



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
I. FESTSETZUNGEN:		
SO1 EINZELHANDEL	Sondergebiet - Einzelhandel (s. Text (Teil B))	§ 11 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH 12	Gebäudehöhe über öffentlicher Verkehrsfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Text (Teil B))	§ 9 (1) 20 BauGB

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
	Baum, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
St	Umgrenzung der Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
	Mit Geh- oder Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Text (Teil B))	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 BauNVO
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN		
K	Knick, geschützt gem. § 15b Landesnaturschutzgesetz	§ 9 (6) BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Wegeverbindung	
	Vorhandenes Wohngebäude	
	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. $\frac{1}{18}$	Flurstücksbezeichnung	
	Baum, Bestand	

Alle Maße sind in Metern angegeben.

TEXT (TEIL B)

- Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 vom 7. März 2002 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

- Entworfen und aufgestellt nach § 13 in Verbindung mit § 10 BauGB.
- Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.02 gebilligt.
- Der Satzungsänderungsbeschluss wurde am 29.11.02 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, den 05.02.03

Schwarzenbek, den 17.02.03

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, 1998 I S. 137) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29. November 2002 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55, für das Gebiet "Ehemaliges BGS-Gelände", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan o.M.

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55 "EHMALIGES BGS-GELÄNDE"

für das Gebiet
 "Ehemaliges BGS-Gelände"

Verfahrensstand: endgültige Fassung - 13. Januar 2003

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke
 Stadtplaner SRL
 Holzdam 39
 20099 Hamburg

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek
für das Gebiet „ehemaliges BGS-Gelände“ und angrenzende Flächen

Verfahrensstand: endgültige Fassung

Datum: 13. Januar 2003

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL, Hamburg

Der Hauptausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 25. Juni 2002 für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Ehemaliges BGS-Gelände" gemäß § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß § 13 Nr. 1 abgesehen. Den betroffenen Grundeigentümern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben. Anregungen wurden nicht geäußert.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 10. Januar 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den von der Änderung betroffenen Bereich innerhalb der Sondergebiete –Einzelhandel– SO1 und SO2 sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplans Nr. 55.

1.3 Planungserfordernis und Planungsinhalt

Aufgrund der Lage des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 55 in Nachbarschaft zu bestehenden und entstehenden Wohngebieten und der absehbaren siedlungsräumlichen Verflechtungen kommt der Berücksichtigung von überörtlichen Fuß- und Radwegen in der Planung eine besondere Bedeutung zu. Zur Herstellung einer grünen Wegeverbindung des Plangebiets zum Wohngebiet Nord-Ost wurde im Bebauungsplan Nr. 55 im -SO-Einzelhandel- ein Geh-, und Leitungsrecht festgesetzt. Das Leitungsrecht ist für die Beleuchtung des Weges erforderlich.

Das Geh- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Versorgungsträger für elektrische Energie sowie zu Gunsten der Allgemeinheit für die Errichtung einer Fußwegeverbindung festgesetzt. Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht und der für das Geh- und Leitungsrecht von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind zulässig, soweit sie der Anpassung an die Detailplanung der baulichen Anlagen dienen. (vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1 des Bebauungsplans Nr. 55)

Für den erforderlichen Gestaltungsspielraum in der Detailplanung war es Planungsziel in der textlichen Festsetzung Abweichungen von dem Fahr- und Leitungsrecht und von der überbaubaren Fläche zuzulassen. In der Begründung wurde zudem ausgeführt: *Bei Abweichungen vom Geh- und Leitungsrecht kann die für das Geh- und Leitungsrecht von Bebauung freizuhaltende Fläche mit verschoben werden.*

Aufgrund einer Konkretisierung der Detailplanung ist nun eine Verschiebung des Geh- und Leitungsrechts um etwa 60 m nach Nordwesten erforderlich. Um die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den ursprünglich für die Wegeverbindung vorgesehenen Bereich planungsrechtlich nachzuvollziehen wird die Planzeichnung entsprechend geändert. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen SO1- und SO2-Gebiet wird entsprechend der Detailplanung um etwa 35 m nach Südosten verschoben. Die Größe der Verkaufsflächen ändert sich nicht.

Die Anbindung an die ohne Normcharakter dargestellte überörtliche Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird der Verschiebung des Geh- und Leitungsrechts angepasst.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 vom 7. März 2002 behalten unverändert ihre Gültigkeit. (vgl. Text (Teil B) Nr. 1)

Die ursprünglich verfolgten Planungsziele bestehen weiterhin; für eine Änderung der textlichen Festsetzungen besteht kein planungsrechtliches Erfordernis.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die Änderung für die Nutzung der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist. Die neue Lage der Wegeverbindung orientiert sich weiterhin an dem Verkehrsknotenpunkt der Planstraße.

1.4 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Der im Zusammenhang mit der Wegeverbindung unvermeidbare Knickdurchbruch wird im Bereich der neuen Lage der Wegeverbindung durchgeführt. Das Maß des Eingriffs ändert sich nicht.

1.5 Kostenangaben

Der Stadt Schwarzenbek entstehen aus der Feststellung der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. November 2002 gebilligt.

Schwarzenbek, den 05.02.03



Bürgermeister

