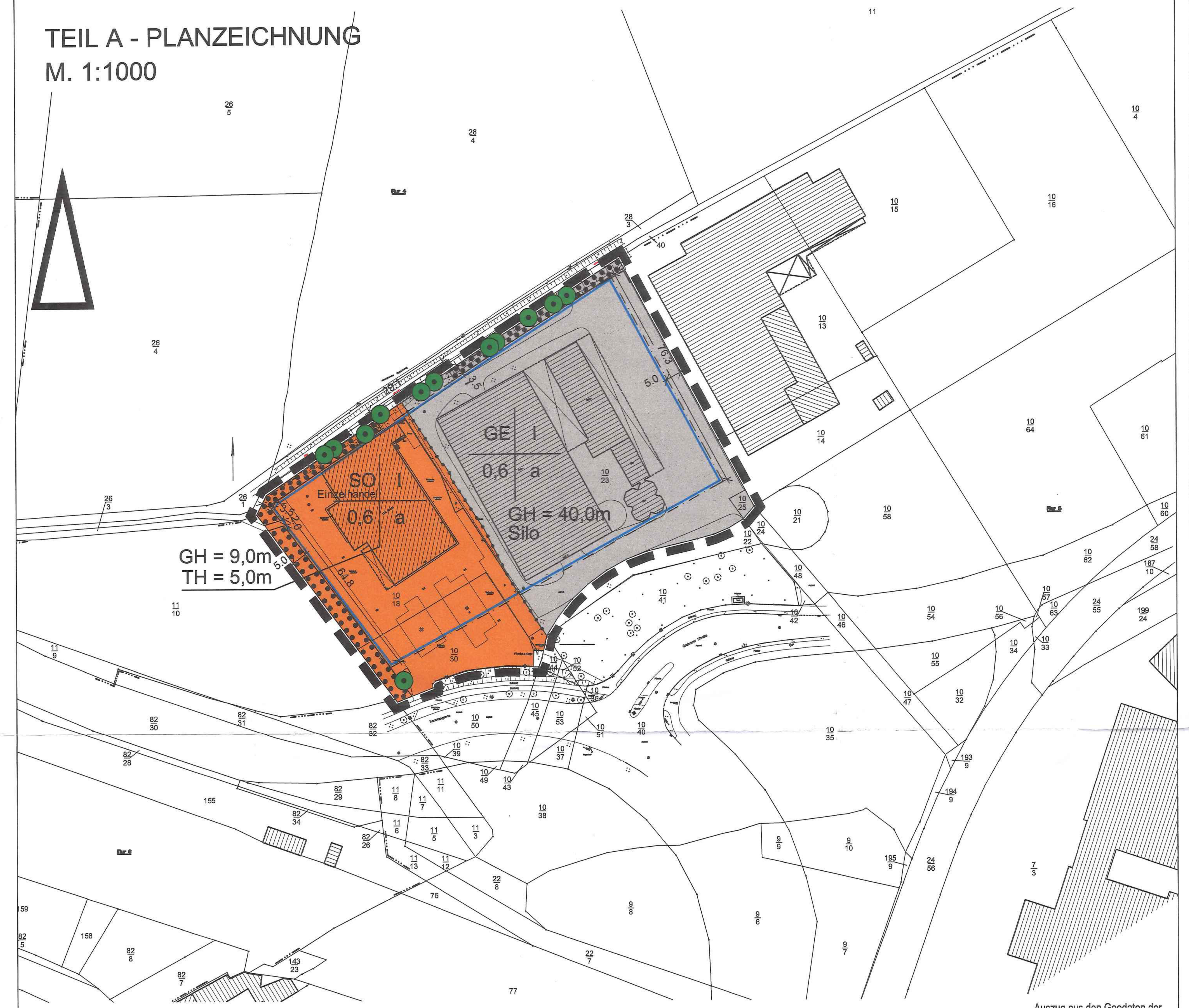
Stadt Schwarzenbek

TEIL A - PLANZEICHNUNG
M. 1:1000



Auszug aus den Geodaten der Katasterämter des Landes Schleswig-Holstein

AFIS ALKIS ATKIS

Gemarkung: Schwarzenbek - Flur 5
Für die Grundstücke an der Kerntangente 2 und Grabauer Straße 27

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet ist ein Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind fernmeldetechnische Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf von fernmeldetechnischen Nebenanlagen und von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden.

2.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, Dachneigung, Einfriedungen

3.1 Abweichende Bauweise:
In den Baugebieten GE und SO sind abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen von maximal 70,0 m zulässig.

3.2 Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 zulässig.

4. Werbeanlagen

4.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Die Höhe für selbständig stehende Werbeanlagen inkl. der Befestigungsanlagen darf 7,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.

4.3 Die Höhe für Werbeanlagen an Gebäuden darf 8,0 m über dem Bezugspunkt gemäß 2.1 nicht überschreiten.

5. Grünordnung

V.1 Die vorhandenen Anpflanzungen auf den Flächen für die Erhaltung von Bepflanzung, sowie die festgesetzten einzelnen Bäume, sind so zu erhalten und im Falle von Abgängigkeit so zu ersetzen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.

5.2 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Verordnungen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Anzeiger am 13.01.2009 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 16.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwarzenbek, den 14. Juli 2009

LS

Frank Ruppert (Bürgermeister)

5. Der katastermäßige Bestand am 22.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 06.07.2009

LS

Gerhard Krause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.01.2009 bis zum 24.02.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.01.2009 im Schwarzenbeker Anzeiger örtsüblich bekannt gemacht.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.05.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek, den 14. Juli 2009

LS

Frank Ruppert (Bürgermeister)

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

Schwarzenbek, den 14. Juli 2009

LS

Frank Ruppert (Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan während der Diensstunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Normvorschriften 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 26. Aug 2009 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 31. August 2009

LS

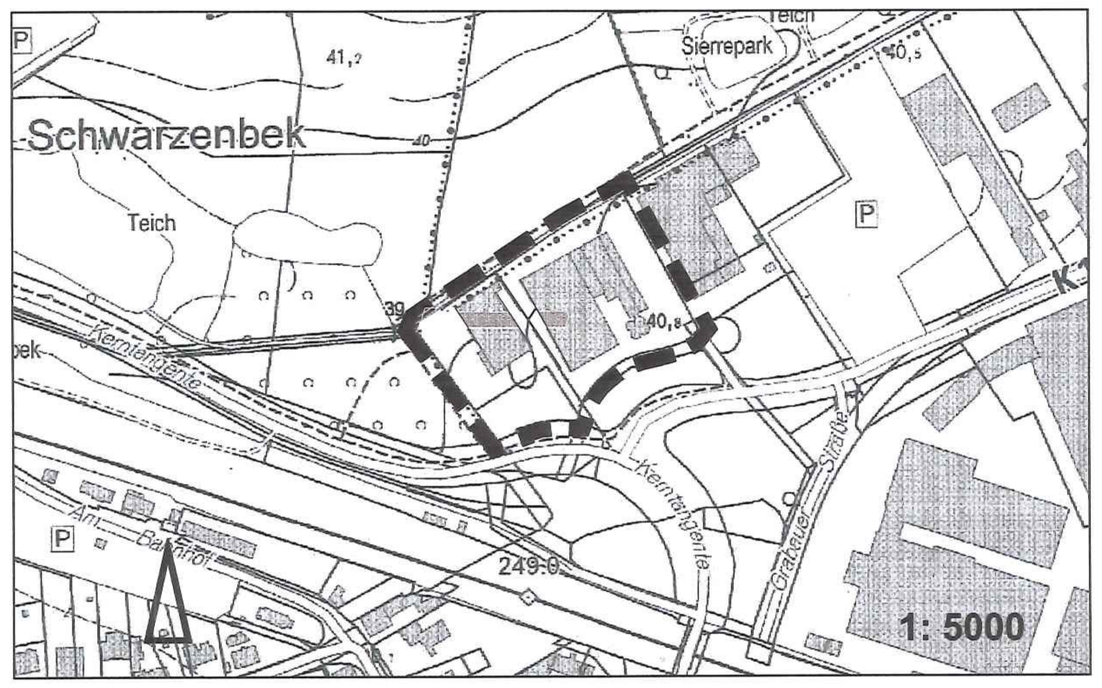
Frank Ruppert (Bürgermeister)

Planzeichenerklärungen

		Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,6	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt entsprechend textlicher Festsetzung		
GH	Gebäudehöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
TH	Traufhöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
9,00 m	Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Bauweise		
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
Grenzen		
	Grenze des Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Nutzungsabgrenzung	
Maßnahmen für Natur und Landschaft		
	Fläche für die Erhaltung von Pflanzen entsprechend textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung einzelner Bäume gemäß textlicher Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Festsetzungen		
Werbung	Flächen mit besonderer Nutzung: z.B. Werbeanlagen	
11,2	Maßangaben	
Bestandsangaben		
	öffentliche Gebäude, Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)	
	Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)	
	Flurstücksgrenze	
49/4	Flurstücksnummern	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10 Januar 2000 (GVOBl Schl.-H. 2000 S. 47) in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 08.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), für die Grundstücke an der Kerntangente 2 und Grabauer Straße 27 erlassen.



Bebauungsplan

Nr. 18a

Satzung der Stadt Schwarzenbek über den Bebauungsplan Nr. 18a
Für die Grundstücke an der Kerntangente 2 und Grabauer Straße 27

Rechtsgrundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2006 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993 Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002/2006
Anlagen	Begründung
1:1000	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

○ Verfahrensexemplar
● Original
○ Kopie

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Architekturbüro Joachim Schmidt - Steinriedendamm 15, Gebäude 41 - 38108 Braunschweig

2.1

STADT SCHWARZENBEK

Bebauungsplan Nr. 18a

Begründung

Für die Grundstücke an der Kerntangente 2 (Flurstück 10/18 und 10/30 der Flur 5 von Schwarzenbek) und der Grabauer Straße 27 (Flurstück 10/23, 10/25, 10/22 und 10/24 der Flur 5 von Schwarzenbek) Stand 2007.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
4.	Begründung der Festsetzungen	4
5.	Gesamtabwägung	8
6.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	8
7.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	9
8.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	9

1. Rechtsgrundlagen - Stand: **18. Dezember 2008** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

1.6 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Sch.-H S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2007 (GVOBl. Sch.-H S. 364)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm 1998 (LROP) ist die rund 15.000 Einwohner zählende Stadt Schwarzenbek dem Ordnungs- bzw. Verdichtungsraum Hamburg zugeordnet worden.

"Im Ordnungsraum um Hamburg ist im Hinblick auf die Ausweisung von Bauland auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen auszugehen. ...In den dem Achsenraum zugeordneten Gemeinden sind deshalb Siedlungsflächen in ausreichendem Umfang auszuweisen. Gewerbliche Bauflächen sollen insbesondere in den Schwerpunkten der gewerblichen Entwicklung ausgewiesen werden." und „Auf der Achse Hamburg – Schwarzenbek, ..., soll die weitere Stärkung des äußeren Achsenpunktes Schwarzenbek mit Vorrang fortgesetzt werden."

Im Regionalplan für den Planraum I 1998 (RROP) ist die Stadt Schwarzenbek als Unterzentrum und äußerer Achsenschwerpunkt festgelegt. Entsprechend den zu erwartenden, mittelfristigen erheblichen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächsen sollen die Bemühungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen und zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse in der Stadt mit Vorrang weiterbetrieben werden.

Das Plangebiet ist nach den Festlegungen des geltenden RROP Teil als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung Sonder- und Gewerbegebiet entspricht den zeichnerischen und den beschreibenden Darstellungen des LROP und des RROP. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

2.2 Flächennutzungsplan

Zurzeit ist der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek mit Stand der 08. Änderung wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist durch Übernahme der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB zu korrigieren.

2.3 Bebauungsplan

Für das wie folgt begrenzte Gebiet – im Nordosten durch den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek, im Südosten durch die Grabauer Straße, im Süden durch die geplante Kerntangente und der nordöstlichen Flurgrenze 11/1 sowie im Norden durch die Flurgrenze der Flur 4 – wurde am 30. Oktober 1998 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 gefasst. Planungsziel war die Ausweisung als Misch- und Gewerbegebiet.
Dieser wurde am 27. August 2004 für das wie folgt begrenzte Gebiet – im Nordosten durch den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek, im Südosten durch

die Grabauer Straße sowie im südlichen Bereich durch den ehemaligen Straßenverlauf der Grabauer Straße, im Süden durch die Bahnstrecke Hamburg / Berlin und nordöstlich der Flurstücksgrenze 11/1 sowie im Norden durch die Flurgrenze der Flur 4 – erweitert. Planungsziel war die Ausweisung eines Mischgebietes mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Die Planung wurde aber nicht weitergeführt und ruht seitdem.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18a wird aus dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 herausgenommen.

2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek (festgestellte Fassung 2000) ist die betroffene Fläche als Eignungsfläche für die gewerbliche Entwicklung dargestellt, welche zwischenzeitlich realisiert wurde.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für die Erweiterung einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² geschaffen werden. Gleichzeitig soll der bestehende Gewerbebetrieb in seinem Bestand und künftig erforderlichen Erweiterungen gesichert werden.

Die Erweiterung des Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebes von derzeit ca. 800 m² Verkaufsfläche auf geplante 1.100 m² ist in einem Gebiet von im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18a wurde am 02.09.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung Stadt Schwarzenbek beschlossen.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
Planerisches Ziel ist die Sicherung von Bauflächen für einen Einzelhandelsbetrieb für die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Schwarzenbek. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des bestehenden örtlichen Nutzungsgefüges wird im Plangebiet ein Sondergebiet für einen Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Wunsch des Grundstückseigentümer und Betreibers nach Vergrößerung der Verkaufsflächen für eine kundenfreundlichere Warenpräsentation.

Das Gewerbegebiet soll den derzeitigen Betrieb im Bestand sichern und Erweiterungen im angemessen Maß zulassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Erweiterungsbebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen an der Umgebung.

Für das Sondergebiet sowie für das Gewerbegebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt. Wie im § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen darf die GRZ unter Berücksichtigung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Mit der Festsetzung soll unter anderem dem vermehrten Bedarf des SB - Marktes an Parkraum Rechnung getragen werden.

Die Angemessenheit der Gebäudeform wird im Sondergebiet mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m bzw. der maximalen Traufhöhe von 5,0 m erreicht. Die zulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden. Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Mit diesen Festsetzungen fügt sich die geplante Bebauung im Höhenprofil in die bestehende Umgebung ein. Im Gewerbegebiet wird die angemessene Höhe der Gebäude durch das Höchstmaß der Geschossigkeit erreicht.

Die bestehende Siloanlage wird mit max. 40,0 m Höhe im Bestand gesichert. Die Höhe kann für Anlagen des Fernmeldewesens mit Antennenanlagen überschritten werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind großzügig dimensioniert, um eine weitgehende Freiheit in der Ausrichtung und der Größe der Baukörper zu erhalten. Bei der Planung der Baugrenzen ist in der Regel der Mindestgrenzabstand von 3,0 m berücksichtigt worden. Aus städtebaulicher Sicht ist bewusst an der öffentlichen Straße ein größerer Grenzabstand vorgeschrieben worden. An der Westgrenze des Sondergebiets beträgt der Grenzabstand zu den überbaubaren Grundstücksflächen 5,0 m, um ausreichenden Abstand zu den angrenzend vorhandenen Eichenbeständen zu wahren und den Bestand nachhaltig zu sichern.

Für das Sondergebiet und für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Überschreitung der normalen Gebäudelängen von 50,0 m auf 70,0 m ist erforderlich, da die Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² eine größere Längsausdehnung als 50,0 m haben. Die Bestandsgebäude im Gewerbegebiet überschreiten derzeit ebenfalls die in der offenen Bauweise vorgeschriebene Gebäudelänge.

4.4 Stellplätze und Garagen

Im Gewerbegebiet sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Sondergebiet sind für Kunden und Betriebsangehörige des Lebensmitteleinzelhandelbetriebes insgesamt ca. 69 Stellplätze vorgesehen. Sie befinden sich im mittleren bzw. westlichen Grundstücksbereich, um die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke möglichst gering zu halten.
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist durch die Kerntangente bzw. die Grabauer Straße im Süden voll erschlossen. Im Bereich der bestehenden Gebäude werden auf beiden öffentlichen Straßen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken gestattet. Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden als gering beurteilt.

Eine Signalregelung an den bereits bestehenden Anbindungen ist trotz eventuell leicht vermehrter Kundenströme nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich ist für Fußgänger und Radfahrer durch Gehweg und Radweg voll erschlossen.

Private Verkehrsflächen

Art und Umfang der inneren Grundstückserschließung werden vom Grundstückseigentümer oder vom Erschließungsträger geplant und durchgeführt. Deshalb gibt es keine Festsetzungen zur Ausgestaltung der Privaterschließung.

Vom Grundstückseigentümer ist vorgesehen, die Fahrbahnen so ausreichend zu dimensionieren, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Plangebiet vorschriftsmäßig befahren können. Gleichzeitig wird eine freie Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m sichergestellt.

4.6 Weitere technische Infrastruktur

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Kerntangente durch die Stadtwerke Schwarzenbek GmbH. Veränderungen durch die Planung sind nicht vorgesehen.

Die Schmutzwasserentsorgung wird vom Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Schwarzenbek betrieben.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers des Einzelhandelsbetriebes erfolgt durch Einleitung in den benachbarten Moorgraben. Die beiden vorhandenen Einlaufstellen haben vorgeschaltete Sandfänge mit Tauchwänden. Die geplante Betriebserweiterung erfordert für die veränderte Entwässerungsanlage und die erhöhten Einleitmengen eine geänderte wasserrechtliche Erlaubnis.

Die E.ON Hanse – Vertrieb GmbH, Quickborn, übernimmt derzeit die Versorgung des Sonder- und Gewerbegebietes mit elektrischer Energie und Gas. Erweiterungen der vorhandenen Netze auf Grund der Planung sind nicht erforderlich.

Die Abfallbeseitigung wird weiterhin durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein mbH erfolgen.

4.7 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für den markanten Baumbestand sowie die flächigen Grünbestände entlang der Nordgrenze des Plangebiets werden Erhaltungsgebote festgesetzt, da die grabenbegleitenden Eichen- und Erlenbestände zum einen Bestandteil des angrenzenden öffentlichen Grünzugs sind und zum anderen den baulichen Bestand sowie die Erweiterungsmöglichkeiten in die innerörtliche Landschaft und das Ortsbild einbinden.

Nur im westlichen Teil am Nordrand des Sondergebiets im Zusammenhang mit der Querung des Grabens ist für den bestehenden Gehweg die Anpflanzung nicht durchgängig zu erhalten. Auch im östlichen Teil ist die Anpflanzung für die erforderlichen, weit ausladenden Nebenanlagen nicht durchgängig zu erhalten. Hier ist auf der Ebene der Entwurfsplanung zu prüfen, ob in diesem Bereich eine Einbindung zum öffentlichen Fußweg durch eine begrünte Sichtschutzwand erfolgen kann.

Die Grünbestände am Westrand des Sondergebiets werden ebenfalls mit einem flächigen Erhaltungsgebot belegt. Es handelt sich zwar nur um Ziersträucher und Brombeergebüsch. Da dieser Bestand jedoch dem angrenzenden Eichenknick (außerhalb des Geltungsbereichs) vorgelagert ist, übernimmt er wesentliche Schutzfunktion für dessen nachhaltige Sicherung und einbindende Funktion. Eine Inanspruchnahme der Saumzone des Knicks für Stellplätze etc. wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Für die zu erhaltenden Bepflanzungen gilt die Festsetzung, dass diese so zu erhalten und im Falle des Abgangs so zu ersetzen sind, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung gewahrt bleiben.

Während der Bauarbeiten sind die festgesetzten Gehölze und Grünstreifen entsprechend der einschlägigen Vorschriften und Verordnungen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand im Nordosten der Sondergebietsfläche, wo absehbar bauliche Erweiterungen stattfinden werden.

Festsetzungen für Neuanpflanzungen werden für das Plangebiet nicht getroffen. Am Südrand des Geltungsbereichs ist eine Grüngestaltung durch die begleitenden Baumbestände der Kerntangente im Bereich des Sondergebiets und durch eine gehölzgeprägte Grünfläche im Bereich des Gewerbegebiets bereits gegeben. Weitere Durchgrünungsfestsetzungen für die Stellplätze des Sondergebiets sind nicht realisierbar, da es sich zum einen größtenteils um bereits bestehende Stellplätze handelt und zum anderen die Grundstücksgröße maximal auch zur Schaffung von Parkraum ausgenutzt werden soll. Eine Grüngliederung und Gestaltung besteht allerdings mit den o. g. randlichen Großgrünbeständen, insbesondere in Ausrichtung zum öffentlichen Raum.

4.8 Eingriff und Ausgleich

Da die Flächen des Plangebiets planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt werden und die Flächen zudem weitgehend baulich genutzt werden, unterliegen die zulässigen baulichen Erweiterungen nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und es besteht keine Ausgleichspflicht.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass die Belange der Grünordnung mit der Erhaltung und nachhaltigen Sicherung der markanten Gehölzbestände sowohl als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt als auch für die Bewahrung des Landschaftsbildes Berücksichtigung finden.

Belange des (unabhängig von der Eingriffsregelung) zu beachtenden Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten innerstädtischen Landschaftsausschnitt keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten ermöglicht und außerdem alle vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten somit nicht ein.

5. Gesamtabwägung

Mit den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 18 A wird der Rahmen für die Erweiterung einer dem Einzugsgebiet angemessenen Einzelhandelsfläche geschaffen, um auch weiterhin die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes zu decken. Gleichzeitig wird durch die Planung der bestehende gewerbliche Betrieb nachhaltig in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsmöglichkeit gesichert.

Demgegenüber steht ein gewisser Eingriff in Natur und Landschaft, der sich den genannten städtebaulichen Zielen in der Abwägung unterordnen muss. Die zulässigen baulichen Erweiterungen unterliegen planungsrechtlich jedoch nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und es besteht keine Ausgleichspflicht.

Dennoch haben die grünordnerischen Belange mit der Erhaltung und nachhaltigen Sicherung der markanten randlichen Gehölzbestände sowohl als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt als auch für die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes Berücksichtigung gefunden.

Besondere Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

6. Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Sondergebiet	ca.	4.902 m²
- Gewerbegebiet	ca.	7.213 m²
Geltungsbereich gesamt:	**ca.**	**12.115 m²**

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Maßnahmen

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung sind im Wesentlichen die Regelungen des Grunderwerbs zu nennen. Diese werden von den Grundstückseigentümern direkt geregelt.

7.2 Kosten

Grunderwerbskosten werden für Teile des Sondergebietes innerhalb des Geltungsbereiches durch die Grundstückseigentümer untereinander geregelt.
Die Kosten für Erschließungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches fallen nicht an. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch die Grundstückseigentümer des Sondergebietes übernommen. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Schwarzenbek und dem Grundstückseigentümer des Sondergebietes ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Der Stadt Schwarzenbek entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, um die Planung auf dem Sondergebiet durchführen zu können. Alle erforderlichen Maßnahmen werden durch die Grundstückseigentümer selbst veranlasst.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertreter der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 08. Mai 2009 gebilligt.

Schwarzenbek, den 14. Juli 2009

.....

(Bürgermeister Frank Ruppert)