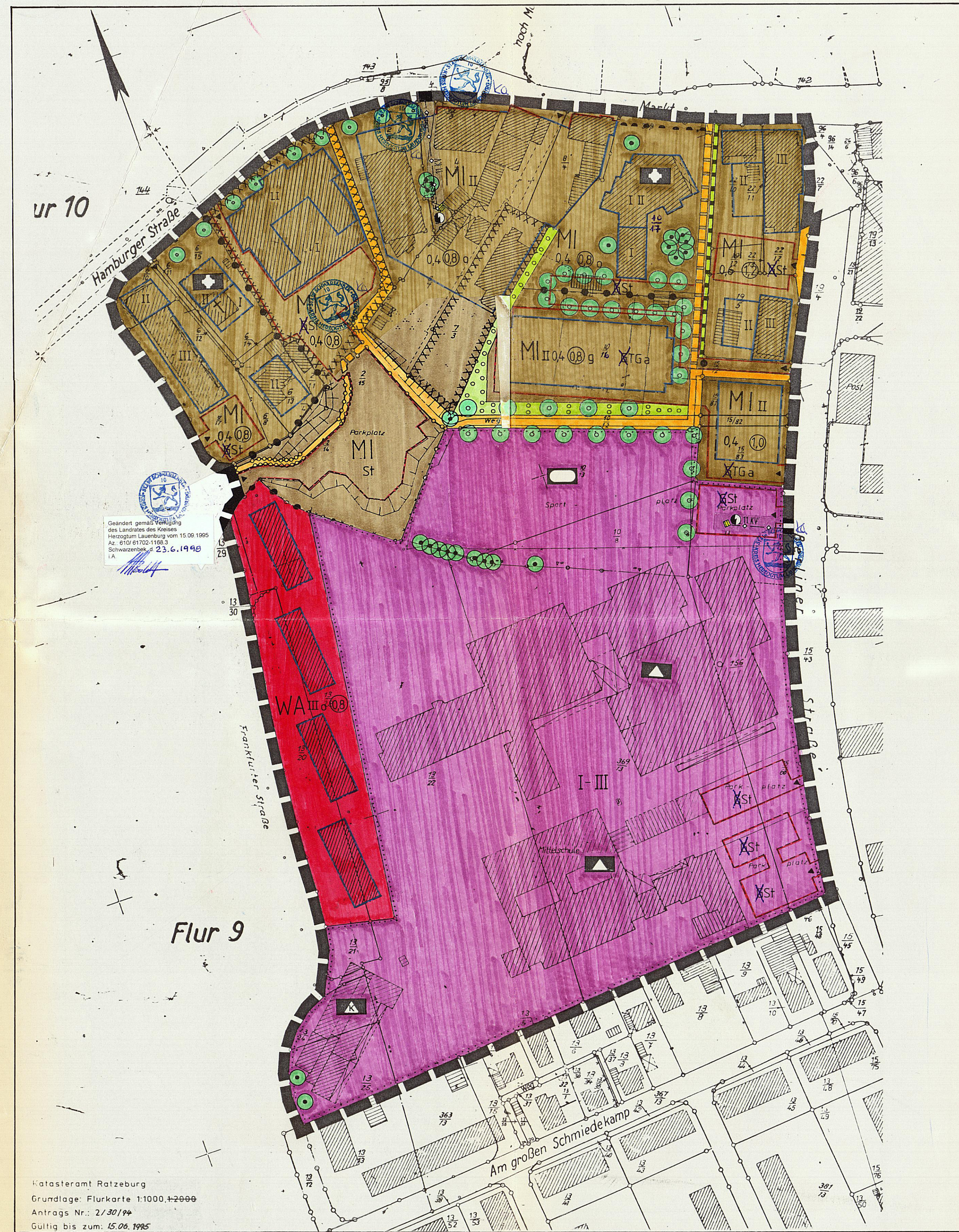


PLANZEICHNUNG - TEIL A

M.: 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl - GFZ - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl - GRZ - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Z = I II** Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche § 16 Abs. 5 BauNVO
- o** Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
- g** Geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 3 BauNVO
- Baulinien § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
- Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Einrichtungen und Anlagen: Schule
- Kindergarten
- Sportplatz
- Kirchliche Einrichtung
- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein-/Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- XSt** Gemeinschaftsstellplätze Stellplätze
- XTGa** Gemeinschaftstiefgarage Tiefgarage
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Anpflanzungsgebot für Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltungsgebot für Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltungsgebot für eine Laubhecke § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Zufahrt / Zugang § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

2. KENNZEICHNUNGEN

- Sanierter Altstandort § 9 Abs. 5 BauGB
- Vorhandene Versorgungsleitungen Elektrizität, 11 kV - Kabel

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Versorgungsleitungen Elektrizität, 11 kV - Kabel § 9 Abs. 1 Nr. 13 11 kV - Kabel

4. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen
- Böschung
- Zufahrt / Zugang

7. Der Magistrat hat am 29.11.94 den Entwurf der Bebauungsplansatzung mit der Begründung erneuert beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

TEXT - TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO werden Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, nicht zugelassen.
Das festgesetzte Gehrecht auf den Flurstücken 2/15 (Parkplatz Frankfurter Straße) und 10/11 (Kirchengrundstück Am Markt 5) umfaßt die Befugnis der Gemeinde, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 2/15, 9/7 und 7/3 zu Gunsten der Tiefgarageneigentümer/-betreiber umfaßt die Befugnis, für den Anschluß - als zweite Ein- und Ausfahrt - der geplanten Gemeinschaftstiefgarage (GTG) auf dem Flurstück 10/11 eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.
Gestaltung der nicht überbauten Flächen
Die privaten, öffentlich zugänglichen Stellplätze sind mit Baum- und Buschpflanzungen einzugrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, die nicht der Erschließung dienen oder als Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Ausdrücklich benannt werden hier die Bereiche vor dem Kirchengebäude Hamburger Straße 9, vor dem z.Zt. als Kino genutzten Gebäude Hamburger Straße 3 und vor dem Franziskus-Haus Am Markt 5. Die privaten Flächen zwischen Gebäuden und öffentlichem Fußweg sollen mit Ausnahme der nötigen Erschließungsflächen (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen vor den Schaufenstern etc.) gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege**
Folgende Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden für das Flurstück 10/11 festgesetzt:
Grünflächen und Tiefgaragen müssen, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt, eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m aufweisen und mit Ausnahme von Terrassenbereichen begrünt werden.
Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen und Kletterpflanzen zu überspannen, soweit sie von Wohnräumen einsehbar sind.
Für die festgesetzten Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden.
Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.1988. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in der Zeitung am 04.10.88 erfolgt.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 08.05.89... durchgeführt worden.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.94 den Entwurf der Bebauungsplansatzung mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.94 bis zum 16.02.95 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 07.02.94... in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Der katastermäßige Bestand am 15.06.1995 wurde geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung zugunsten beschneit.
Ratzeburg, den 08. MAI 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.07.95 bis zum 09.02.95 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 22.07.95... in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.04.95 die Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 07.04.95... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.04.95 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 07.04.95... gebilligt.
Schwarzenbek, den 28. AUG. 1995 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 7.09.1995 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung vom 29.04.1998 Az.: 610/1702-1168-3... erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.
Schwarzenbek, den 3.7.1998 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Schwarzenbek, den 3. Juli 1998 (Krämer) LS - Bürgermeister.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2. Juli 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10. Juli 1998 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den 19.8.1998 (Krämer) LS - Bürgermeister.

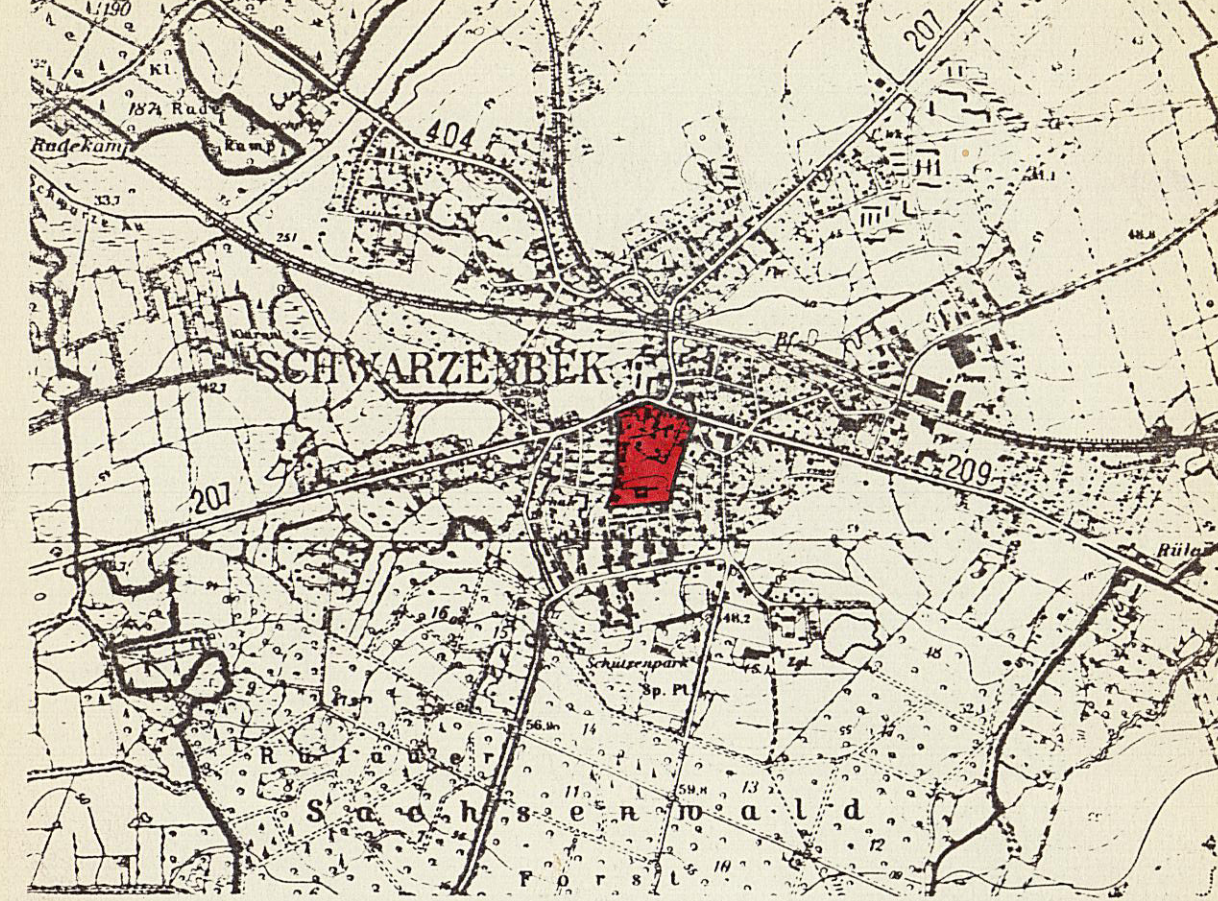
SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DAS GEBIET BEGRENZT DURCH DIE BERLINER STRASSE (WESTSEITE), DIE RÜCKWÄRTIGE GRENZE DER GRUNDSTÜCKE AM GROSSEN SCHMIEDEKAMP, DIE HANS - BÖCKLER - STRASSE (OSTSEITE), DIE FRANKFURTER STRASSE (OSTSEITE), DIE HAMBURGER STRASSE u. DIE STRASSE AM MARKT (SÜDSEITE)

AUFGUNDE DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT AM 23. NOV. 1994 (BGBl. I S. 3486) SOWIE NACH § 92 ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN DER FASSUNG VOM 11. JULI 1994 (GVBl. SCH.-H. S. 321) WIRD NACH BESCHLUSSESSUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 28.08.1995 UND NACH DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BEIM LANDRAT DES KREISES HERZOGTUM LAUENBURG FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET BEGRENZT DURCH DIE BERLINER STRASSE (WESTSEITE), DIE RÜCKWÄRTIGE GRENZE DER GRUNDSTÜCKE AM GROSSEN SCHMIEDEKAMP, DIE HANS-BÖCKLER-STRASSE (OSTSEITE), DIE FRANKFURTER STRASSE (OSTSEITE), DIE HAMBURGER STRASSE UND DIE STRASSE AM MARKT (SÜDSEITE), BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

HINWEISE:
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 127), ZULETZT GEÄNDERT AM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466).
DARSTELLUNG DES PLANINHALTES NACH DER PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 (PlanZv 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:25.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER STADT SCHWARZENBEK KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

STADT SCHWARZENBEK • BAUAMT
RITTER WULF PLATZ 1 • 21493 SCHWARZENBEK

GEZEICHNET 22.11.1994 GEÄNDERT AUFLAGENERFÜLLUNG

VERFAHRENSÜBERSICHT			
Vorentwurf	§ 3(1) BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 3(3) BauGB Genehmigung

(Stand: 19.01.98)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Schwarzenbek

Hinweis:

Die vorliegenden Begründung (gem. Satzungsbeschluß vom 07.04.1995) ist zur Behebung von Verletzung von Rechtsvorschriften gem. Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.09.1995 geändert und von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1997 in der geänderten Form beschlossen worden.

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Schwarzenbek

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 3 i.M. 1:1000 ist gemäß § 2, 3, 4, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie § 92 Abs.4 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) und § 4 der Gemeindeverordnung in der Fassung vom 01. April 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 322) entwickelt worden.

Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 3 entspricht nicht dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek vom 26. Juni 1961. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird in dem Entwurf zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwarzenbek formuliert. Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 07.10.1994 / 23.06.1995 von der Stadtverordnetenversammlung abschließend beschlossen und mit Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 06.10.1995, Az.: IV 810b 512.111-53.116 (46.Ä.) nach § 6 Abs.1 BauGB genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 20.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 3 dient zur bauleitplanerischen Absicherung der im beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan vom August 1991 formulierten Ziele zur Stadtentwicklung für das unter Punkt 2 beschriebene Plangebiet.

Der für einen Teil des Planungsgebietes rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1 vom 23. Juni 1961 sowie der Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan Nr. 40 vom 22. September 1989 (bisher nicht rechtsgültig, Geltungsbereich im wesentlichen identisch mit dem vom Bebauungsplan Nr. 3), werden im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 aufgehoben.

2. Geltungsbereich

Das Gebiet ist begrenzt durch die Berliner Straße (Westseite), die rückwärtige Grenze der Grundstücke Am Großen Schmiedekamp, Hans-Böckler-Straße (Ostseite), Frankfurter Straße (Ostseite), Hamburger Straße und die Straße Am Markt (Südseite).

3. Entwicklung des Planes

Das wesentliche Ziel des B-Planes Nr. 3 ist die städtebauliche Neuordnung des Bereiches südlich der Hamburger Straße und der Straße Am Markt, mit der Absicht, diesen in seiner Funktion für das Schwarzenbeker Zentrum zu stärken und zukünftige Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bei der Neuordnung ist eine besondere Beachtung auf ortstypische, stadtbildprägende Lösungsansätze zu legen, die dem speziellen städtischen Charakter von Schwarzenbek entsprechen. Erreicht werden soll dies mit einer maßstäblichen, im Sinne der Zielsetzung strukturierten Ausweisung der Bauflächen und Gestaltung der Gebäude.

Für die Realisierung des Planungszieles ist außerdem die Beachtung und die Aufnahme von Beziehungen zum Bereich des zukünftigen B-Planes Nr. 39 (Markt, Kirche) erforderlich, um eine korrespondierende Wirkung beider Bebauungspläne zu erreichen.

3.1 Wohngebiet

Die Wohnbebauung an der Frankfurter Straße wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben; mit einer Aufteilung der überbaubaren Fläche in relativ eng gefaßte Bereiche (entsprechend dem Bestand), die keine Ausweisung einer GRZ erfordert. Die drei zulässigen Vollgeschosse in offener Bauweise (o) orientieren sich ebenso an der bestehenden Bebauung, wie die ausgewiesene GFZ von 0,8.

Bauliche Erweiterungen sowie verändernde städtebauliche Entwicklungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen bzw. absehbar.

3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der süd-östliche Bereich des Plangebietes, mit Realschule, Gymnasium, Kindergarten (einschl. Erweiterung), Sportplatz und einem Teil der Stellplätze an der Berliner Straße, wird in seinem Bestand abgesichert und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Auf die Ausweisung von GRZ/GFZ, Baugrenzen sowie Bauweise (o, g) wird verzichtet. Die Angabe der zulässigen Geschosse (I-III) wird in diesem Fall als ausreichende Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung angesehen, da neben der Kindergartenerweiterung bauliche Maßnahmen in diesem Bereich nicht vorgesehen sind und eine verändernde städtebauliche Entwicklung nicht absehbar ist.

Für eine Beurteilung z.Zt. nicht absehbarer Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung (z.B. durch spätere kleine Erweiterungen o.ä.) genügen in diesem Fall die bei der Anwendung von § 34 BauGB abzuleitenden Kriterien.

3.3 Mischgebiet

Das Mischgebiet gliedert sich von Westen nach Osten in fünf Teilbereiche:

- a. Der Bereich Frankfurter Straße / Hamburger Straße ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung) als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Fläche der vorhandenen kirchlichen Einrichtung (Hamburger Straße 9) wird im wesentlichen in seinem Bestand abgesichert und ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.

Eine städtebauliche Veränderung ist langfristig nur im hinteren Bereich des Grundstücks Hamburger Straße 9, mit einem z.Zt. als Arztpraxis genutzten Gebäude zu erwarten.

Das Maß der Nutzung entspricht der städtebaulichen Situation: GRZ 0,4/GFZ 0,8. Die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll mit einem bis zu drei zulässigen Vollgeschossen erfolgen.

- b. Das Geschäftshaus (Hamburger Straße 5-7) und die südlich davon gelegenen Stellplätze werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Nach Fertigstellung des Geschäftshauses sind aufgrund der räumlichen Situation in diesem Bereich langfristig keine die städtebauliche Situation verändernden Entwicklungen zu erwarten, bzw. im hinteren/südlichen Grundstücksbereich nicht gewünscht, da dieser Freiraum als Pufferzone zwischen der Bebauung und dem Gymnasium erhalten werden soll. Aufgrund dieser Ausgangssituation ist die überbaubare Fläche mit einer Ausweisung des vorhandenen Baukörpers im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Für diesen Teilbereich werden eine GRZ 0,4 / GFZ 0,8 ausgewiesen. Das Maß der Nutzung wird jedoch im wesentlichen durch die am Bestand orientierten Baugrenzen sowie die Geschossigkeit festgesetzt.

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 2/15 (Parkplatz Frankfurter Straße) sichert als Verbindungsstück die Wegeverbindung zwischen Frankfurter -, Hamburger -, Berliner Straße und umfaßt die Befugnis der Gemeinde, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

- c. Im öffentlichen Auslegungsverfahren (16.02.94 - 16.03.94) ist die in Aussicht genommene Baugrenzenfestsetzung in den städtischen Gremien erneut beraten worden. Um eine größere bauliche Flexibilität zu ermöglichen, wird danach die Baugrenzenfestsetzung in den Bereichen der Grundstücke Hamburger Str. 1 + 3 sowie Markt 7 + 9 weiträumiger ausgewiesen und die Baugrenze an der Hamburger Str./Am Markt begradigt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,4 / GFZ 0,8 sowie einer zweigeschossigen offenen Bauweise ist auf die vorhandene städtebauliche Situation abgestimmt.

- d. Die Fläche der St.Elisabeth-Gemeinde mit dem Franziskushaus und dem alten Pastorat auf den Flurstück 10/17 (Am Markt 5) wird in seinem Bestand abgesichert und als Mischgebiet ausgewiesen.

Das Franziskushaus und das alte Pastorat bilden trotz der unterschiedlichen Baustile ein Ensemble, das durch seine architektonische und städtebauliche Qualität das Stadtbild bereichert und die Raumbildung im Marktbereich unterstützt. Eine Veränderung der städtebaulichen Situation soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Deshalb ist der Komplex in seinem Bestand als Baukörperausweisung in den B-Plan übernommen worden.

Auf dem rückwärtigen Flurstück 10/16 sollen Altenwohnungen errichtet werden. Der ausgewiesenen überbaubaren Fläche liegt ein genehmigter Bauantrag zugrunde, der in seiner Gebäudestruktur eine Länge von über 50 Metern aufweist. Deshalb wird für den Teil des Grundstücks das Maß der Nutzung mit GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / II-geschossig, geschlossene Bauweise festgelegt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen muß aufgrund der städtebauliche Situation im Blockinnenbereich als verträgliche Obergrenze gewertet werden.

Die ebenerdige Erschließung der Wohnanlage sowie des Pastorats und des Franziskushauses erfolgt über das Flurstück 15/72.

Im Rahmen der Neubebauung ist die Errichtung einer Tiefgarage (TGα) vorgesehen, wobei die Anzahl der neuzuschaffenden Tiefgaragenstellplätze in Anbetracht fehlender Parkflächen in diesem Teil der Innenstadt möglichst hoch sein sollte. So könnte auch für angrenzende Grundeigentümer sowie andere Nutzer eine Möglichkeit für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Die Haupteerschließung der Tiefgarage erfolgt von der Berliner Straße durch die Tiefgarage auf dem Flurstück 15/83.

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 10/11 (Kirchengrundstück Am Markt 5) sichert die Wegeverbindung zwischen den Straßen Am Markt, Frankfurter Straße, Berliner Straße und umfaßt die Befugnis der Gemeinde, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Für die Buchenhecke an der östlichen Flurstücksgrenze, die Eiche vor dem Franziskushaus und die Baumgruppe vor dem alten Pastorat wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

- e. Für einen Teil des ehemaligen Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 1 (Am Markt 1 bis 3 und Berliner Straße 2) sowie einen Teil der südlich angrenzenden, z.Zt. als Stellplätze genutzten Fläche zeichnet sich für die nahe Zukunft eine als positiv zu bewertende bauliche Entwicklung ab:

So ist auf dem Eckgrundstück Berliner Straße / Am Markt (Burgdorf) vor kurzem ein dreigeschossiges Geschäftshaus fertiggestellt worden und auf dem Flurstück Berliner Straße 2 eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der Ausweisung einer GRZ/GFZ von 0,6/1,2 an der Obergrenze für Mischgebiete.

Auf den Flurstücken 15/81, 15/82 und 15/83 ist die Errichtung eines Geschäftshauses geplant, wobei dieser Bereich als Mischgebiet mit einer GRZ/GFZ von 0,4/1,0 ausgewiesen wird. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen, deren Erschließung über das Flurstück 15/83 erfolgt und gleichzeitig die Tiefgarage (TGα) auf dem Flurstück 10/16 mit anbindet (vgl. Punkt 3.3 d.).

Die Anzahl der Geschosse in den Teilbereichen begründet sich in dem Ziel einer maßstabsgerechten und stadtbildtypischen Bebauung, die mit in der Regel zwei zulässigen Vollgeschossen + ausbaubarem Dachgeschoß in offener Bauweise (o) sichergestellt wird. Im Bereich der Mischgebietsausweisung an der Berliner Straße wird aufgrund bestehender Gebäude in diesem Bereich eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

3.4 Nutzungsbeschränkung/Ausschluß von Nutzungen

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen von Spielhallen und vergleichbaren Nutzungen und Anlagen auf die Nutzungsstruktur und das Stadtbild, im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, sind diese im Bereich des B-Planes Nr. 3 nicht zulässig.

3.5 Festsetzungen über die Gestaltung von Freiflächen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen

Abgesehen von der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Wohngebiet an der Frankfurter Straße liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 im Geltungsbereich der "Gestaltungs-

satzung Innenstadt". In der Gestaltungssatzung sind in ausreichendem Maße Festsetzungen über die Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen getroffen worden. Für die Gemeinbedarfsfläche und das Wohngebiet sind zusätzliche Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen nicht vorgesehen.

In Ergänzung zu § 9 der Gestaltungssatzung Innenstadt werden jedoch für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen folgende zusätzliche Festsetzungen getroffen:

- Hauptsächlich im Bereich des Franziskushauses und südlich der Sportanlage ist erhaltenswerter, positiv auf das Stadtbild wirkender Baumbestand ausgewiesen. An der Hamburger Straße ist zur Gestaltung des Straßenraumes ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt worden, ebenso wie an dem öffentlichen Fußweg nördlich des Sportplatzes.
- Die öffentlichen Stellplätze sowie die privaten, öffentlich zugänglichen Stellplätze sind mit Baum- und Buschpflanzungen einzugrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, die nicht der Erschließung dienen oder als Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Ausdrücklich benannt werden hier die Bereiche vor dem Kirchengebäude Hamburger Straße 9, vor dem z. Zt. als Kino genutzten Gebäude Hamburger Straße 3 und vor dem Franziskushaus Am Markt 5. Die privaten Flächen zwischen Gebäudekante und öffentlichem Fußweg sollen mit Ausnahme der nötigen Erschließungsflächen (Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsflächen vor den Schaufenstern etc.) gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

4. Maßnahmen zur Sanierung von Altstandorten

Im Geltungsbereich sind laut Altlastenkataster zwei Altstandorte erfaßt:

4.1 Altstandort "Hamburger Straße 5 - 7"

Auf dem Grundstück "Hamburger Str. 5 - 7" wurde von 1946 bis 1986 eine Tankstelle betrieben. Aus den Akten des Umweltamtes geht hervor, daß hier bei Bauarbeiten im Jahr 1988 zum Teil erhebliche Bodenverunreinigungen gefunden und beseitigt wurden. Dazu wurde vom Kreis Herzogtum Lauenburg festgestellt, "...inwieweit das Grundstück vollständig saniert wurde, ist nicht aktenkundig. ...Es ist aber aufgrund der Größe des neu entstandenen Gebäudes davon auszugehen." Hierzu ist aus eigener Anschauung und Verfolgung der Angelegenheit durch die Stadt Schwarzenbek mitzuteilen, daß im Jahre 1988, bevor das jetzt auf dem Grundstück befindliche Gebäude errichtet wurde, eine vollständige Beseitigung sämtlicher Erdtanks, Erdleitungen und Fundamente in dieser Tankstellenanlage vorgenommen wurde. Außerdem wurde in großem Umfang Bodenaustausch mit entsprechender Entsorgung durchgeführt. Von einem Altstandort kann nach dieser Bodensanierung, aus Sicht der Stadt Schwarzenbek, nicht mehr gesprochen werden.

4.2 Altstandort "Markt 11"

Aus einem Gespräch (Vermerk vom 05.05.1994) mit der ehemaligen Betreiberin und jetzigen Eigentümerin und Bewohnerin des Grundstücks, Frau Greve geht hervor:

1947 - 1959: Altmaterialhandel der Eltern, gehandelt wurde mit diversen Altmaterialien wie Lumpen, Knochen, Fellen und Metallen. Gelagert in Schuppen und im Freien.

1959 - 1986: Frau Greve hat zusammen mit ihrem Ehemann den Betrieb fortgeführt. Gehandelt wurde auch mit Schrott und Motoren, ..."wobei Frau Greve ausdrücklich darauf hinweist, daß Öle aus Motoren und Säuren aus Batterien immer ordnungsgemäß in Behältern gesammelt worden sind und in regelmäßiger Folge durch Fachfirmen abgefahren und entsorgt wurden. Den größten Anteil der Geschäftstätigkeit in diesen Jahren hat der Handel mit Baumaterialien, die aus Gebäudeabbrüchen gewonnen wurden, eingenommen. Es wurde überwiegend mit Stahlträgern und Holzbalken gehandelt.

Frau Greve erklärt, daß bodenverunreinigende Stoffe in dieser Zeit, nach ihrer Kenntnis, nicht in den Boden gelangen konnten, da diese, soweit sie anfielen, wie bereits erwähnt, fachgerecht gesammelt und dann entsorgt worden sind.

Nach 1986 ist dieser Betrieb dann eingestellt worden. Das Grundstück ist geräumt worden. Der Schuppen mit einer Betonsohle, in dem kleinteilige Materialien gesammelt wurden, bzw. in dem auch die Behälter für zu entsorgende Materialien aufbewahrt wurden, wurde abgerissen und beseitigt. Die unbebauten Flächen des Grundstückes wurden in der Folge gärtnerisch angelegt."

Aus den Äußerungen von Frau Greve und der Tatsache, daß sie das Grundstück nach der Betriebsauflösung selber zu Wohnzwecken nutzt, geht die Stadt Schwarzenbek davon aus, daß bei der Betriebsauflösung und Räumung des Grundstückes eine ausreichende Sanierung stattgefunden hat.

Die beiden sanierten Altstandorte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

5. Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Grünordnungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht erforderlich, da die im wesentlichen vorhandene Bebauung als innerstädtischer Bestand bewertet wird. Lediglich für das Flurstück 10/16 und 10/17, auf dem im rückwärtigen Gartenbereich eine Seniorenwohnanlage entstehen soll, ist eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Sinne des § 8a BNatSchG und § 7 LNatSchG notwendig und ausgearbeitet worden.

Entsprechend der Vorschriften des § 8a BNatSchG sind die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in den Bebauungsplan übernommen worden.

Als Ergebnis der Bilanzierung werden folgende Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege für das Flurstück 10/16 und 10/17, in der Planzeichnung festgesetzt:

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze
 - zum Ausgleich von Gehölzverlusten,
 - zur Durchgrünung des Baugebietes,
 - zur Einbindung und Abschirmung besonders zum öffentlichen Fußweg.Allerdings wird die Anpflanzung an der Westgrenze durch die 2. Tiefgaragenzufahrt durchschnitten.
- Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen
 - zur Schaffung von Großgrün,
 - zum Ausgleich von Baumverlusten,
 - zur Durchgrünung der Stellplätze,
 - zur Gliederung der Bauflächen,
 - zur Einbindung und Gestaltung des Gebäudes.

Baumpflanzungen sind festgesetzt

- an der Ostseite des geplanten Gebäudes, fußwegbegleitend,
- an der südlichen Flurstücksgrenze als Bestandteil der flächigen Anpflanzung,

- im Bereich der offenen Stellplatzanlage, der Zufahrt sowie in den Eingangsbereichen.

Außerdem werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Freiflächen und Tiefgaragen müssen, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt, eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m aufweisen und mit Ausnahme von Terrassenbereichen begrünt werden.
- Offene Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen und Kletterpflanzen zu überspannen, soweit sie von Wohnräumen einsehbar sind.
- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern sind.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für einige der im Mischgebiet (Teilbereich d. / ehemaliger B-Plan Nr.1) vorhandenen Flurstücke werden Grenzregelungen erforderlich.

Für die Realisierung der fußläufigen Verbindung über die Flurstücke 10/16 und 15/72 werden Grenzregelungen erforderlich. Dabei kann das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung finden.

Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB nur dann statt, wenn die geplante Maßnahme nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden kann.

7. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung und der Erschließung

Die Bauweise sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, durch die Festsetzung überbaubarer Flächen festgelegt.

Innere Erschließungsstraßen für den Fahrverkehr sind nicht erforderlich.

Für den Fußgängerverkehr ist die Ausweisung öffentlicher Wege notwendig. Das Wegesystem wird ergänzt durch die Festlegung eines Gehrechtes über den bestehenden Parkplatz auf dem Flurstück 2/15. Auf den gekennzeichneten Fußwegen ist der Fahrverkehr ausgeschlossen.

Auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze im Bereich des Geltungsbereiches wird aus städtebaulichen Gründen (siehe Rahmenplan) verzichtet. Diese werden außerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle nachgewiesen.

8. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das städtische Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

9. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasser werden durch das Kanalsystem der Stadt Schwarzenbek gem. Satzung abgeleitet.

10. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Im Bereich der Stellplätze an der Berliner Straße sowie im Bereich des Kinos an der Hamburger Straße befindet sich eine Trafostation.

11. Müllbeseitigung

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

12. Finanzen

Für die Erschließung der im Bebauungsplan Nr. 3 geplanten Anlagen werden folgende, zunächst überschlägige Kosten entstehen:

1. Erschließung
(Fußwege) DM.....

Schwarzenbek, den 28. Aug. 1995

(L.S.)

gez. Krämer
Bürgermeister