

Stadt Schwarzenbek
Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 27
der Stadt Schwarzenbek

Gebiet:

„Markriede-Süd“

Stand: 30. Juni 2014
02. September 2014

Übersicht



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.10 Beschlussfassung
- 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
- 2.10 Lage
- 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
- 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
- 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
- 5.00 Verkehrserschließung
- 5.10 Äußere Erschließung
- 5.20 Innere Erschließung

- 6.00 Versorgungsanlagen

- 7.00 Lärmimmissionen

- 8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 9.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 10.04.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 27 gefasst.

Plangebiet:

„Markriede-Süd“

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke Markriede 17-23 – Flurstücke 28/15, 28/1, 28/2 und 28/3 und Jägerstieg 2a-2b – Flurstücke 28/14 und 28/12 – der Flur 1 von Schwarzenbek.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren, entsprechend § 13 Abs. 2 + 3, Satz 1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entfällt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die Benachrichtigung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufstellung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine digitale Planunterlage im Maßstab 1:500 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Agnar Boysen/Schwarzenbek verwendet.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) in zuletzt geänderter Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 6).

- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Schwarzenbek befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Schwarzenbek.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist bereits vollständig bebaut. Auf drei rückwärtigen Grundstücksteilen befindet sich noch Gartenland.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 wird wie folgt begrenzt.

Im Norden

Durch die Mitte der Straße Markriede.

Im Westen

Durch die Flurstücke 27/5 und 27/17.

Im Süden

Durch das Flurstück 28/5.

Im Osten

Durch die Mitte der Straße Jägerweg.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Wohnbaubaupfläche	5.000 m ²
Verkehrsfläche	560 m ²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	5.560 m ²
--	----------------------

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27:

Schaffung von Wohnbauflächen.

Diese Bebauung soll erfolgen entsprechend der Grundsätze des Baugesetzbuches „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Die Anlieger möchten, wie in anderen Randbereichen bereits vorhanden, eine Verdichtung der Bebauung ihrer Grundstücke erreichen. Die großen Gartenflächen im ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet sind nicht mehr zeitgemäß. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohneinheiten anzubauen bzw. separate Wohneinheiten auf den Hintergrundstücken zu erstellen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

Es handelt sich hierbei um eine fast vollständig bebaute Fläche. Die gestalterischen und sonstigen Festsetzungen entsprechen dem Umfeld. Weitere Festsetzungen werden für nicht erforderlich gehalten um den Bauherren für ihre Wünsche entsprechende Freiheiten zu erhalten.

Um die umliegende Bebauung zu berücksichtigen, werden Sockel-, First- und Traufhöhen sowie Dachneigungen und Dacheindeckungen festgesetzt, mit Ausnahmen für Carporte, Garagen und Dächern mit Bewuchs. Des Weiteren wird eine Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile aufgenommen.

5.00 Verkehrserschließung

5.10 Äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen weitläufig über die BAB 24 Hamburg – Berlin und über die B 404 Kiel - Geesthacht erschlossen.

Direkt wird Schwarzenbek angebunden über die B 207 von Hamburg über Wentorf nach Schwarzenbek, sowie nach Mölln, Ratzeburg und Lübeck. Außerdem von Lauenburg über die B 209.

Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über die Straßen Markriede und Jägerweg erschlossen. Diese Straßen sind vollständig ausgebaut.

6.00 Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung, Feuerlöscheinrichtungen, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Gasversorgung, Fernsprechversorgung und Abfallbeseitigung sind vorhanden bzw. geregelt. Zusätzliche Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

7.00 Lärmimmissionen

Die Bundesbahn hat, für das gesamte westliche Baugebiet Schwarzenbeks, aktiven Lärmschutz entlang der Bahnlinie erstellt. Die Stadt geht davon aus, dass dieser aktive Lärmschutz ausreichend ist, auch für die drei Grundstücke entlang der Markriede, zumal die Straßen "Im Winkel" und "Dachsweg" erheblich näher an die Bahnlinie heranreichen.

Eine weitere, wenn auch geringfügige Verbesserung wird eintreten durch die zu erstellenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn, weiter östlich für den Bebauungsplan Nr. 25, der fast direkt bis an die Bahn heranreicht.

Zur Absicherung wird vorsorglich der Textteil B ergänzt: "Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Lärmschutz per Einzelnachweis zu erbringen". Diese Regelung hat auch den Vorteil, dass wenn einzelne Eigentümer erst in 10 oder 20 Jahren bauen, die entsprechende tatsächliche Belastung durch die Bahnlinie anzusetzen ist.

8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Kosten fallen für die Stadt Schwarzenbek nicht an.

9.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am gebilligt.

Schwarzenbek, den

Bürgermeister