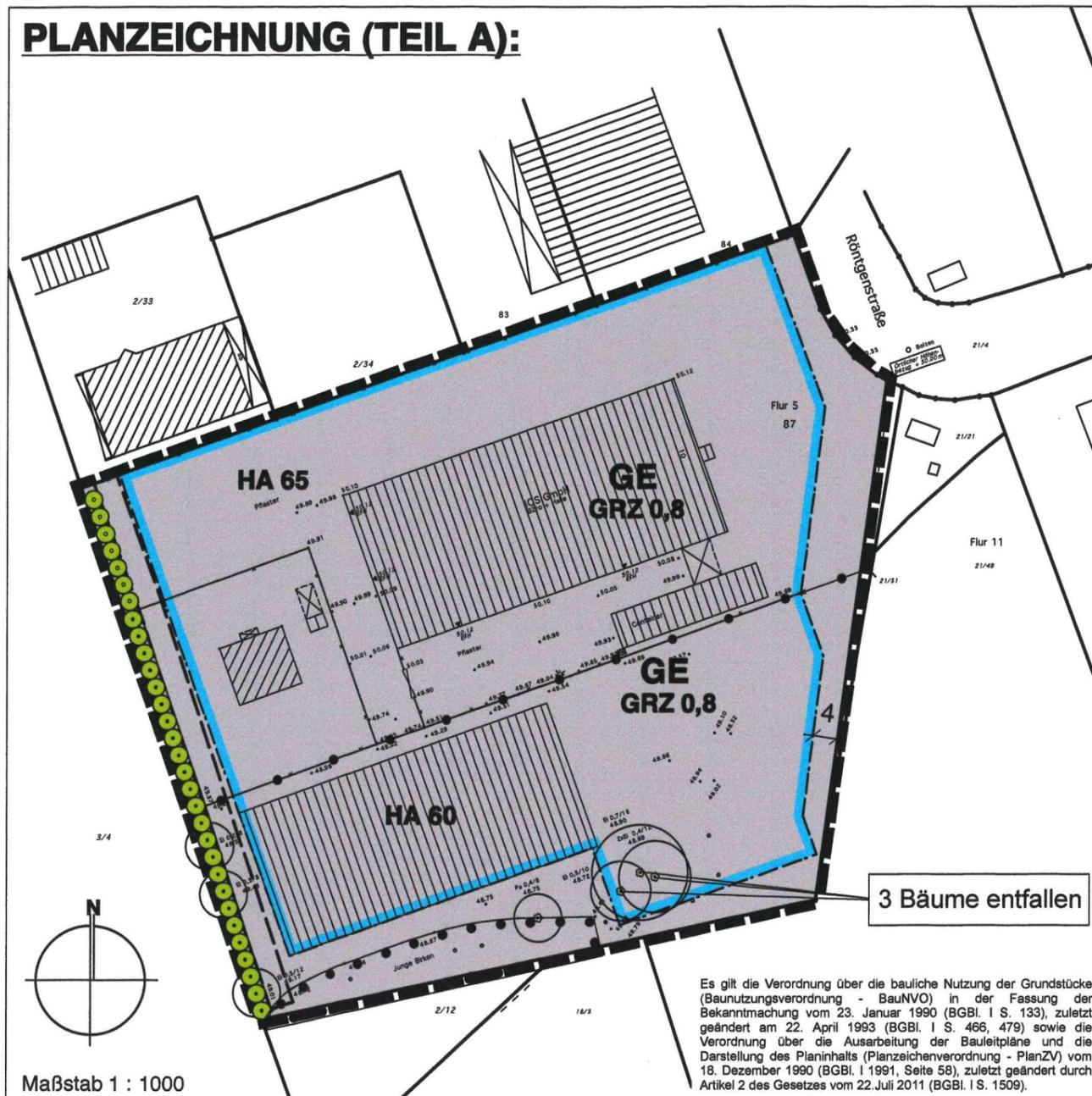


PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

3 Bäume entfallen

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)

- 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

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

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

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wird folgende textliche Festsetzung ergänzend aufgenommen:

Als Ersatz für die unvermeidbaren Baumverluste sind Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung vorzunehmen.

HINWEISE:

Verbotsfristen für Gehölzrodungen

Die Beseitigung der als entfallend gekennzeichneten Bäume darf nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 16.04.2013 der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 zugestimmt.

2. Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2013 bis zum 26.07.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.06.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt orstäblich bekanntgemacht.

Schwarzenbek, den 9.12.2013
 Frank Ruppert (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

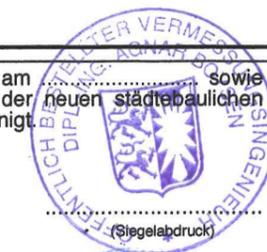
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.11.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

7. Der katastermäßige Bestand an ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 5.12.2013

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



8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, den 9.12.2013

Frank Ruppert
 Frank Ruppert (Bürgermeister) (Siegelabdruck)



9. Der Beschluß der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 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 17.12.2013 orstäblich 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 18.12.2013 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 18.12.2013
 Frank Ruppert (Bürgermeister) (Siegelabdruck)



PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 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, 83 und 84 (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 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 53

für das Gebiet

südlich der Flurstücke 2/33, 2/34, 83 und 84, südwestlich der Röntgenstraße, östlich und nördlich der Parkanlagen entlang der Bahnstrecke Hamburg - Berlin und östlich des Flurstücks 3/4

Endfassung

Datum: 28.11.2013

Planungsbüro: **Evers & Küssner** | Stadtplaner
 Ferdinand-Beit-Straße 7b
 20099 Hamburg



Stadt Schwarzenbek

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 53

Für das Gebiet:

südlich der Flurstücke 2/33, 2/34, 83 und 84 (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)

Endfassung

Stand 06.12.2013

Evers & Küssner | Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

HALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	2
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
1.2	Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	3
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum I 1998.....	3
3.1.3	Flächennutzungsplan 2002	3
3.1.4	Landschaftsplan 1998	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	6
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope.....	6
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	6
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	8
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.4	Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote	8
5.2	Erschließung	9
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	9
5.3.1	Wasserversorgung	9
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung.....	9
5.3.3	Stromversorgung	9
5.3.4	Abfallbeseitigung	9
5.3.5	Immissionsschutz	10
5.3.6	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	10
5.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	10
5.5	Maßnahmen von Natur und Landschaft	10
6	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	11
7	Flächen- und Kostenangaben	11
7.1	Flächenangaben	11
7.2	Kostenangaben.....	11

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 16.04.2013 der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 zugestimmt.

Da durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.06.2013 bis zum 26.07.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.06.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.11.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.11.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 05.12.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

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 LANDSCHAFTS-PLANUNGSBÜRO JACOB, Ochsenzoller Straße 142 a, 22848 Norderstedt, erarbeitet.

2 Anlass der Planung

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

Bereits im November 2007 sowie im März 2011 stimmte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek einer 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Schwarzenbek im vereinfachten Verfahren zu. Erforderlich wurden die Änderungen, um zusätzlichen Lagerplatz und Büroräume für eine dringend erforderliche Kapazitätserweiterung zu schaffen. Nachdem die Planungen umgesetzt wurden und sich die Auftragslage weiter positiv entwickelt, wird nun eine weitere Vergrößerung der vorhandenen Hallen erforderlich.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Der Sachsenwald im Nordwesten des Siedlungsbereiches sowie Waldflächen im Süden des Stadtgebietes werden als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft beschrieben.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998

Die Stadt Schwarzenbek liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd, von 1998. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum sowie besonderen äußeren Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg (Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek aus, was in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achsenschiefpunktes Schwarzenbek mit Vorrang verfolgt werden und auch eine Konzentration der Siedlungsentwicklung soll weiterhin stattfinden. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

3.1.3 Flächennutzungsplan 2002

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Der südliche Rand des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da die Größe der südlichen Grünfläche unterhalb der Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans liegt und damit die Grenze zwischen Grünfläche und gewerblichen Bauflächen nicht Flächenscharf abgebildet wird.

3.1.4 Landschaftsplan 1998

Der Landschaftsplan 1998 der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im Süden wird das Plangebiet von einer kleinen, etwa dreieckigen Gehölzfläche gesäumt. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

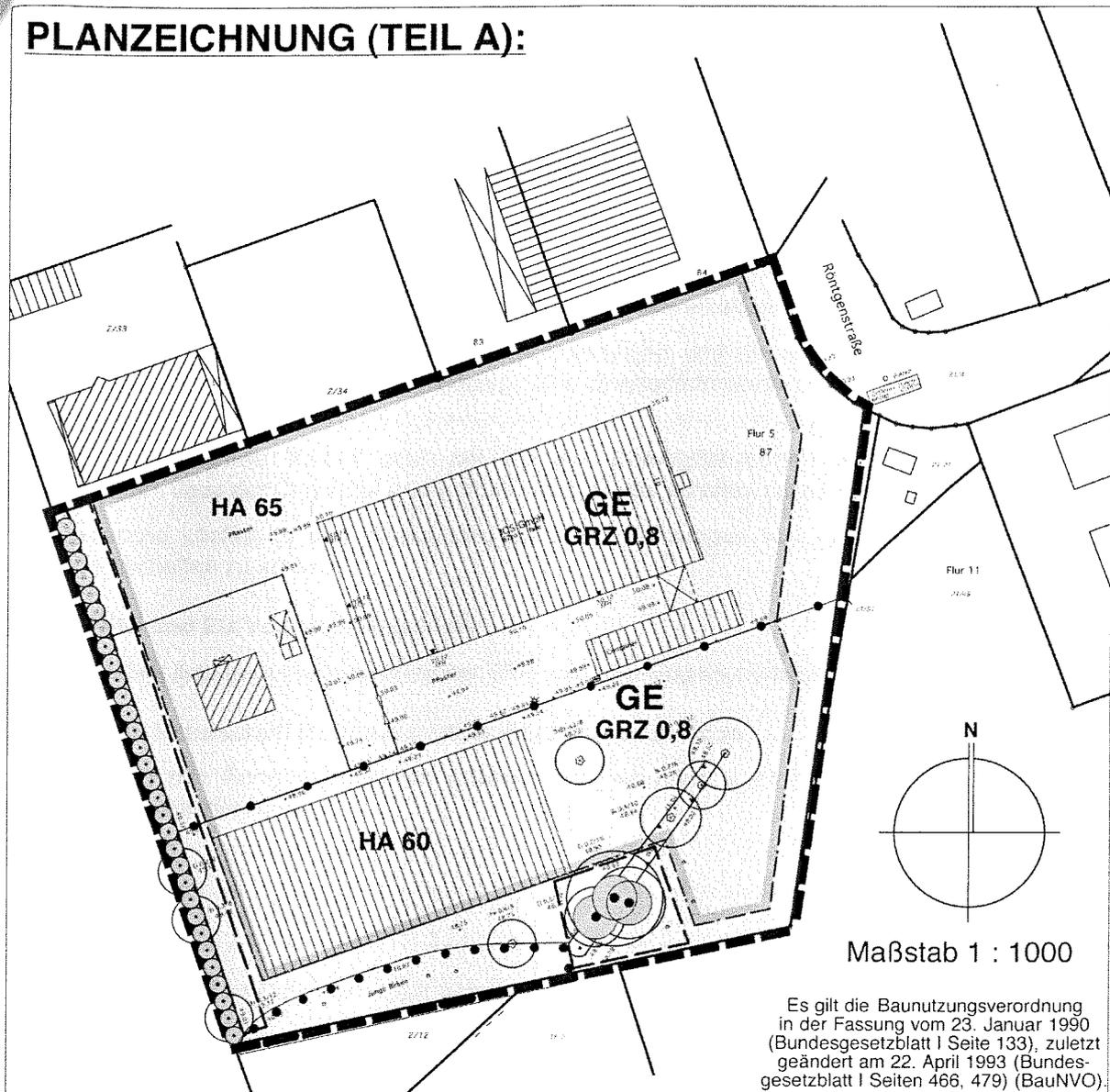
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 53 (1997). Dieser schafft die Grundlage für ein Gewerbe- und Industriegebiet im Süden der Kreisstraße 17 (Grabauer Straße) mit öffentlichen Grünflächen entlang der im Süden verlaufenden Bahnlinie Berlin – Hamburg. Der Bebauungsplan Nr. 53 wurde in einem Teilbereich im Südwesten bereits zweimal geändert. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten daher bisher die folgenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53:

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,8
- Höhe baulicher Anlagen über Normal-Null als Höchstmaß mit 60 m im Süden und 65 m im Norden.
- Im Westen ist ein Knick nachrichtlich als zu erhalten übernommen bzw. eine Knickanpflanzung festgesetzt.
- Im Süden ist eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt, östlich daran werden 3 Einzelbäume als Rest des mit den baulichen Festsetzungen überplanten ehemaligen Knicks zum Erhalt festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 können der folgenden Abbildung entnommen werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) (BauNVO).

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

Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53

Es gelten folgende textliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53:

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 gelten auch für diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 beinhaltet folgende textliche Festsetzungen:

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.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Am Westrand des Änderungsbereichs befindet sich ein nach § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützter Knick.

4. Angaben zur Lage und zum Standort

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Schwarzenbek, im Gewerbe- bzw. Industriegebiet, südlich der Kreisstraße 17 (Grabauer Straße). Das Plangebiet umfasst das Flurstück 78 der Flur 5, Gemarkung Schwarzenbek. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird, mit Ausnahme eines Einfamilienhauses für einen Hausmeister am Westrand, gewerblich genutzt. Das Grundstück wird dominiert von zwei großen Gewerbebauten, um die sich gewerbetypische Außenanlagen wie Stellplätze, Anlieferzonen sowie Lager- und Rangierflächen gruppieren.

Begrenzt wird das Plangebiet im Süden und Südosten von einer öffentlichen Park-/Grünanlage, die westlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich geprägt. Als Teil eines größeren zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes wird das Plangebiet im Norden und Nordosten durch gewerblich genutzte Grundstücke sowie die Erschließungsstraße (Röntgenstraße) begrenzt.

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

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

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der bestehenden Nutzungen sind die natürlichen Gegebenheiten des betrachteten Landschaftsausschnitts überwiegend 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 an der westlichen Grundstücksgrenze mit dem Knick Gehölzbestände in Anklang an die potenziell natürliche Vegetation vorhanden. Der Knick ist mit Haselsträuchern und Eichenüberhältern – allerdings nur lückig – bestanden. 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 2. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlich als zu erhalten dargestellt und die Nachpflanzung von Gehölzen sowie östlich anschließend ein Knickschutzstreifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen freizuhalten ist.

Der ursprünglich im Südosten des Grundstücks befindliche Knick wurde mit der 2. Änderung mit Ausnahme der Baumgruppe aus 3 Überhältern rechtskräftig überplant. Dafür wurde auch für den Bereich der Eichengruppe die Knickeigenschaft durch den Ausnahmeantrag gemäß § 21 (3) LNatSchG vom 25. Januar 2011 aufgehoben. Aktuell ist von der Baumgruppe allerdings nur der größte der drei festgesetzten Einzelbäume vorhanden. Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Eichen mit Stammdurchmessern von 0,70 m, 0,50 m sowie 2 x 0,40 m (gemäß Vermessungsplan von 2011 sowie aktueller Überprüfung vor Ort). Die Baumgruppe ist außerdem durch die Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek vom 10. Dezember 2012 geschützt.

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, der Birkenbestand noch beides zusammen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen, so dass sich diesbezüglich auch keine weiteren Planungsanforderungen ergeben.

Für die Tierwelt des betrachteten Landschaftsausschnitts sind der Knickbestand sowie die flächigen Gehölzbestände in Verbindung 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 sowie der verbliebene Eichenüberhälter 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. Die überplante Eiche weist keine Höhlungen, ersichtliche Spalten etc. auf, die auf Fledermausvorkommen hinweisen. Auch wurden keine Strukturen gesichtet, die auf Vogelarten mit speziellen Ansprüchen an ihre Brutstätten schließen lassen (z. B. Koloniebrüter). Mit den potenziell vorkommenden ungefährdeten Arten aus der Gilde der Gehölzbrüter sind auch potenzielle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten, wohingegen aus der Gruppe der besonders oder streng geschützten Pflanzenarten aufgrund fehlender Habitateignung 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.

5.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 sollen die Voraussetzungen für die aus Kapazitätsengpässen erforderliche Hallenerweiterung auf dem Gewerbegrundstück geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, im Südosten mit einem um 90° gedrehten Baukörper an die südliche Lagerhalle anzuschließen und die bisherige östliche Gebäudekante der nördlichen Halle in Richtung Süden zu verlängern. Der geplante ein- bzw. zweigeschossigen Neubau dient damit als verbindendes Hallenbauwerk zwischen den Bestandsgebäuden.

Die gewerbetypischen Außenanlagen wie Stellplätze, Anlieferzonen sowie Lager- und Rangierflächen werden durch die geplante Hallenerweiterung nicht beeinflusst und können unverändert beibehalten werden. Ebenso erfolgt die Erschließung des Plangebietes unverändert über die bestehende Grundstückszufahrt im Nordosten des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Südosten, Süden und Westen entlang der Grundstücksgrenze durch einen hohen Baum- und Gehölzbestand geprägt, welcher im Rahmen der Bebauungsplanänderung überwiegend erhalten wird. Einzig die im Südosten vorhandene bislang festgesetzte Baumgruppe bzw. der tatsächlich noch vorhandene Einzelbaum ist im Rahmen der geplanten Hallenerweiterung nicht zu erhalten.

5.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die in der festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 nicht verändert.

5.1.2 **Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Die bisherigen Baugrenzen werden im Südosten des Plangebiets erweitert, um ausreichende Flächen für die geplante 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 des in diesem Bereich festgesetzten Baumbestands als Baufläche nicht zur Verfügung.

5.1.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, mit 0,8 fest. Weiterhin wird für den südlichen Bereich des Plangebietes eine maximale Höhe baulicher Anlagen mit 65 m über Normal-Null (NN) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 unverändert beibehalten.

5.1.4 **Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote**

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 sieht entlang der westlichen Plangebietsgrenze einen Knick als zu erhalten vor, in Teilbereichen wurde eine Knickanpflanzung festgesetzt. Östlich an den neuanzulegenden bzw. zu erhaltenden Knick schließt ein Knickschutzstreifen an, für den folgende Festsetzung gilt:

„Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen und Bodenversiegelungen sind in den festgesetzten Knickschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.“ (Festsetzung Nr. 3 der 1. Änderung)

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden diese Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote unverändert beibehalten. Im Weiteren wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 53 im Süden des

Plangebietes eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Auch diese Festsetzung hat unverändert Bestand.

Östlich an die Fläche zur Erhaltung von Bäumen anschließend, sind gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 drei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, welche außerdem mit einem Knickschutzstreifen umgrenzt sind. Zur Umsetzung der geplanten Hallenerweiterung entfällt dieses Erhaltungsgebot.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz für den entfallenden Baumbestand wird folgende textliche Festsetzung Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53:

„Als Ersatz für die unvermeidbaren Baumverluste sind Neupflanzungen von heimischen Laubbäumen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung vorzunehmen.“ (Festsetzung Teil B der 3. Änderung)

Art und Umfang der Ersatzpflanzungen orientieren sich an den Vorgaben der Baumschutzsatzung und wurden vor Ort bereits abgestimmt. Es ist vorgesehen 8 Bäume in der bilanzierten Qualität an verschiedenen Standorten im Stadtpark zu pflanzen. Der Nachweis der Ersatzpflanzungen ist im Ausnahmeantrag gemäß Baumschutzsatzung zu führen, welcher verfahrensbegleitend gestellt wird.

5.2 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.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 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.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 (IV 334 - 166.701.400, Gl.Nr. 2135.29) ist für das Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von zwei Stunden bereitzuhalten.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung, der Oberflächenentwässerung der und Regenrückhaltung werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 nicht hervorgerufen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Siel in der Röntgenstraße.

Das Regenwasser wird dem vorhandenen Regenrückhaltebecken südöstlich des Planänderungsbereichs zugeführt.

5.3.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

5.3.4 Abfallbeseitigung

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushalten ist die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) Entsorgungsträger gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324, 1346).

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).

5.3.5 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 Grundstücke verursachen ebenfalls keine Immissionskonflikte, zumal im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek diese Flächen ebenfalls für Gewerbe vorgesehen werden, so dass auch zukünftig diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

5.3.6 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel sind im Plangebiet zur Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Angesichts der unveränderten GRZ sind mit der Vergrößerung der überbaubaren Fläche zur Realisierung des Hallenneubaus keine weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden verbunden. Auch sind die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt nicht eingriffsrelevant. Desgleichen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft im Gesamtzusammenhang unbedeutend.

Mit der Ausdehnung der überbaubaren Fläche geht allerdings der Verlust der Baumgruppe einher, welche im Rahmen der 2. Änderung als Relikt des überplanten Knicks planungsrechtlich noch gesichert werden konnte. Obwohl tatsächlich nur noch der größte der drei Bäume vorhanden ist, ist aus planungsrechtlicher Sicht der Verlust aller drei Bäume relevant.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann vor dem Hintergrund der nur geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten und den tatsächlichen Verlust nur einer Eiche davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der u.g. genannten Vermeidungsmaßnahmen durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG eintreten. Dies betrifft die Tötungsverbote, die Störungsverbote und die Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten.

Das Landschaftsbild erfährt keine erheblichen Beeinträchtigungen, da der Verlust der Baumgruppe nur sehr lokal augenfällig wird und durch die randliche Lage und die von Südosten vorgelagerten Gehölzbestände vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar ist.

5.5 Maßnahmen von Natur und Landschaft

Bei der Beseitigung der Baumgruppe bzw. der verbliebenen Eiche sind die naturschutzrechtlichen Verbotsfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenbek zu berücksichtigen, d.h. die Rodung darf nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September erfolgen. Die Einhaltung dieser allgemeinen Verbotsfrist stellt zugleich eine artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dar, um eine Tötung von potenziell anwesenden Brutvögeln (Gelege und Jungvögel) im Baumbestand sicher zu vermeiden. Diese Vorgabe wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Ersatz für den beseitigten Baumbestand werden nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung Neupflanzungen auf dem Grundstück festgesetzt. Diese bemessen sich nach dem Umfang der Bestandsbäume und den Bestimmungen für Ersatzpflanzungen (vgl. Anpflanzungsgebote).

Der formale Antrag auf Ausnahme gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 zu vermeiden, werden die zeichnerischen Festsetzungen komplett durch die Planzeichnung (Teil A) der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 zur Klarstellung folgende textliche Festsetzung beinhaltet:

„Die textlichen Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 gelten auch für diese dritte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.“

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 sind in dieser Begründung unter Kap. 3.2.1 aufgelistet.

7.1 Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 1,21 ha groß. Es wird vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt.

7.2 Kostenangaben

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

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 26.11.2013 gebilligt.

Stadt Schwarzenbek, den

9.11.2013



.....
(Unterschrift) *Bürgermeister*