannt. Wegen der degradierten Knickausprägung sind geeignete Lebensstätten im konkreten Fall aber nicht vorhanden.

- von den europäischen Vogelarten ausschließlich ein Vorkommen von ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Alle europäischen Vogelarten sind – soweit nicht streng geschützt – besonders geschützt. Geeignete Bruthabitate stellen insbesondere der Baumbestand als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie Sträucher und Hecken für Gebüschfreibrüter dar. Im Bereich des überplanten Knicks beschränken sich die potentiellen Lebensstätten allerdings auf den verbliebenen Überhälterbestand.

Mit der 2. Änderung soll die bestehende Baufläche nach Osten erweitert werden und gleichzeitig die GRZ von derzeit 0,7 auf 0,8 erhöht werden.

Infolge der baulichen Erweiterung wird zum einen der Anteil der versiegelten Flächen auf dem Grundstück erhöht und der Anteil unversiegelter, bewachsener Flächen entsprechend vermindert. Betroffen sind hiervon überwiegend Wiesenflächen mit nur mäßiger Bedeutung für den Naturschutz. Da aber bereits bei der aktuell geltenden GRZ von 0,7 eine Überschreitung der versiegelten Flächen auf bis zu 80 % zulässig ist, ist die Anhebung der GRZ auf 0,8, die für die hochbauliche Erweiterung erforderlich ist, naturschutzrechtlich nicht eingriffsrelevant.

Zum anderen geht mit der Vergrößerung der Lagerhalle unvermeidbar der Verlust des Knicks einher. Ausgehend von der planungsrechtlichen Festsetzung (und damit abweichend von der tatsächlich noch vorhandenen Länge) ist der Knick auf der gesamten Länge (63 m) von Verlust betroffen. Zwar kann die südliche Überhältergruppe erhalten werden, eine Knickeigenschaft ist aber auf diesem kurzen Abschnitt nicht mehr gegeben. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus ist für die Knickbeseitigung entsprechend § 21 (3) LNatSchG eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 30 (3) BNatSchG zu beantragen.

Vor dem Hintergrund der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten und unter Berücksichtigung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzungen der B-Plan-Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG eintreten. Dies betrifft unter Voraussetzung der u.g. Vermeidungsmaßnahmen die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Das Landschaftsbild erfährt keine erheblichen Beeinträchtigungen, da der Verlust des Knickbestandes durch die randliche Lage und die von Südosten vorgelagerten Gehölzbestände vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar ist.

5. Maßnahmen von Natur und Landschaft

Die südliche Eichengruppe wird als zu erhalten festgesetzt und aus den überbaubaren Flächen ausgegrenzt. Im Kronenbereich der Bäume sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 53 nicht zulässig. Bei der Beseitigung des Knicks sind die allgemeinen naturschutzrechtlichen Verbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG zu berücksichtigen, d.h. die Rodung darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März erfolgen. Die Einhaltung dieser allgemeinen Verbotsfrist stellt zugleich eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar, um eine Tötung von potenziell anwesenden Brutvögeln (Gelege und Jungvögel) in den Knickgehölzen sicher zu vermeiden.

5.1. Ausgleichsmaßnahmen

Für die Erhöhung der GRZ bei gleichzeitiger Vergrößerung des Baufensters werden keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich, da die sog. Kappungsgrenze (0,8) unverändert gilt.

Für den Knickverlust wird unter Berücksichtigung der schlechten Ausprägung sowie des Erhalts der Eichengruppe ein Verhältnis von 1:1 in Ansatz gebracht (vgl. Empfehlungen für den Knickausgleich, MLUR, 2008), woraus sich ein Knickersatzbedarf von 63 lfm ergibt.

Zum Nachweis der erforderlichen Knickersatzpflanzungen wurden sowohl die Möglichkeiten im Plangebiet als auch auf sonstigen Flächen in der Gemarkung Schwarzenbeks auf der Grundlage

der Zielaussagen des Landschaftsplans abgeprüft. Von den naturschutzfachlich geeigneten Flächen konnten keine verfügbaren ermittelt werden. Auch stehen keine für die Knickanlage geeigneten Ökokontoflächen (weder städtische noch seitens Dritter) im Schwarzenbeker Gebiet zur Verfügung. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises wird daher auf kreiseigene Flächen zurückgegriffen. Die Ausgleichsflächen des Kreises befinden sich in der Gemeinde Göldenitz (Gemarkung Göldenitz, Flur 4, Flurstück 38/1). Der dort vorhandene ebenerdige Knick wird im Rahmen dieser Ersatzmaßnahme in südwestlicher Richtung um 63 m verlängert. Die qualitativen Anforderungen an die Knickneuanlage (Art und Dichte der Bepflanzung, Einzäunung etc.) werden Gegenstand des Ausnahmebescheids der Naturschutzbehörde sein.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Damit sind die unvermeidbaren Eingriffe durch die Festsetzungen der 2. Änderungen des B-Plans 53 der Stadt Schwarzenbek im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen.

5.2. Hinweise zur Beleuchtung

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt, insbesondere der Insektenfauna, aber auch lichtscheuer Fledermausarten, sollten Natriumdampf-Niederdrucklampen oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen verwendet werden, da diese Lampentypen keine oder nur noch geringe Anteile des kurzwelligen UV-Lichtes, geringere Oberflächentemperaturen, gerichtete Lichtabgaben ohne Fernwirkung in die Umgebung und eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten haben. Zudem sollte auf eine Beleuchtung der Grundstücksfläche westlich und südlich der Halle verzichtet werden, um die hier angrenzenden Habitatstrukturen der Gehölzbestände nicht zu beeinträchtigen.

5.3. Hinweise zur Bauausführung

Zur nachhaltigen Sicherung des Baumbestandes sind die Traufbereiche vor Baubeginn fachgerecht auszuzäunen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Erforderliche Schnittmaßnahmen im Lichtraumprofil des Baubetriebs sind durch Fachkräfte und außerhalb der Vegetationsperiode auszuführen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

E. FLÄCHENBILANZ, KOSTEN, VERWIRKLICHUNG

1. Flächenangaben, Daten

Das Plangebiet ist etwa 1,21 ha groß und wird vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Anderweitige Bodennutzungen im Sinne des BauGB sind nicht vorgesehen.

2. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Kosten, da alle Bau-, Erschließungs- und Planungskosten von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB oder öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Aufhebung bestehender Pläne

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 zu vermeiden, werden die zeichnerischen Festsetzung komplett durch die Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 ersetzt.

Für eine Änderung der textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 besteht hingegen keine Notwendigkeit. Diese Festsetzungen sind weiterhin erforderlich, weshalb die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 zur Klarstellung lediglich eine einzige textliche Festsetzung beinhaltet:

Die textlichen Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 gelten auch für diese zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 sind in dieser Begründung unter Kap. B Ziffer 4 aufgelistet

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 25.03.2011 gebilligt.

Schwarzenbek, den *06. Mai 2011*



Frank Ruppert
.....
(Bürgermeister Frank Ruppert)

Verfasser:

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg