

Stadt Schwarzenbek
Kreis Herzogtum Lauenburg

B E G R Ü N D U N G

**zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b
der Stadt Schwarzenbek**

Gebiet:

"Östlich der ehemaligen Gülzower Straße, westlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Stettiner Straße, nördlich der Flurstücke 21/4 und 25/115 der Flur 9 von Schwarzenbek"

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

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 Altlastenverdachtsstandorte

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Beschluss über die Begründung

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 26 b
Stand 08.01.2013

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 10.06.2014 hat der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b zugestimmt. Es handelt sich hierbei um einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes.

Plangebiet:

"Östlich der ehemaligen Gülzower Straße, westlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Stettiner Straße, nördlich der Flurstücke 21/4 und 25/115 der Flur 9 von Schwarzenbek"

Die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 26b wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

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. 26b 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 verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26b 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 (GVOBl. 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b der Stadt Schwarzenbek befindet sich im westlichen Bereich des Stadtkernes.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Gebiet des Plangeltungsbereiches befindet sich das Amtsgebäude Schwarzenbek-Land.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 26b wird wie folgt begrenzt.

Im Norden

Durch die Hamburger Straße.

Im Westen

Durch die ehemalige Gülzower Straße.

Im Süden

Durch die Flurstück 21/4 und 25/115

Im Osten

Durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Stettiner Straße.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Mischbaufläche 1.700 m²

Verkehrsfläche 300 m²

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches 2.000 m²

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b:

Im Plangeltungsbereich der Änderung befindet sich das Amtsgebäude des Amtes Schwarzenbek-Land.

Das Amt Schwarzenbek-Land beabsichtigt die Erweiterung des Amtsgebäudes (zum besseren Verständnis fügen wir den derzeitigen Stand der Planung nachrichtlich als Anlage bei. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass noch Veränderungen an der Planung vorgenommen werden können). Um diese Maßnahme durchführen zu können ist eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich, insbesondere die überbaubaren Flächen sind in dem hier innerstädtischen Bereich zu vergrößern und weiter an die Verkehrsflächen heranzuführen.

Die Ausnutzung soll angehoben werden auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2, um auch späteren zukünftigen Erweiterungen noch Rechnung tragen zu können.

Hauptziel der Bebauungsplanaufstellung ist

- Erweiterung der überbaubaren Flächen,
- Anhebung der Grund- und Geschossflächenzahlen

Im südlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches befinden sich geringe Flächen, die z. Zt. noch gärtnerisch genutzt werden sowie zwei Bäume (Ahorn). Der Erweiterung des Amtsgebäudes, unter Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen, wird Vorrang eingeräumt vor der Erhaltung dieser z. Zt. als Grünflächen genutzten Bereiche.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

Es handelt sich hierbei um eine überwiegend bebaute Fläche. Kleinere Gebäudeteile sollen abgerissen werden um eine Umfahrt zuschaffen. Die Gestaltung der Erweiterung soll dem bestehenden Amtsgebäude angepasst werden, sodass gesonderte örtliche Bauvorschriften für nicht erforderlich gehalten werden.

Zur Verhinderung von ungewünschten Nutzungen werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Zusätzlich wird eine geringfügige Möglichkeit für Nebenanlagen, zur Überschreitung von Baugrenzen, festgesetzt.

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 Hamburger Straße, Gülzower Straße und Gülzower Straße (Abzweigung zum Amt Schwarzenbek-Land) 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

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26b wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Schalltechnische Untersuchung wird auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes angewendet und ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet wird durch die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrslärms der Hamburger Straße (B 207) und der Gülzower Straße belastet.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in dem innerstädtischen Bereich nicht durchführbar.

Passive Lärmschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden Lärmpegelbereiche für die Anforderungen an deren Außenbauteile festgesetzt, sowie schallgedämmte Lüftungen für dem Schlafen dienende Räume.

8.00 Altlastenverdachtsstandorte (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangeltungsbereich Gemarkung Schwarzenbek, Flur 9, Flurstücke 21/3 und 25/114 sind im Altlastenverdachtskataster Altlastenverdachtsstandorte eingetragen und zwar Zuckerfabriken 1947-1952 und Brunnenbau 1952-1962.

Aus Zeitzeugenberichten gibt es folgende Informationen, dass sich auf diesen Flurstücken eine Obst- und Fruchtverwertung befunden haben soll, die Früchte zu Sirup verarbeitet haben und das Dosen abgefüllt worden sind. Zu einem späteren Zeitraum hat ein Betrieb für Brunnenbau dieses Grundstück teilweise als kleine Lagerfläche benutzt.

Bei Neubebauung oder grundlegenden baulichen Veränderungen sind deren Böden auf eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen zu überprüfen.

9.00 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.

10.00 Beschluss über die Begründung

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

Schwarzenbek, den

Bürgermeister