PLANZEICHNUNG - TEIL A

M.: 1:1000

ERGÄNZTE AMTLICHE PLANUNTERLAGE

GÜLTIG BIS ZUM 31.03.1995

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bahnanlagen	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
T	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Trafostation -	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	Anpflanzungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksgrenzen
13/22	Flurstücksbezeichnungen
	Durchgang

TEXT - TEIL B

1. Nichtzulässigkeit bestimmter Arten baulicher oder sonstiger Anlagen

Auf der Grundlage des § 1 Abs.5 bis 9 BauNVO werden Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, nicht zugelassen.

*) Der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg hat mit Verfügung vom 04.01.1995 Az.: 610/61702-1168.10a.4 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.09.88.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 4.10.88 erfolgt.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) LS - Bürgermeister-

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 1.11.88 durchgeführt worden.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) LS - Bürgermeister-

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.12.88 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) LS - Bürgermeister-

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Satzungsbeschluss vom 21. Juni 1991 mit Beschluss vom 25.02.94 aufgehoben und am 25.02.94 den geänderten Entwurf der Bebauungsplansatzung mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) LS - Bürgermeister-

~~5. Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am, ... in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.~~

Schwarzenbek, den (Krämer) LS - Bürgermeister-

5. Der katastermäßige Bestand am 31.03.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ratzeburg, den 24.10.1994 - Leiter des Katasteramtes -

~~7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.~~

Schwarzenbek, den (Krämer) LS - Bürgermeister-

6. Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.03.1994 bis 25.04.1994 nach § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 14.3.1994 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) Bürgermeister

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 1.7.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) LS - Bürgermeister-

8. Die 4. Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 1.7.94 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1.7.94 gebilligt.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994 (Krämer) LS - Bürgermeister-

9. Die 4. Bebauungsplanänderung ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am 15.11.94 dem Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 4.1.95 Az.: 610/61702-1168.10a.4 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Schwarzenbek, den 10.01.1995 (Krämer) LS - Bürgermeister-

10. Die Satzung der 4.Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenbek, den 10.01.1995 (Krämer) LS - Bürgermeister-

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.01.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvor-schriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 21.01.95 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 10 FEB. 1995 (Krämer) Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10a

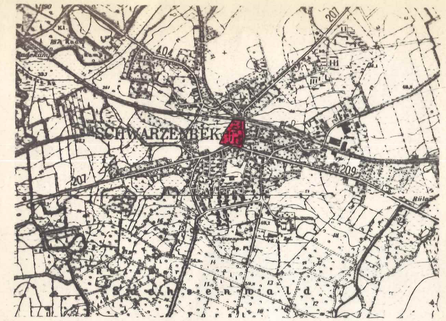
FÜR DAS GEBIET STADTKERN

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauBG) IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT AM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 1.7. JULI 1994 UND NACH DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BEIM LANDRAT DES KREISES HERZOGTUM LAUENBURG FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10a FÜR DAS GEBIET STADTKERN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

HINWEISE:

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 127) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466).
DARSTELLUNG DES PLANINHALTES NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:25.000



4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10a DER STADT SCHWARZENBEK KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

STADT SCHWARZENBEK • BAUAMT
RITTER WULF PLATZ 1 • 21493 SCHWARZENBEK

GEZEICHNET	GEÄNDERT	AUFLAGENERFÜLLUNG
07.01.1994		
16.05.1994		

VERFAHRENSÜBERSICHT

Vorentwurf	§ 3(1) BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 3(3) BauGB	Genehmigung

Begründung

zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a
der Stadt Schwarzenbek für das Gebiet Stadtkern

---

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a ist deckungsgleich mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.10a.

2. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) .

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 09. September 1988 den Beschluß gefaßt, für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.10a eine 4. Änderung aufzustellen.

3. Erfordernisse zur Planaufstellung

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Compestraße ist in den letzten Jahren entscheidend geprägt worden durch den Neubau des Rathauses auf dem Ritter-Wulf-Platz sowie die Umgestaltung und Sanierung des ehemaligen Rathauses.

Bedeutende städtebauliche Impulse sind in Folge der aktuellen Maßnahmen zur Beseitigung des höhengleichen Bahnüberganges im Zuge der B 207 durch den Brückenneubau eingetreten. Im Zusammenhang mit dieser Entwicklung ist der Bundesstraßenverkehr aus der Compestraße herausgenommen worden als Voraussetzung für eine verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung. Mittel- bis Langfristig wird durch den weiteren Ausbau der Ortsumgehung auch die Verkehrsmenge aus stadtkernnahen Teilbereichen der Hamburger- und Lauenburger Straße abnehmen.

Schon die bisher eingetretene Entwicklung hat dazu beigetragen, die städtebauliche Situation im genannten Bereich zu ordnen und in vielen Ansätzen positiv zu beeinflussen; von den derzeit durchgeführten und noch geplanten weitergehenden Maßnahmen und Vorhaben kann eine Fortsetzung dieser Entwicklung bis hin zu ausgewogenen, attraktiven, durchmischten städtebaulichen Verhältnissen erwartet werden.

In der letzten Zeit vermehren sich jedoch Zeichen für eine Veränderung, die diesen Entwicklungen zuwider läuft. Sie ist gekennzeichnet durch eine zunehmende Zahl von Anträgen auf Nutzungsänderung bzw. von Nachfragen nach planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Errichtung von Spielhallen im Innenstadtgebiet.

Es ist zu befürchten, daß hierdurch ein Attraktivitätsverlust einsetzt und sich die Nutzungsstruktur in diesem Teil der Innenstadt verändern wird.

Bestehende, beantragte bzw. angefragte Möglichkeiten zur Errichtung von Spielhallen beanspruchen solche Räumlichkeiten, die zuvor von Einzelhandelsbetrieben genutzt worden sind. Der damit verbundene Verdrängungsprozeß wird zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur im Innenstadtbereich, die städtebaulich nicht wünschenswert ist und die bedingt durch den Betrieb solcher Spielhallen zu Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung durch Lärmbelästigung, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, führen.

In diesem Zusammenhang wird deutlich, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung ohne die Anwendung weitergehender planungsrechtlicher Instrumente nicht gewährleistet ist. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a (dies gilt auch für andere Bebauungsplangebiete) soll die Zulässigkeit der beschriebenen Einrichtungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, um die mit diesen Einrichtungen einhergehenden negativen Auswirkungen zu unterbinden.

4. <u>Festsetzungen für eine städtebauliche Entwicklung</u>

Die 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a beschränkt sich auf den Ausschluß bestimmter baulicher und sonstiger Anlagen in diesem Baugebiet.

Bei der vorliegenden 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a werden ausschließlich durch textliche Festsetzung folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen:

Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

Der Ausschluß derart spezifischer Arten von baulichen und sonstigen Anlagen ist nach § 1 Abs.9 BauNVO möglich. Voraussetzung dafür ist, daß "besondere städtebauliche Gründe" diese Regelung, deren Voraussetzung gegeben sind, rechtfertigen.

Um eine Verfestigung der sich abzeichnenden negativen Entwicklung im Bebauungsplangebiet zu unterbinden, ist der mit dieser 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.10a verbundene Eingriff in die privaten Belange unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen, zumal die bestehenden Anlagen Bestandsschutz genießen.

Als Anlage liegt der Begründung ein Übersichtsplan bei, der die Geltungsbreiche der Bebauungspläne darstellt, deren Zielsetzung den Ausschluß von Spielhallen beinhalten.

Schwarzenbek, den 7. NOV. 1994

Kramer
Bürgermeister