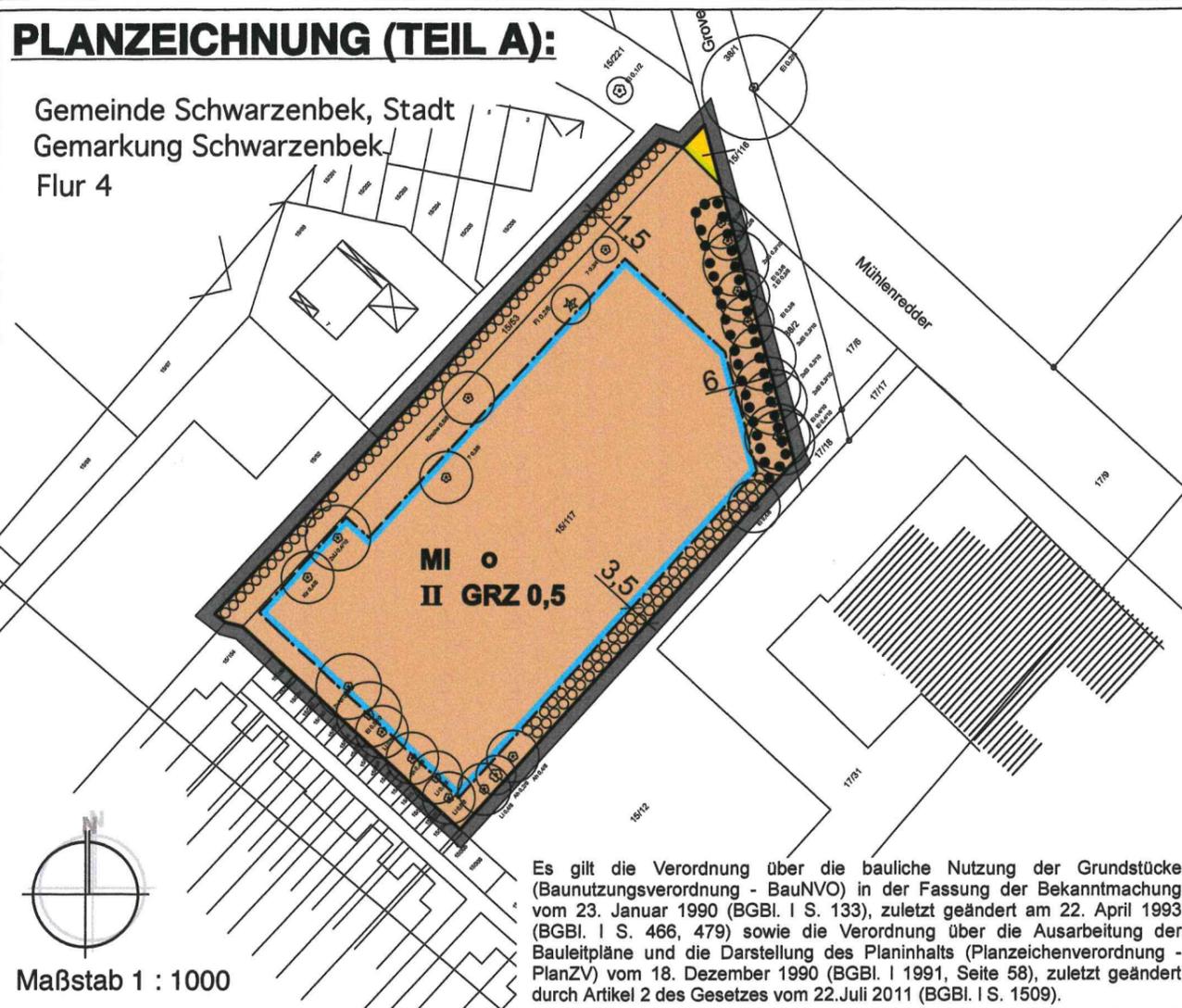


PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Gemeinde Schwarzenbek, Stadt
Gemarkung Schwarzenbek
Flur 4



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Maßstab 1 : 1000

ZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen: | Erläuterung: |
|----------------|--|
| I. | FESTSETZUNGEN: |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung, § 9 Abs. 7 BauGB |
| MI | Mischgebiet, §6 BauNVO |
| GRZ 0,5 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO |
| o | Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO |
| | Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO |
| | Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB |
| | Heckenanpflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB |
| | Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB |

| Planzeichen: | Erläuterung: |
|--|---|
| II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER: | |
| | Vorhandene Flurstücksgrenze |
| z.B. 27/1 | Flurstücksbezeichnung |
| | Vorhandene Bäume und Gehölze (mit Angaben zur Baumart und zum Stamm- und Kronendurchmesser) |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46a, einschließlich der textlichen Festsetzungen der 1. bis 3. Änderung, gelten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a, mit nachstehenden Ausnahmen, weiter fort.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung werden die textlichen Festsetzungen mit den Nummern 2.1 Traufhöhe; 2.3 Sockelhöhe; 3. Stellplätze, Garagen mit Zufahrten; 4. Gestalterische Festsetzungen und 7.10 Begrünung von Stellplatzanlagen gestrichen.

Die Festsetzung mit der Nummer 6.3 Erhaltungsgebote wird durch folgenden Satz ergänzt:
Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze Carports, Garagen o.ä.) und Versiegelungen im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind unzulässig.

HINWEISE

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 07.06.2012 der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a zugestimmt.
- Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a eine vormals genutzte Fläche im Innenbereich der Stadt Schwarzenbek wieder nutzbar gemacht werden soll, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2012 bis zum 14.01.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.12.2012 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarzenbek, den 29. Mai 2013

Frank Ruppert (Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.2013 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

- Der katastermäßige Bestand am 21.05.13 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 21.05.13

Dipl.-Ing. Agnar Bösen (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

(Siegelabdruck)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Schwarzenbek, den 29. Mai 2013

Frank Ruppert (Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

- Der Beschluß der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.06.2013 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 05.06.2013 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 05. Juni 2013

Frank Ruppert (Bürgermeister)

(Siegelabdruck)

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2013 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a für das Gebiet: begrenzt im Norden durch den Mühlenredder, im Osten durch das Flurstück 15/12, im Süden durch die Flurstücke 15/154, 15/289 - 15/304 und im Westen durch die Flurstücke 15/52 und 15/221 der Gemarkung Schwarzenbek, Flur 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 25 000

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 46a

Für das Gebiet:

begrenzt im Norden durch den Mühlenredder, im Osten durch das Flurstück 15/12, im Süden durch die Flurstücke 15/154, 15/289 - 15/304 und im Westen durch die Flurstücke 15/52 und 15/221, der Gemarkung Schwarzenbek, Flur 4

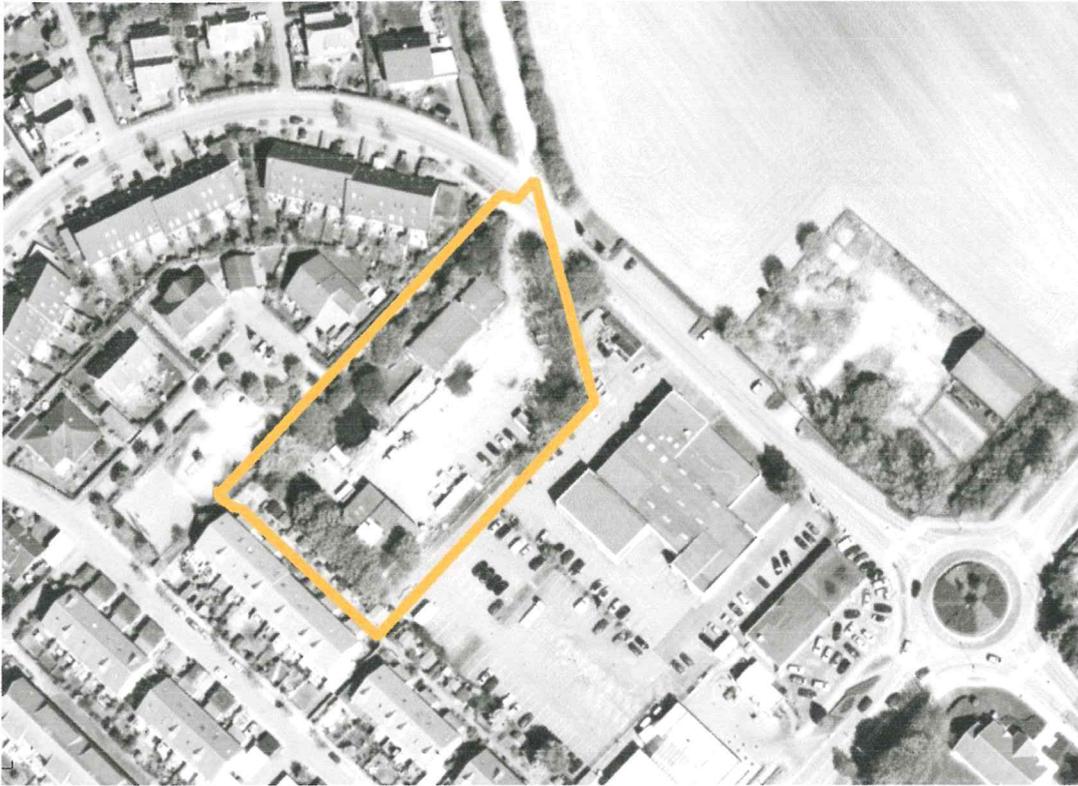
Endfassung

Datum: 29.04.2013

Planungsbüro:

Evers & Küssner | Stadtplaner

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg



Stadt Schwarzenbek

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 46a

Für das Gebiet:
begrenzt im Norden durch den Mühlenredder,
im Osten durch das Flurstück 15/12,
im Süden durch die Flurstücke 15/154, 15/289 – 15/304 und
im Westen durch die Flurstücke 15/52 und 15/221

Stand 29.04.2013, Endfassung

Evers & Küssner | Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen und Verfahrensablauf | 2 |
| 1.1 | Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.2 | Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen | 3 |
| 2 | Anlass der Planung | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen..... | 3 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände | 3 |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 | 3 |
| 3.1.2 | Regionalplan für den Planungsraum I 1998 | 3 |
| 3.1.3 | Flächennutzungsplan 2002 | 3 |
| 3.1.4 | Landschaftsplan 1998 | 4 |
| 3.2 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.2.1 | Bestehende Bebauungspläne..... | 4 |
| 3.2.2 | FFH- und EU-Vogelschutzgebiete | 4 |
| 3.2.3 | Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope..... | 4 |
| 3.2.4 | Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale..... | 4 |
| 4 | Angaben zur Lage und zum Bestand | 5 |
| 5 | Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen..... | 5 |
| 5.1 | Bebauungs- und Nutzungskonzept | 5 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 5.1.2 | Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 5.1.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 5.1.4 | Bauweise | 7 |
| 5.1.5 | Gestalterische Festsetzungen | 7 |
| 5.1.6 | Erhaltungsgebote..... | 7 |
| 5.1.7 | Anpflanzgebote..... | 7 |
| 5.2 | Erschließung | 8 |
| 5.3 | Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten..... | 8 |
| 5.3.1 | Wasserversorgung | 8 |
| 5.3.2 | Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung | 8 |
| 5.3.3 | Stromversorgung | 8 |
| 5.3.4 | Immissionsschutz | 8 |
| 5.3.5 | Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel..... | 9 |
| 5.4 | Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 9 |
| 6 | Aufhebung / Änderung bestehender Pläne | 10 |
| 7 | Flächen- und Kostenangaben | 10 |
| 7.1 | Flächenangaben | 10 |
| 7.2 | Kostenangaben..... | 10 |

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 07.06.2012 der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a zugestimmt.

Da durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a eine vormals genutzte Fläche im Innenbereich der Stadt Schwarzenbek wieder nutzbar gemacht werden soll, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2012 bis zum 14.01.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.12.2013 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.04.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.13 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 21.05.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Agnar Boysen, Schwarzenbek, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 17.9.2012.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a wurde folgende Untersuchung herangezogen:

- Untersuchung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Altlasten sowie Baugrund, erarbeitet durch die Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, August 2011

2 Charakteristika der Planung

Die Stadt Schwarzenbek ist mit über 15.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Kreis Herzogtum-Lauenburg. Sie bietet eine Vielzahl von Kultur- und Freizeitanlagen, welche die Stadt beleben und zu einem ausgeprägten Gemeinschaftsleben beitragen. Als Wohnstandort ist Schwarzenbek zunehmend für ältere Bevölkerungsgruppen aufgrund der landschaftlich sehr reizvollen Lage am Rande des Sachsenwaldes interessant. Auch im Hinblick auf eine zunehmend älter werdende Bevölkerungsstruktur möchte die Stadt Schwarzenbek daher unterschiedliche Angebote für individuelle Wohnformen im Alter bereitstellen.

Da die derzeit vorhandenen Angebote für modernes, altengerechtes Wohnen stark nachgefragt werden und für einige Einrichtungen in der Stadt bereits Wartelisten bestehen, plant die Stadt Schwarzenbek im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 45 altengerechten Wohnungen zu schaffen und somit der vorhandenen Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum zu begegnen.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat am 06.07.2012 der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

3 Planrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich der Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Der Sachsenwald im Nordwesten des Siedlungsbereiches sowie Waldflächen im Süden des Stadtgebietes werden als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft beschrieben.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I 1998

Die Stadt Schwarzenbek liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum I – Schleswig Holstein Süd, von 1998. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum sowie besonderen äußeren Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg (Bergedorf) – Reinbek – Schwarzenbek aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Schwarzenbek und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

3.1.3 Flächennutzungsplan 2002

Der Flächennutzungsplan 2002 der Stadt Schwarzenbek (Kreis Herzogtum Lauenburg) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Im Südosten wird diese über den Geltungsbereich der

Bebauungsplanänderung hinaus fortgeführt, im Weiteren wird der Planbereich von Wohnbauflächen begrenzt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

3.1.4 Landschaftsplan 1998

Der Landschaftsplan 1998 der Stadt Schwarzenbek stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Eingefasst wird das Plangebiet von Gehölz- und Grünstrukturen. Eine Änderung des Landschaftsplans ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 46a (1993). Dieser schafft die Grundlage für ein Mischgebiet im Nordwesten der Möllner Straße (B 207) sowie für ein daran anschließendes Wohngebiet mit öffentlichen Grünflächen. Der Bebauungsplan Nr. 46a wurde in Teilbereichen bzw. für den Gesamtbereich bereits dreimal geändert. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten bisher die folgenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46a:

- Mischgebiet
- GRZ 0,5
- eingeschossige, offene Bauweise
- Höhe bauliche Anlagen gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen als unterer Bezugspunkt: Traufhöhe: 6,50 m; Firsthöhe: 13,00 m; Sockelhöhe: 0,50 m

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a, 1994, betrifft zwei Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets, nördlich und südlich der Straße Mühlenredder. Die Änderung beinhaltet die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die folgende Änderung (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a, 1997) umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 46a und ändert die Dachneigung und Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen sowie Anpflanzgebote für Dachflächen mit einer Neigung unter 10° werden gestrichen.

Auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a (2000) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46a. Sie beinhaltet eine Änderung der Festsetzung der zulässigen Dachneigung für Anbauten sowie einen Zusatz zur Dachneigung und Dacheindeckung für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Nach LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

3.2.4 Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Angewandte zur Lage und zum Bestand

Das etwa 0,45 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Schwarzenbek in etwa 1,0 km Luftlinie Entfernung zum Stadtkern. Die unmittelbare Nachbarschaft wird im Südosten von Gewerbebetrieben (Autohaus mit Kfz-Werkstatt, Tankstelle) gebildet. Der Nord- und Südwesten ist durch Wohnbebauung (Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) geprägt.

Das Plangebiet wird über die Straße Mühlenredder erschlossen, welche über die B 207 (Möllner Straße) an die überörtliche Erschließung angebunden ist. Es setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Das Flurstück 15/117, welches in der Vergangenheit dem städtischen Bauhof als Betriebsfläche gedient hat, bildet den Großteil des Plangebietes. Derzeit befinden sich auf dieser Fläche mehrere Lagergebäude. Im Weiteren ist sie nahezu vollständig versiegelt. Einzig in den Randbereichen des Flurstücks (im Nordosten und Süden) ist es durch einen dichten Baum- und Gehölzbestand geprägt. Im Nordwesten ist zudem ein Regenwasserauffangbecken aus den Zeiten der betrieblichen Nutzung vorhanden. Ebenfalls im Nordwesten begrenzt das Flurstück 15/53 das ehemals gewerblich genutzte Gelände und ist ebenfalls zum Betriebsgelände zu zählen. Das ca. 4,0 m breite Flurstück ist vollständig durch Grün- und Gehölzstrukturen gekennzeichnet und bildet damit einen grünen Sichtschutz für die im Nordwesten anschließende Wohnbebauung aus. Im Norden wird das Plangebiet durch das dreieckige Straßenflurstück 15/116 (Mühlenredder) ergänzt.

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a sollen auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Bauhofs ca. 45 neue altengerechte Wohnungen entstehen. Es sind im Plangebiet drei Wohngebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen geplant, die parallel zum Mühlenredder angeordnet werden. Die Lage dieser Wohngebäude zueinander erfolgt leicht versetzt, um den Blick für den Betrachter ausgehend vom Mühlenredder facettenreich zu gestalten. Zudem deutet die Platzierung der Wohngebäude eine hofähnliche Situation an, innerhalb welcher den Senioren gemeinsam nutzbare Aufenthaltsflächen dargeboten werden können.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Privatweg, der parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft und nach 2/3 der Grundstücksfläche, vor dem südlichsten Wohngebäude, in einer Kehre endet. Die notwendigen Stellplätze werden beidseitig der Anliegerstraße angeordnet. Das Wohngebäude im Süden bildet durch seine in die Straßenflucht geschobene Gebäudestellung einen Endpunkt zur Anliegerstraße und fungiert gleichzeitig zur Abschirmung für die im Süden beginnende Reihenhausbebauung.

Das Plangebiet weist in seinen Randbereichen einen hohen Baum- und Gehölzbestand auf, welcher im Rahmen des Planvorhabens überwiegend erhalten wird. Einzig im Westen und Nordwesten zieht die Errichtung der Stellplatzanlage, der Bau eines Wohngebäudes sowie die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum angrenzenden Spielplatz, die Verringerung des Baum- und Gehölzbestands nach sich. Auf der südöstlichen Grundstücksseite wird daher die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, so dass auch eine optische Abschirmung zum gewerblichen Teil des Mischgebietes erfolgt. Die fußläufige Wegeverbindung zwischen den Freiflächen der altengerechten Wohnanlage und dem Kinderspielplatz soll eine stärkere Verknüpfung beider Nutzergruppen bedingen und das Miteinander fördern.

5.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 46a als Mischgebiet festgesetzt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a wird die Art der Nutzung beibehalten. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst lediglich den nordwestlichen Teil des bereits bestehenden Mischgebietes. Auf den im Südosten über den Geltungsbereich hinaus reichenden Flächen haben sich mehrere Gewerbebetriebe niedergelassen. Eine Mischnutzung gem. § 6 BauNVO, die neben einer gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung vorsieht, ist bisher im Mischgebiet nicht vorhanden. Die Planung der Stadt Schwarzenbek sieht vor, auf der Fläche des ehemaligen Bauhofs einen

Wohnkomplex für altengerechte Wohnungen zu realisieren. Damit wird dem Zweck von Mischgebieten entsprochen, eine Änderung der Art der Nutzung ist nicht erforderlich.

5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die bisherige Baugrenze wird im Osten sowie geringfügig im Westen erweitert, um ein ausreichend großes Baufeld für die Errichtung der drei geplanten Wohngebäude zu erhalten. Ohne diese Vergrößerung des Baufensters ist eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes nur schwer möglich, so dass die Bebauungsplanänderung erforderlich ist, um die Fläche des ehemaligen Bauhofs für eine Wohnnutzung nutzbar zu machen.

Bisher bestand im Plangebiet ein geringerer Bedarf nach bebaubaren Flächen, da die Nutzung des städtischen Bauhofs lediglich Lagergebäude in geringem Umfang voraussetzte, viele betrieblichen Vorgänge jedoch auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche abgewickelt werden konnten. Mit vorliegender Planung zur Errichtung von ca. 45 altengerechten Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Wohngebäude geringen Ausmaßes, erhöht sich der Bedarf nach überbaubarer Grundstücksfläche, auch um notwendige Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBO) zwischen den einzelnen Baukörpern gewährleisten zu können.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß, wird weiterhin mit 0,5 festgesetzt, um die erforderlichen Hochbaumaßnahmen umsetzen zu können. In diesem Zusammenhang entfällt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a die Festsetzung Nr. 3 für „Stellplätze, Garagen mit Zufahrten“ des ursprünglichen Bebauungsplans, die bisher eine Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausgeschlossen hat. Der zulässige Versiegelungsgrad nach dem alten Planrecht wird durch die Bebauungsplanänderung erhöht, weil nun gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Grundflächenzahl von 0,5 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zur einer GRZ von 0,75 überschritten werden darf. Diese Überschreitung für Stellplätze und deren Zufahrten ist besonders im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die die Qualität und damit Marktfähigkeit der altengerechten Wohnungen bedingt, erforderlich. Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie deren Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erlaubt eine zeitgemäße und der Größe des Plangebietes angemessene baulichen Dichte.

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem alten Planrecht um ein weiteres Vollgeschoss. Es wird dem Umstand Rechnung getragen, auf der relativ kleinen Plangebietsfläche eine hohe Anzahl an Wohneinheiten entwickeln zu können und somit der vorhandenen Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum in der Stadt Schwarzenbek zu begegnen. Zudem ist anzumerken, dass in den im Norden und Nordwesten angrenzenden Wohngebieten bereits nach altem Planrecht zwei Vollgeschosse festgesetzt wurden, so dass eine Einschränkung der Nachbarbebauung aufgrund der Geschossigkeit auszuschließen ist.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im bereits festgestellten Bebauungsplan Nr. 46a durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 13,00 m über Oberkante (OK) der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche festgesetzt. Zudem wird die Höhe baulicher Anlagen nach altem Planrecht durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m sowie einer Sockelhöhe von 0,50 m, ebenfalls bezogen auf die OK der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche, näher bestimmt. Die Festsetzungen Nr. 2.1 „Traufhöhe“ und Nr. 2.3 „Sockelhöhe“ wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a gestrichen. Lediglich die Festsetzung der Firsthöhe (Nr. 2.2) wird für das Plangebiet übernommen. Damit ist in ausreichendem Maße die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 13,00 m über den dargestellten Bezugspunkten bestimmt. Einer Festsetzung der Trauf- und Sockelhöhe bedarf es nicht. Das Maß der Firsthöhe war auch nach dem bisherigen Planrecht des Bebauungsplans Nr. 46a zulässig und hat sich in den angrenzenden Wohngebieten bereits als zweckmäßig und dem Gebietscharakter angemessen erwiesen. Gleichzeitig wird durch die Höhenbeschränkung gewährleistet, dass die geplante Wohngebäude die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen nicht überragen.

5.1.4 Bauweise

Der Bebauungsplan Nr. 46a setzt in allen Baugebieten eine offene Bauweise fest. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a wird diese offene Bauweise beibehalten.

5.1.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzung Nr. 4 „Dachformen und Dacheindeckungen“ entfällt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a für den entsprechenden Geltungsbereich. Die Festsetzung enthält Aussagen zur zulässigen Dachneigung und setzt das geschossweise Zurückversetzen von Außenwänden als unzulässig fest. Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 46a dient vordergründig dem Ziel, in den Wohngebieten eine homogene Bebauungsstruktur zu erhalten. Nicht gewünscht ist demzufolge eine heterogene Dachlandschaft, in der sich die unterschiedlichen Einfamilienhaustypologien nicht ins Weichbild der Umgebung einfügen.

Auf der im Geltungsbereich der 4. Änderung befindlichen Fläche soll im Gegensatz zur Einfamilienhausbebauung im Umfeld, Geschosswohnungsbau realisiert werden. Der Charakter dieser Wohnform ist nicht vergleichbar mit dem Wohnen im Einfamilienhaus und stellt auch andere Anforderungen an die bauliche Gestaltung, so dass die Festsetzung Nr. 4 für den Bereich der 4. Änderung gestrichen wird. Vielmehr ist es für den altengerechten Geschosswohnungsbau erforderlich, auf schräge Wände im Dachgeschoss zu verzichten und zur bestmöglichen Nutzung der Wohnflächen für die zukünftige Zielgruppe ein Zurückversetzen der Außenwände zu ermöglichen. Schwer erreichbare und nur mäßig nutzbare Stau- bzw. Restflächen, können vermieden werden. Vielmehr entstehen Wohnflächen mit angemessenen Raumhöhen, die auch von älteren Bewohnern mit eingeschränktem Bewegungsradius zugänglich sind. Gleichzeitig werden private Freiräume in Form von Dachterrassen geschaffen, die die Wohnqualität deutlich erhöhen und einer Vielzahl von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau den Zugang zu privatem Freiraum ermöglichen, was für diese, im Gegensatz zur umgebenden Einfamilienhausbebauung, die in der Regel jeweils über privaten Freiraum verfügen, nicht selbstverständlich ist.

Um für das Planvorhaben trotz des Zurückversetzens von Außenwänden, die nach geltendem Planrecht bestehende Firsthöhe von 13,00 m einzuhalten und damit ein Einfügen dieses Gebäudekomplexes in die Umgebung zu gewährleisten, ist das Planvorhaben durch flacher geneigte Dächer gekennzeichnet. Eine Abweichung von der in Punkt 4 festgesetzten Dachneigung ist unabdingbar. Es wird daher die komplette Streichung der 4. Festsetzung für den Geltungsbereich der 4. Änderung vorgesehen.

5.1.6 Erhaltungsgebote

Der Bebauungsplan Nr. 46a setzt im Geltungsbereich der 4. Änderung eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Die Bäume sind ortsbildprägend und dienen der Eingrünung des Baugrundstücks gegenüber dem Straßenraum. Der ca. 6,0 m breite, parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende Streifen wird gemäß altem Planrecht weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46a vorhandene textliche Festsetzung Nr. 6.3 ergänzt. Die textliche Festsetzung lautet demnach wie folgt:

„Im Wurzelbereich (= Traufbereich) zu erhaltender Bäume und Knicks sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig. Aufschüttungen, Abgrabungen, bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze Carports, Garagen o.ä.) und Versiegelungen im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind unzulässig.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 6.3)

5.1.7 Anpflanzgebote

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Schaffung einer fußläufigen Verbindung vom Plangebiet zur angrenzenden Spielplatzfläche, wird der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46a befindliche ca. 4,00 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Nordwesten des Plangebietes auf eine 1,50 m breite Heckenanpflanzung reduziert. Im Bereich der fußläufigen Wegeverbindung, welche einer engen Verknüpfung zwischen dem Spielplatz der Kinder

und dem Freiraum der älteren Bevölkerungsgruppen zweckdienlich ist, wird auf eine Anpflanzung gänzlich verzichtet. Die Verringerung der Fläche zum Anpflanzen wird im Zusammenhang mit der geplanten Wohnnutzung als angemessen betrachtet, da die Stärke der bisherigen Fläche zum Anpflanzen auf die visuelle Abgrenzung des Bauhofs zur im Nordwesten angrenzenden Wohn- und Spielplatznutzung fußt. Mit Realisierung der altengerechten Wohnanlage wird eine derartige Abgrenzung als nicht notwendig erachtet. Vielmehr sollte der Kontakt zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen visuell sowie unmittelbar im Miteinander gefördert werden. Eine grüne, undurchdringbare Barriere ist daher nicht zu befördern. Dennoch wird eine Heckenanpflanzung in diesem Bereich vorgesehen, um die geplante Stellplatzanlage einzugrünen. Im Weiteren wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine 3,50 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angedacht, um im Anschluss an die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche die Eingrünung des Plangebiets bis zur südlichen Grundstücksgrenze fortzusetzen und im Hinblick auf die im Südosten angrenzenden gewerblichen Nutzungen eine Abschirmung auszubilden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a entfällt die Festsetzung Nr. 7.10 „Begrünung von Stellplatzanlagen“. Zwar wird grundsätzliches Planungsziel der Wohnanlage sein, den ruhenden Verkehr in einer hohen Qualität auf dem Plangebiet anzuordnen, um hinsichtlich der Vermarktung der Wohnungen auch ein attraktives Wohnumfeld darbieten zu können, doch ist aufgrund der eingeschränkten Plangebietsgröße eine Durchgrünung mit einem großkronigen Laubbaum je angefangenem dritten Stellplatz nicht zu gewährleisten. Zur Eingrünung der Stellplatzanlage wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a lediglich die bereits erwähnte Heckenanpflanzung entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den im Norden an den Änderungsbereich angrenzenden Mühlenredder mittels einer bestehenden Grundstückszufahrt ausreichend erschlossen. Änderungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Leitungen innerhalb des Mühlenredders sichergestellt.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46a nicht hervorgerufen.

Die Schmutzwasserableitung kann über das vorhandene Siel in der Möllner Straße erfolgen. Die vorhandenen Kapazitäten sind hierzu ausreichend. Ein Schmutzwasseranschluss für das Plangebiet ist vorhanden. Ebenso ist die Ableitung des Schmutzwassers über das in der Sesamstraße befindliche Schmutzwassersiel, westlich der Spielplatzfläche möglich.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dächern und Verkehrsflächen ist aufgrund der Bodenverhältnisse (0,7 bis 2,7 m dicke Sandauffüllungen) möglich. Weiterhin stehen bei Bedarf eines Anschlusses an das Regenwassernetz im Mühlenredder sowie in der Sesamstraße Regenwasserleitungen zur Verfügung. Die Kapazitäten dieser Leitungen werden als ausreichend beurteilt.

5.3.3 Stromversorgung

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

5.3.4 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben ist im unmittelbaren Umfeld mit einer Verbesserung der

Lärmimmissionen zu rechnen, da die Wohnnutzung im Gegensatz zur gewerblichen Nutzung durch den Bauhof keine nennenswerten Emissionen erwarten lässt.

5.3.5 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Altlasten, Altablagerungen und Kampfmittel sind im Plangebiet der 4. Bebauungsplanänderung nicht bekannt.

Durch die vorangegangene gewerbliche Nutzung waren Bodenverunreinigungen im Plangebiet nicht auszuschließen. Hinsichtlich des Baugrundes und eventueller Bodenbelastungen wurde daher das Gelände des ehemaligen Bauhofs untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind keine Bodenbelastungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen durch den Gutachter festgestellt worden. Auch die Bodenproben aus den Bereichen des Heizöltanks und des Bezinabscheiders ergaben keine Auffälligkeiten bei der Analyse auf Kohlenwasserstoffe, so dass die Realisierung des geplanten Vorhabens keine Sanierungsmaßnahmen des Baugrunds voraussetzt.

5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der 4. Änderung soll die bestehende überbaubare Grundstücksfläche nach Osten und geringfügig nach Westen erweitert werden. Gleichzeitig wird die GRZ von derzeit 0,5 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf 0,75 erhöht. Die Geschossigkeit erlaubt im Plangebiet zwei Vollgeschosse. Eine Begrünung der Stellplatzanlage, wie im festgestellten Bebauungsplan Nr. 46a festgesetzt, entfällt.

Die Errichtung des altengerechten Wohnquartiers erfolgt auf einer gegenwärtig bereits stark versiegelten Fläche. Infolge der Umsetzung des Planvorhabens wird im Nord- und Südwesten in Teile des Baum- und Gehölzbestands eingegriffen. Der durch die Planung abgängige Baumbestand ist nicht als zu erhaltend festgesetzt und liegt bereits nach geltendem Planrecht zum Teil innerhalb des Baufensters. Trotz der Erhöhung der GRZ für Garagen und Stellplätze wird sich der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet im Vergleich zur derzeitigen Situation kaum verändern. Vielmehr ist anzunehmen, dass das Freiraumkonzept zwischen den einzelnen Wohngebäuden eine Durchgrünung beabsichtigt, die der Wohn- und Aufenthaltsqualität zuträglich ist. Die Festsetzungen der Heckenanpflanzung im Nordwesten sowie der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Südosten bewirkt im Zusammenspiel mit der bereits nach geltendem Planrecht festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern die Eingrünung des Plangebietes, Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand können als an anderer Stelle ausgeglichen betrachtet werden.

Mit zukünftiger Umsetzung des Planvorhabens wird weiterhin eine künstliche Wasserfläche entfernt. Diese diente der vormals gewerblichen Nutzung als Regenwasserauffangbecken. Das Zuschütten dieses Regenwasserauffangbeckens, das bereits nach geltendem Planrecht zur Hälfte im Baufenster des Bebauungsplans Nr. 46a liegt, ist naturschutzrechtlich als nicht eingriffsrelevant zu beurteilen.

Das Landschaftsbild erfährt keine Beeinträchtigungen durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a, da durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der Beibehaltung der bereits nach geltendem Planrecht festgesetzten Firsthöhe, der Bebauung im Umfeld entsprochen wird und die Gehölzstrukturen nicht überlagert werden.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB geändert wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung. Durch entsprechende Festsetzungen können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Versiegelung des Bodens sowie die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt teilweise kompensiert werden. Andere Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich negativ beeinflusst.

6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46a ist, wird der Bebauungsplan geändert. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46a, einschließlich seiner 1. bis 3. Änderung, gelten, mit Ausnahme der Festsetzungen mit den Nummern 2.1, 2.3, 3, 4 und 7.10, weiter fort.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 0,45 ha groß. Davon entfallen auf

| | |
|---------------------------|----------|
| das Mischgebiet | 4.449 qm |
| die Straßenverkehrsfläche | 20 qm. |

7.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Schwarzenbek keine Kosten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am 26.04.2013 gebilligt.

Stadt Schwarzenbek, den

29. Mai 2013



Fh Raut
.....
(Unterschrift)