

Hamburg, 04.10.2016
Le/EP

Kurzerläuterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Boizenburg/Elbe hat auf Ihrer Sitzung am 17.12.2015 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 34 „Einkaufsmarkt an der Schwartower Straße“ aufzustellen, um das verbindliche Baurecht zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche an dem Standort östlich der Schwartower Straße, im Wesentlichen auf der Fläche des ehemaligen Klärwerkes zu schaffen.

Wesentliche Planungsziele

Im zentralen Bereich wird eine ca. 0,8 ha große Fläche gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass dort nur für die örtliche Nahversorgung dienende Lebensmittelsortimente und weitere Bedarfe des täglichen Bedarfes, wie z.B. Drogeriewaren angeboten werden dürfen und der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Im Nordosten des ehemaligen Klärwerksgeländes wird eine ca. 0,4 ha große Fläche als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt, da dort das noch vorhandene frühere Klärwerksbecken als Regenrückhaltebecken umgebaut werden soll und darüber hinaus in der Fläche eine Pumpwerkstation eingerichtet werden soll. Im Bereich des dort vorhandenen „Kleingartenweges“ befinden sich Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen. Da die bisherige Wegefläche zukünftig als Kundenparkplatz genutzt wird, müssen die Leitungen umverlegt werden. Um die Leitungen auch zukünftig in öffentlicher Fläche verlegen zu können, wird die Verkehrsfläche des Schwartower Weges um 3,0 m in Richtung Osten erweitert. Über den Leitungen kann zukünftig auch ein neuer Geh- und Radweg entstehen. Nördlich des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird eine öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt, die zukünftig als Kleingartenerschließungsweg dient und unterhalb des Weges können dann auch die öffentlichen Erschließungskanäle neu verlegt werden.

Nördlich des neuen „Kleingartenweges“ werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt, um dort vorhandene Kleingärten erhalten zu können. Hieraus ergibt sich auch die etwas „eckige“ Wegeführung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche.

Südlich und Südöstlich des Sondergebietes „Einzelhandel“ wird auf ca. 0,3 ha des ehemaligen Klärwerksgeländes eine Fläche als SPE-Fläche, d.h. für ökologische Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Da das gesamte Plangebiet ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich ist, wodurch in nicht unerheblichen Ausmaß ökologische Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind, werden die SPE-Flächen im Plangebiet nicht zur Realisierung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen ausreichen. Hierzu werden weitere externe ökologische Kompensationsmaßnahmen erfolgen müssen. Die Stadt wird im weiteren Planverfahren prüfen, ob dieses auf den südöstlich angrenzenden Flurstücken, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden und sich nicht im Eigentum der Stadt Boizenburg/Elbe befinden, möglich ist.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes werden weitere Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Hier wird es erforderlich sein, einen Kreuzungsbereich gegenüber der Einmündung der Dr. Alexander-Straße zu realisieren, wo dann von dieser Nebenstraße aus die Einfahrt für Kundenfahrzeuge und auch für den Lieferverkehr für das Sondergebiet „Einzelhandel“ erfolgen wird.

Texterstellung durch

Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/Neuruppin

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

In Abstimmung mit der Stadt Boizenburg/Elbe, Fachbereich Bau und Ordnung, Kirchplatz 6,
19258 Boizenburg/Elbe