

Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GH 12 Gebäudehöhe über öffentlicher Verkehrsfläche, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

K Knick zu erhalten

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

Rechtsgrundlagen

§ 11 BauNVO

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 (1) Nr.2 BauGB
§ 22 BauNVO
§ 23 BauNVO

§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

§ 9 (1) 21 BauGB

§ 9 (7) BauGB

§ 1 (4) BauNVO
§ 16 (5) BauNVO

§ 25 (3) LNatSchG

Teil B - Text

Die textlichen Festsetzungen des Babauungsplanes Nr. 55 vom 07.03.2002 behalten bis auf die Ausnahme der Ziffer 1.4.1, Spiegelstrich 2 unverändert ihre Gültigkeit.
alt: ein Lebensmittel-Frischemarkt mit 1.800 m² Verkaufsfläche
neu: ein Lebensmittel-Frischemarkt mit 2.600 m² Verkaufsfläche

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2007 folgende Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Gebiet umfasst den westlichen Bereich am Hans-Koch-Ring (Teilflurstücke 20/12, 20/14 und 20/15, der Flur 4 von Schwarzenbek).

Verfahrensvermerke

- Entworfen und aufgestellt nach § 13 in Verbindung mit § 10 BauGB.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Begründung zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2007 gebilligt.
- Der Satzungsbeschluss wurde am 30.11.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.
- Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Flurkarte wurde eine Ablichtung aus der amtlichen Flurkarte vom 29.08.2007 im Maßstab 1:1000 gewählt.
- Die Bebauungsplansatzung der 5. vereinfachten Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgearbeitet.
Schwarzenbek, den 13. Januar 2008
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22. Januar 2008... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23. Januar 2008 in Kraft getreten.
Schwarzenbek, den 13. Januar 2008



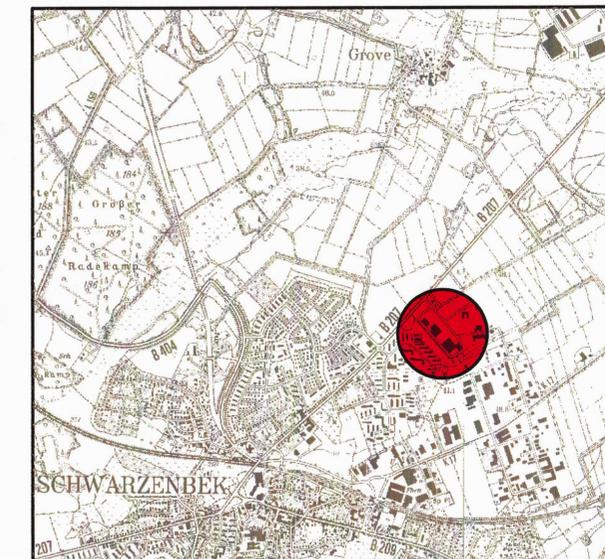
Frank Ruppert
Bürgermeister



Frank Ruppert
Bürgermeister

Übersichtskarte

M.1:25000



Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Lupus-Park" der Stadt Schwarzenbek
Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 04.07.2007/L.

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

BEGRÜNDUNG

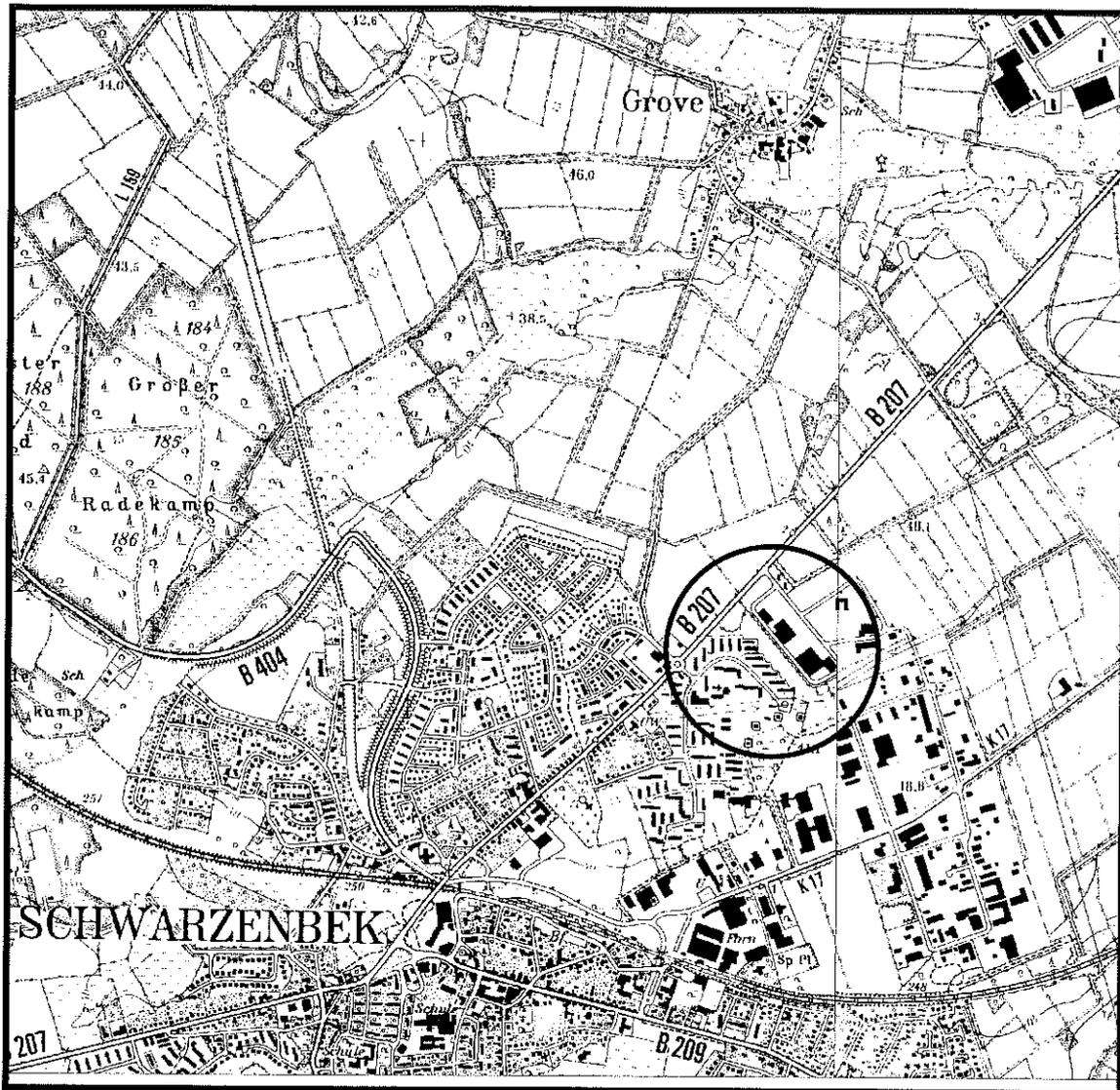
**ZUR SATZUNG
ÜBER DIE**

**5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55
„LUPUS-PARK“**

DER

STADT SCHWARZENBEK

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



Satzung über die
5. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 55
„Lupus-Park“
der Stadt Schwarzenbek

Kreis Herzogtum Lauenburg

Inhaltsverzeichnis

Stand: 10.08.2007

1. Planungsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
3. Allgemeines Planungsziel	1
4. Einzelheiten der Planung	1
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	1
4.2 Verkehrserschließung	1
4.3 Ver- und Entsorgung	2
5. Größen im Plangebiet	2
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	2

Anlage: Gutachterliche Stellungnahme

1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Schwarzenbek gilt der im Jahre 2001 erstellte Flächennutzungsplan, zu dem für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 seinerzeit eine 1. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes schaffte.

Für das gesamte ehemalige Kasernengelände des Bundesgrenzschutzes gilt der Bebauungsplan Nr. 55, der am 07.03.2002 rechtskräftig geworden ist.

Die Stadt Schwarzenbek hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das gesamte ehemalige Kasernengelände als Baubereich einstuft, so dass die Ausweisungen des Landschaftsplanes den Festsetzungen dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht entgegenstehen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Als Plangrundlage dient eine Grundlage eines öffentlich bestellten Vermessers.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Es umfasst die Flurstücke 20/12, 20/14 und 20/15 der Flur 4 der Gemarkung Schwarzenbek östlich des Hans-Koch-Ringes.

Es liegt im nordöstlichen Eingangsbereich der Stadt Schwarzenbek in der Nähe der Möllner Straße, die die Bundesstraße 207 darstellt. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 ist das ehemalige Kasernengelände des Bundesgrenzschutzes, das nach der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr genutzt wurde. Neben den eigentlichen grenzschutztechnischen Anlagen wie Kasernen, Tankstellen, Fahrzeughallen, Mannschaftsgebäuden und ähnlichen Einrichtungen bestanden auf dem Kasernengelände außerdem zwei zweigeschossige

Dienstwohnungsgebäude sowie etliche sporttechnische Einrichtungen. z.B. eine Sporthalle.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 55 hat sich inzwischen größtenteils eine Einzelhandelsnachnutzung sowie Gewerbe, aber auch eine Wohnnutzung auf dem Kasernengelände etabliert.

3. Allgemeines Planungsziel

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 weist sonstige Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel aus.

Sowohl für den Frischemarkt als auch für den Baumarkt bestehen Erweiterungswünsche, die der Frischemarkt aber nur durch eine Verschiebung ihrer südlichen Grundstücksgrenze erreichen kann. Da sowohl der Ursprungsplan als auch die 1. vereinfachte Änderung die Sondergebiete SO1 (Frischemarkt) und SO2 (Baumarkt) durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ trennt, ist die Verwirklichung der Erweiterung auf dieser Fläche ohne die Bauleitplanänderung nicht möglich.

Weiterhin soll im südöstlichen Bereich des Baumarktes die Baugrenze geringfügig erweitert werden.

Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet der 5. Änderung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt, wie es auch schon im Ursprungsplan festgesetzt gewesen war. Auch die Gebäudehöhe wurde unverändert übernommen.

Da der Frischemarkt eine südliche Erweiterung seines Lebensmittel- und Getränkesortimentes von 800 m² plant, wird die Verkaufsfläche von 1.800 m² auf 2.600 m² vergrößert. Hierzu ist eine Verschiebung der „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ erforderlich, um die Erweiterungswünsche des Frischemarktes erfüllen zu können.

Der Baumarkt möchte im nördlichen Bereich eine Ausstellungshalle mit ca. 1.200 m² errichten. Hierbei soll es nicht um eine Vergrößerung des Sortimentes, sondern um eine Vertiefung des bestehenden gehen. Diese Erweiterung deckt die genehmigte Verkaufsfläche ab.

Weiterhin soll im Bereich des Gartenmarktes eine Ausstellungsfläche angelegt werden. Hierfür ist eine geringfügige Erweiterung der südöstlichen Baugrenze erforderlich.

4.2 Verkehrserschließung

Erschließungstechnische Regelungen sind nicht erforderlich.

Da durch die Erweiterungen eine Doppelnutzung von Stellplätzen entsteht, ist eine Bilanzierung vorzulegen, die als Anhang der Begründung beigefügt wird.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Flurstücke sind bereits vollständig ver- und entsorgt.

Der Plangeltungsbereich gehört zu den Gewässerunterhaltungsverbänden Schwarze Au – Amelungsbach und Steinau Büchen. Es ist weder eine Erhöhung noch eine bauliche Veränderung der Einleitmengen bzw. -stellen geplant. Das anfallende Oberflächenwasser soll so weit wie möglich versickert werden, wozu eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen wurde.

5. Größen im Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 33.710 m².

6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 nicht notwendig, so dass Finanzierungskosten für diesen Bebauungsplan und seine Verwirklichung auf die Stadt Schwarzenbek nicht zukommen.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am

30.11.2007 gebilligt.

Schwarzenbek, den

18. Januar 2008

[Handwritten Signature]
.....
Bürgermeister

