

**Satzung der Stadt Schwarzenbek
über die**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52

für das im Bebauungsplan Nr. 52

mit GE 4 bezeichnete Gebiet nördlich der Industriestraße.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2009 folgende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 für das in der Bebauungsplanzeichnung mit GE 4 bezeichnete Gebiet als Satzung beschlossen.

1.

**Ergänzende textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 52**

Im Bereich des Gewerbegebiets GE 4 wird das Maß der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß:	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ), , als Höchstmaß:	1,2
Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß:	II
Gebäudehöhe (GH) über Gelände, als Höchstmaß:	12 m

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen sowie die weiteren Festsetzungen der Planzeichnung (mit Ausnahme des oben aufgeführten Maßes der baulichen Nutzung) sind von der textlichen Änderung nicht berührt.

Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
2. Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.09.2009 bis zum 23.09.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
4. Die Bebauungsplanänderung wurde am 11.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
5. Die Satzung zur Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek,

14. Januar 2010



Siegel

Frank Ruppert

Frank Ruppert
(Bürgermeister)

6. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.01.10 ortsüblich bekannt gemacht 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 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 20.01.10 in Kraft getreten.

Schwarzenbek,

20. Januar 2010



Siegel

Frank Ruppert

Frank Ruppert
(Bürgermeister)

STADT SCHWARZENBEK

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 52

FÜR DAS IN DER BEBAUUNGSPLANZEICHNUNG
MIT GE 4 BEZEICHNETE GEBIET NÖRDLICH DER INDUSTRIESTRASSE

Stand: 11.12.2009

Stadt Schwarzenbek
Stadtbauamt
Ritter-Wulf-Platz 1
21493 Schwarzenbek
Fon: 0 41 51/881-170
Fax: 0 41 51/881-290
E-Mail: ralf.hinzmann@schwarzenbek.de

Planungsbüro:
Evers & Küssner
Stadtplaner SRL
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon: 0 40/679 55 777
Fax: 0 40/679 55 779
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass / Planungserfordernis	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	1
1. Regionalplan	1
2. Flächennutzungsplan	2
3. Landschaftsplan	2
4. Bisheriges Planrecht	2
C. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	2
1. Bebauung.....	2
1.1. Maß der baulichen Nutzung.....	2

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.09.2009 bis zum 23.09.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am 11.12.2009 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Schwarzenbek, im Gewerbegebiet nördlich der Industriestraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/9, 1/11, 1/26, 1/38, 1/40, 1/46, 1/48, 1/50, 1/51, 78, 79, 85 und 86 der Flur 5, Gemarkung Schwarzenbek. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 2,6 ha.

Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung der im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe. Die Firma benötigt für ihre betriebliche Weiterentwicklung und Konkurrenzfähigkeit weitere Lagerhallen, die nicht im Rahmen des im Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden können. Um den Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen am Standort Schwarzenbek zu halten, ist die Bebauungsplanänderung mit einer Anpassung der Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe erforderlich.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionalplan

Schwarzenbek nimmt als Unterzentrum und äußerer Achschwerpunkt der östlichen Entwicklungsachse über Bergedorf – Reinbek im Rahmen des zentralörtlichen Systems einen besonderen Stand ein, der in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt. Dementsprechend sollen die Bemühungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Unterzentrums und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur weiter betrieben werden. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achschwerpunktes Schwarzenbek mit Vorrang fortgesetzt werden und auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung stattfinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und der besonderen Siedlungsräume.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

Bisheriges Planrecht

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung galten bisher u.a. die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52:

- Gewerbegebiet
- GRZ 0,6, als Höchstmaß
- GFZ 0,6, als Höchstmaß
- I Vollgeschoss, als Höchstmaß

C. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Bebauung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Nr. 52 im Gewerbegebiet GE 4 durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl wird wie bisher mit 0,6 festgesetzt. Der bereits maximal zulässige Versiegelungsgrad nach dem alten Planrecht wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht. Sowohl für die geplante als auch für die vorhandene Bebauung mit ihren Nebenanlagen und Flächenversiegelungen ist die festgesetzte Grundflächenzahl ausreichend. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine zeitgemäße und dem Umfeld eines Gewerbegebiets angemessene bauliche Dichte.

Die Geschossflächenzahl wird einhergehend mit der Erhöhung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von eins auf zwei von bisher 0,6 auf 1,2 erhöht. Die GFZ liegt damit noch immer deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 2,4. Die Anpassung ist notwendig, um den Anforderungen an eine den ansässigen Gewerbebetrieben angemessene Bebauung im Rahmen der Zweigeschossigkeit zu entsprechen. Damit werden die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB hinreichend berücksichtigt.

Die Gebäudehöhe wird für den Bereich der bestehenden Bebauung mit 12 m über Gelände festgesetzt. Bisher wurde die Gebäudehöhe im Bebauungsplan Nr. 52 nicht festgesetzt; somit war trotz der bisher vorgegebenen Eingeschossigkeit auch eine höhere Bebauung zulässig. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe mit 12 m über Gelände wird die Höhe der Gebäude auf ein im Gewerbegebiet übliches und für die wirtschaftliche Nutzung erforderliches Maß beschränkt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von eins auf zwei erhöht, um den Gewerbebetreibenden eine größere Flexibilität hinsichtlich der vertikalen Anordnung von Büro/Verwaltung zu Produktions- und Lagerhallen zu ermöglichen. Dabei wurde berücksichtigt, dass im Gewerbebau nicht die Anzahl der Vollgeschosse für die Kubatur von Gebäuden maßgeblich ist, da Produktions- und Lagerhallen gegenüber Büros unterschiedlich hoch sein können. Um die Gebäudehöhen auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu beschränken, wird deshalb zusätzlich die Gebäudehöhe auf 12m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 11.12.2009 gebilligt.

Schwarzenbek, den

14. Januar 2010



Frank Ruppert

(Bürgermeister Frank Ruppert)

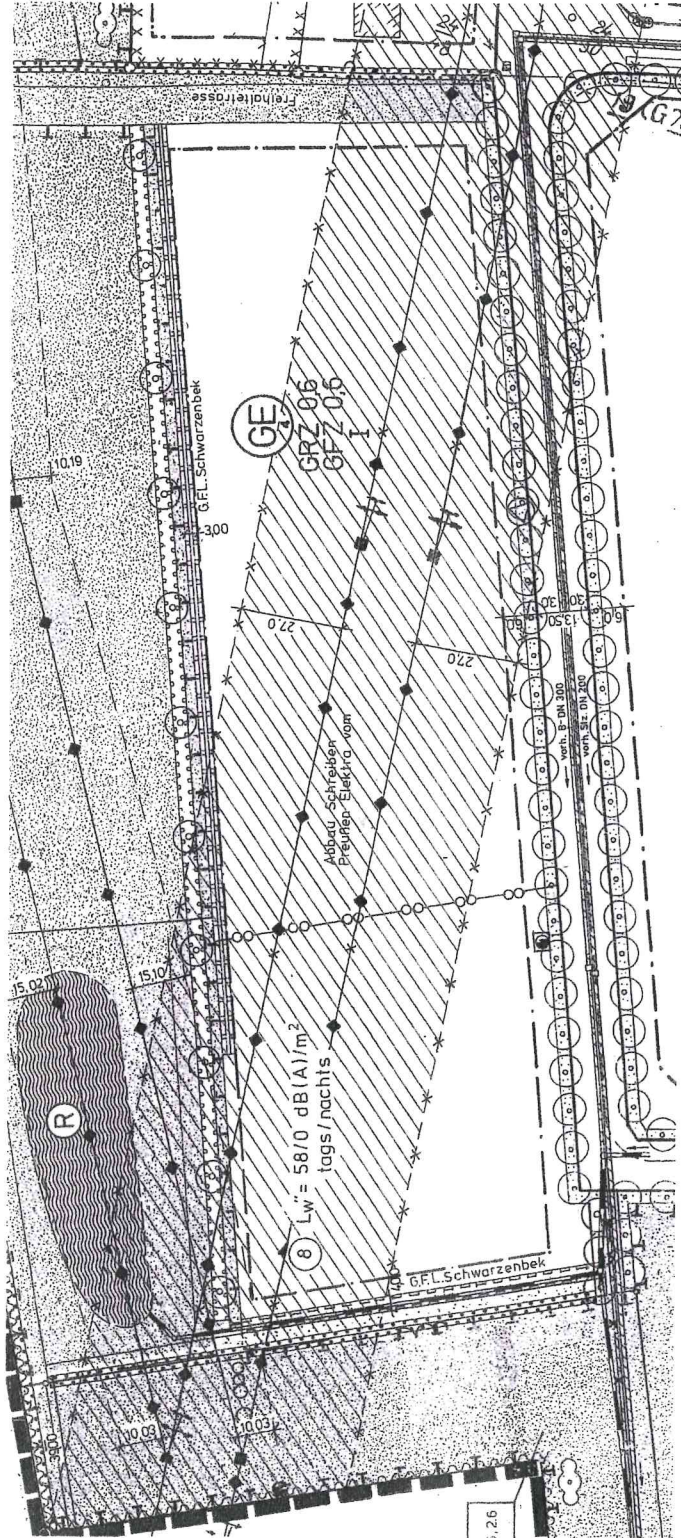
Verfasser:

Evers & Küssner | Stadt
Planer

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

Übersichtsblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Schwarzenbek

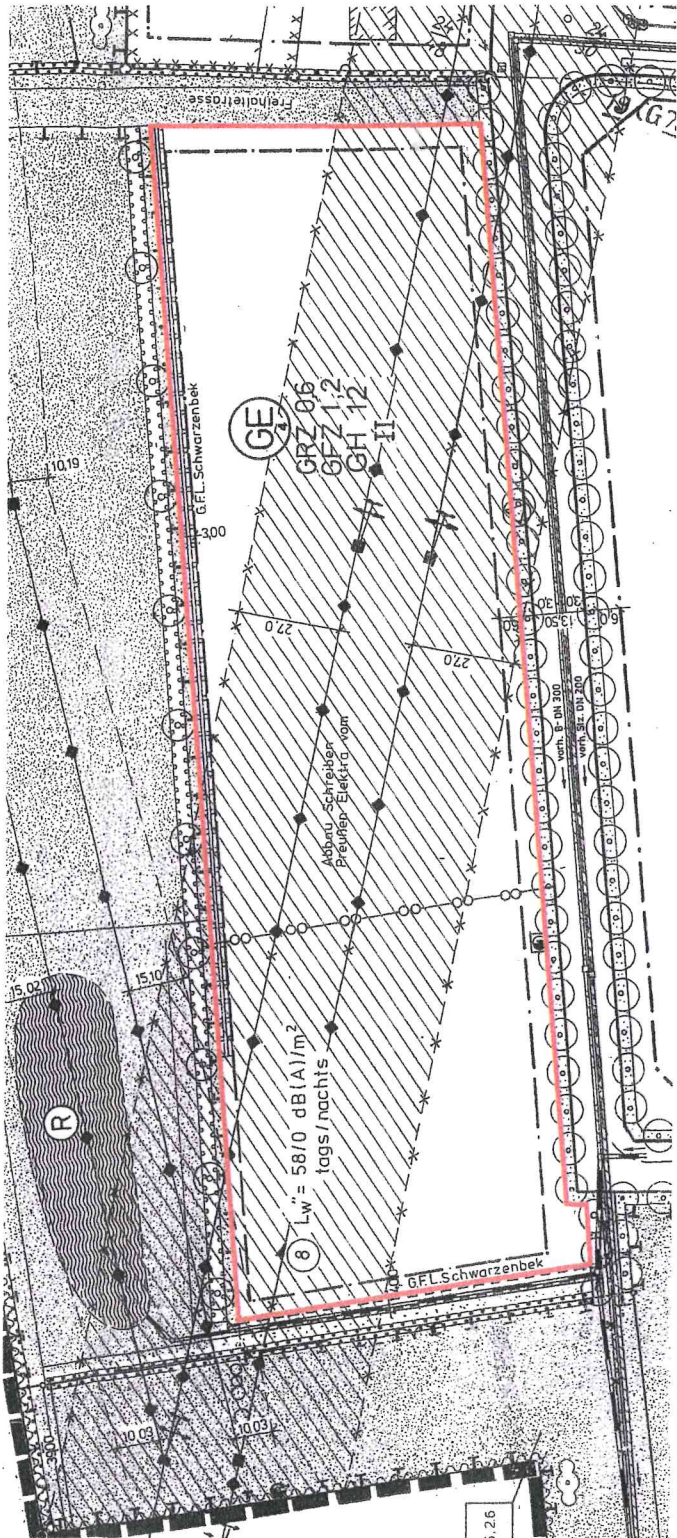
bisherige Planzeichnung (Ausschnitt):



Im Bereich des Gewerbegebiets GE 4 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- GRZ 0,6
- GFZ 1,2
- II
- GH 12 m

Planzeichnung nach der 1. Änderung (Ausschnitt):



Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GE

Gewerbegebiet

GRZ 0,6

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GH 12

Gebäudehöhe über Gelände, als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß