SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52

GEBIET BEGRENZT IM SÜDEN DURCH DIE GRABAUER STRASSE, IM OSTEN DURCH DIE RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN DER ÖSTLICH DER INDUSTRIESTRASSE GELEGENEN GRUNDSTÜCKE SOWIE UNTER EINBEZIEHUNG VON TEILEN DER FLURSTÜCKE 24/31 UND 20/2, IM NORDEN DURCH DIE GRENZE ZUM BUNDESGRENZSCHUTZGELÄNDE UND DEM MOORGRABEN/GROSSES MOOR/WOHNGEBIET SCHWARZENBEK NORDOST UND IM WESTEN DURCH DIE WESTLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE DES FLURSTÜCKES 6/8

TEIL A : PLANZEICHNUNG M. 1:1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL I S. 132)

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000
SCHWARZENBEK
Grabauer Straße
Industriestraße
Eichenweg
Straße A
Kamp
Hohlgrabenstraße
Wiesenweg
Am Schwalbenberg
Am Bahnhof
Bahnhofstraße
Am Mühlenteich
Am Kirchhof
Teil B Zirk. 24/1
Teil B Zirk. 23,25
Teil B Zirk. 29,26
Teil B Zirk. 24/9
Teil B Zirk. 54
Teil B Zirk. 26
Teil B Zirk. 13,54
Teil B Zirk. 16,54
Teil B Zirk. 22 2,60
Teil B Zirk. 22 2,61
Teil B Zirk. 22 2,62
Teil B Zirk. 22 2,63
Schnitt C-D
GRZ 0,6 GFZ 1,6 IV
GRZ 0,7 BMZ 6,0
GRZ 0,6 GFZ 0,6
Abstand Schnäbel Pflanzen 1,5x1,5 m
Verschiebung von Knicks
Verschwenkung von Knicks
Knick-Neubepflanzung
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Überschirmung
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Überschirmung und Wall
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Überschirmung und Wall und Graben
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Überschirmung und Graben
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Wall
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Wall und Graben
Knick-Neubepflanzung mit Überhältern und Graben
Knick-Neubepflanzung mit Wall
Knick-Neubepflanzung mit Wall und Graben
Knick-Neubepflanzung mit Graben
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Überschirmung
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Überschirmung und Wall
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Überschirmung und Wall und Graben
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Überschirmung und Graben
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Wall
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Wall und Graben
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Graben
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter und Graben
Knick-Neubepflanzung ohne Überhälter

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52
Gebiet begrenzt im Süden durch die Grabauer Straße, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich der Industriestraße gelegenen Grundstücke sowie unter Einbeziehung von Teilen der Flurstücke 24/31 und 20/2, im Norden durch die Grenze zum Bundesgrenzschutzgelände und im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 6/8.

Inhalt

I Entwicklung des Planes

II Rechtsgrundlagen

III Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

IV Ver- und Entsorgung

V Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

VI Straßenverkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeindebedarf

VII Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

VII.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

VII.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

VII.3 Realisierung der Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

VIII Lärmschutz

IX Kosten

I Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist aus der genehmigten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 29.03.1994 und dem genehmigten B-Plan Nr. 17 vom 14. April 1976, der aber keine Rechtskraft hat, entwickelt worden.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sind in dem Flächennutzungsplan als Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO) dargestellt.

Die Bemühungen der Stadt, die Stadtentwicklung voranzutreiben, konzentriert sich neben der Ausweisung von Wohngebieten auf den Ausbau von Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.05.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 52 nördlich der Grabauer Straße -K 17 aufzustellen.

- Die Erschließung des Gebietes wird durch die Industriestraße und einer neu zu bauenden Erschließungsstraße sichergestellt.

II Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist nach den §§ 1,2 und 8 ff des Baugesetzbuches aufgestellt und in dieser Fassung am 27.06.1995 als Entwurf beschlossen worden.

III Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Im Süden wird der Plangeltungsbereich durch die Grabauer Straße begrenzt. Im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlich der Industriestraße gelegenen Grundstücke sowie unter Einbeziehung von Teilen der Flurstücke 24/31 und 20/2.

Im Norden durch die Grenze zum Bundesgrenzschutzgelände und dem Moorgraben/Großes Moor/Wohngebiet Schwarzenbek Nordost.

Im Westen erfolgt die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 6/8.

Im Plangeltungsbereich sind 5 Altlastenverdachtsflächen gemeldet. Gemäß Altlastenerlaß des Innenministeriums von Schleswig-Holstein vom 15. 06.1993 ist eine Gemeinde im Rahmen des Abwägungsgrundsatzes verpflichtet, zu überprüfen, ob die möglichen Auswirkungen einer erkannten Altlastenverdachtsfläche mit den Festsetzungen im Bebauungsplan vereinbar sind.

Die Altlastenverdachtsflächen sind die Flurstücke 6/7 jetzt geteilt in Flurstücke 6/12 + 6/13, 24/42, 24/49 jetzt geteilt in Flurstücke 24/51 + 24/52, 24/45, 24/44.

IV Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt mit Abgabe an das Städtische Klärwerk.

Die Regenwasserkanalisation entwässert in vorhandene Regenrückhaltebecken mit Abgabe an den Vorfluter Moorgraben.

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt durch das Städtisches Wasserwerk mit Anschlußzwang für alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Das Plangebiet wird durch die Schleswag mit Strom versorgt.

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH.

Das Plangebiet wird durch das Netz der Hamburger Gaswerke mit Gas versorgt.

V Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnung sowie die Flächenangaben enthält.

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen an die Stadt Schwarzenbek ist bereits im Erschließungsvertrag geregelt.

VI Straßenverkehrsflächen und Flächen für den sonstigen Gemeindebedarf

Als Straßenverkehrsflächen werden ausgewiesen:

1. Industriestraße

2. Straße X als Verbindungsstraße zwischen Grabauer Straße und Industriestraße.
Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung oder Planzeichen kenntlich gemacht. Soweit sie nicht schon im Eigentum der Stadt stehen, werden diese von ihr übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Als Flächen für den Gemeinbedarf werden 3 Standorte für Transformatorenstationen ausgewiesen. Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Planzeichen kenntlich gemacht worden. Zur Sicherung ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Stationsdienstbarkeit zugunsten der Schleswag AG erforderlich.

Die Grundstückszufahrten von der Grabauer Straße sind über Text Teil B Ziffer 3 und grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.7 geregelt, d. h. eine Zufahrt pro Grundstück von der Grabauer Straße. Eine Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist nicht möglich, da die Lage der Zufahrten sich erst aus dem geplanten Bauvorhaben ergibt.

VII Umwelt, Landschaftspflege und Grünordnung

Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Entsprechend der Vorschriften des § 8a BNatSchG und der Eingriffsregelung des § 8a LNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so weit auszugleichen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Für nicht ausgleichbare, aber vorrangig zugelassene Eingriffe sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im na-

turräumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff gleichwertig und möglichst ähnlich zu ersetzen. Dabei ist stets eine volle Kompensation anzustreben.

VII.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der überwiegende Teil der vorhandenen Knicks (in den Randbereichen sowie im östl. Planungsgebiet) wird erhalten, d. h. mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zur nachhaltigen Sicherung der Knickbestände werden zwischen Knickwall und gewerblichen Bauflächen 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, welche nicht zu den Baugrundstücken zählen und von jeglicher Nutzung sowie Einfriedungen freizuhalten sind.
Infolge der festgesetzten Knickschutzstreifen und der erforderlichen Grenzabstände rücken die Baugrenzen entsprechend vom Knick ab.

Für die vorhandenen Knicks innerhalb der bereits bebauten Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans wird ebenfalls ein Erhaltungsgebot festgesetzt, die Schutzstreifen sind hier jedoch überwiegend nicht realisierbar. Das geltende Naturschutzrecht bezüglich der gesetzlich geschützten Knicks ist jedoch in jedem Fall anzuwenden.

VII.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Grundgerüst der ausgleichwirksamen Maßnahmen sieht folgende Plaungsschwerpunkte und Grundsätze vor:

- Ausbildung einer 40 - 60 m breiten Pufferzone (Gehölzgürtel zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten gewerblich-industriellen Bebauung).

- Unterteilung der gewerblichen Bauflächen durch die Anlage eines Redders in Nord-Süd-Richtung in Verbindung mit dem Gehölzgürtel.

- Untergliederung der Bauflächen durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grabauer Straße sowie Planstraße zur Gestaltung des Ortsbildes.

- Die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen für den Baubetrieb zu Lagerzwecken und für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Beginn der Erschließung dauerhaft und wirksam einzuzäunen.

- Der Redder ist gemäß Schnitt D-D herzustellen und mit den in Ziffer 2.6 genannten Arten zu bepflanzen.

- Die Knicksaumzonen sind mit einer Rasen-Kräuter-Ansaatmischung anzusäen, als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind jedes zweite Jahr (frühestens ab August) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

- Die Knickschutzstreifen sind mit einer Gräser-Käuter-Ansaatmischung anzusäen und als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Flächen sind jedes zweite Jahr (frühestens ab August) zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

- Auf der Fläche für natürliche Vegetationsentwicklung sind ca. 60 % der Flächen truppenartig mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß 2.6 zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Rasen-Kräuter-Ansaatmischung anzusäen.

- Die Flächen sind gegen Betreten zu sichern und nach einer dreijährigen Fertigstellungspflege der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

- Auf der Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung kann der durch das geplante Vorhaben initiierte Eingriff durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Ein Kompensationsdefizit besteht nicht.

VII.3 Realisierung der Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind vor Erschließungs- bzw. Baubeginn wirksam einzuzäunen.

Die geplanten Knicks sind mit Beginn der Erschließungsarbeiten anzulegen und in der nächsten darauffolgenden Pflanzzeit zu bepflanzen.

Die Straßenbäume sind spätestens mit Abschluß der Bauarbeiten in der nächstmöglichen Pflanzzeit zu pflanzen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bis zum 31.12.1996 zu realisieren.

VIII Lärmschutz

Begründeter Lärmschutz

Das an die Nordseite des B-Plan-Gebietes angrenzende allgemeine Wohngebiet ist gegenüber dem zu erwartenden vom Geltungsbereich ausgehenden Lärm durch eine nach Teilflächen abgestufte Festsetzung von Betrieben mit der Eigenschaft begrenzter Emissionen (maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) im geplanten Gewerbegebiet auf Grundlage der BauNVO § 1 Abs. 4 zu schützen.

Die Festsetzung von Betrieben mit der Eigenschaft begrenzter Emissionen in Form von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist ein städteplanerisches Instrument. Hierbei können und sollen die späteren die Schallausbreitung bestimmenden Einflüsse -wie Bebauung und tatsächliche örtliche Verteilung, Höhe und Schalleistung von Lärmquellen- nicht berücksichtigt werden (Gebot der Gestaltungsfreiheit). Daher wird zusätzlich zur Festsetzung von Betrieben mit begrenzten Emissionen eine Schallimmissionsprognose im Zusammenhang mit den Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des B-Planes vorgeschlagen.

Diese Nachweise wären im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz wie folgt durchzuführen:

1. Ermittlung von zulässigen Beurteilungspegeln an maßgebenden Immissionsorten im Bereich der zu schützenden Bebauung mit Hilfe der Festset-

zungen für die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für das zu überplanende Gewerbegrundstück.

2. Nachweis durch eine Immissionsprognose, daß die zulässigen Beurteilungspegel nach Ziffer 1 durch den geplanten Betrieb nicht überschritten werden.

Abschirmung durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen bei den Nachweisen nicht lärmmindernd in Ansatz gebracht werden.

IX Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende -zunächst überschlägig ermittelte- Kosten entstehen:

a)	Erwerb und Freilegung Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	30.000,--
b)	Bau der Straße und Gehwege	DM	1.250.000,--
c)	Schmutzwasserkanalisation	DM	280.000,--
d)	Beleuchtungsanlagen	DM	30.000,--
e)	Wasserversorgung	DM	165.000,--
f)	Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	DM	100.000,--

Nach § 129 (1) Satz 3 BBauG trägt die Stadt Schwarzenbek 10% = ca. DM 141.000,-- von den vorstehenden Erschließungskosten zu den Ziffern a, b, d und f.

Gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.1995

Schwarzenbek, den 12.12.1995

.....

(Krämer)

Bürgermeister