

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

ZEICHENERKLÄRUNG:

- FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - MI** Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - GFZ 0,8** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - FH 56** Firsthöhe über NN, als Höchstmaß (§ 84 LBO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- FESTSETZUNGEN**
- St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Gebäude
 - Gebäude künftig fortfallend

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf im Mittelwert nicht höher als 60 cm über dem gewachsenen Gelände liegen.
2. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten auch für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 26.02.2015 der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 zugestimmt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben während der Dienststunden in der Zeit vom 03.08.2016 bis zum 05.09.2016 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.07.2016 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.09.2016 aufgefordert.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
7. Der katastermäßige Bestand am 15.12.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
9. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28. Dez. 2016 im Schwarzenbeker Tageblatt 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 29.12.2016 in Kraft getreten.

Schwarzenbek, den 29. Dezember 2016
Ute Borchers-Seelig
 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin) 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 25.11.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet südlich der Hamburger Straße, westlich und nördlich des Flurstücks 2/15, östlich der Flurstücke 6/17 und 6/10 (Flur 7, Gemarkung Schwarzenbek) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

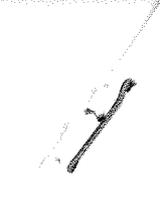
SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3

ENDFASSUNG
 Datum: 05.12.2016
 PLANUNGSBÜRO EISSFELDT
 Dipl.- Ing. Ulrike Eißfeldt
 Architektin | Stadtplanerin | Bauassessorin
 Heinrichstraße 18a, 22769 Hamburg
 Tel. 040 - 4321 5905 E-Mail: info@eissfeldt-stadtplanung.de

Schwarzenbek, den 21. Dezember 2016
Ute Borchers-Seelig
 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin) Siegelabdruck

Schwarzenbek, den 15.12.2016
Agnar Boysen
 (Dipl.-Ing. Agnar Boysen)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegelabdruck

Schwarzenbek, den 21. Dezember 2016
Ute Borchers-Seelig
 Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin) Siegelabdruck



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3

Für das Gebiet: südlich der Hamburger Straße, westlich und nördlich des Flurstücks 2/15, östlich der Flurstücke 6/17 und 6/10 (Flur 7, Gemarkung Schwarzenbek)

Datum: 05.12.2016

ENDFASSUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung	4
2 Anlass der Planung	4
3 Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	4
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I	4
3.1.3 Flächennutzungsplan	5
3.1.4 Landschaftsplan.....	5
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	5
3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	5
4 Angaben zur Lage und zum Bestand	5
5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	6
5.1 Vorbemerkung	6
5.2 Inhalt der Planung.....	7
5.2.1 Art der Nutzung	7
5.2.2 Maß der Nutzung	7
5.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
5.2.4 Stellplatzanlage.....	8
5.2.5 Baumerhalt	8
6 Flächen- und Kostenangaben	9
6.1 Flächenangaben	9
6.2 Kostenangaben.....	9
Beschluss über die Begründung.....	9

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek hat am 26.02.2015 der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 zugestimmt.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung. Insbesondere folgende weitere Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind erfüllt:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung lagen während der Dienststunden in der Zeit vom 03.08.2016 bis zum 05.09.2016 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.07.2016 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwarzenbek eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.09.2016 aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Anregungen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.11.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

1.2 Plangrundlage, Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Agnar Boysen, Schwarzenbek, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1000 mit Stand vom 22.06.2016.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Planungsbüro Eißfeldt, Heinrichstraße 18a, 22769 Hamburg, beauftragt.

2 Anlass der Planung

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist der beabsichtigte Neubau eines Mutter-Kind-Hauses der Stiftung Freie evangelische Gemeinde in Norddeutschland (FeGN) auf dem rückwärtigen Grundstück Hamburger Straße 9a.

Die Stiftung betreibt in den beiden Obergeschossen ihres Hauses auf dem vorderen Grundstück Hamburger Straße 9 bereits eine Mutter-Kind-Einrichtung mit 5 Plätzen. Ergänzend hierzu soll eine vollstationäre Einrichtung für 8-9 junge Mütter mit Kindern in einem Neubau auf dem rückwärtigen Grundstück eingerichtet werden. Ein Mutter-Kind-Haus ist eine soziale Einrichtung, in der sehr junge Mütter mit ihren Säuglingen bzw. Kleinkindern in kleinen abgeschlossenen Wohnungen leben, einen größeren Aufenthaltsraum und Küche gemeinsam nutzen und durch pädagogisch ausgebildetes Personal betreut werden.

Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen auf dem rückwärtigen Grundstück haben Abmessungen von ca. 13 m x 19 m und sind für das geplante Vorhaben etwas zu klein.

Deswegen soll durch die Bebauungsplanänderung eine überbaubare Grundstücksfläche mit Abmessungen von 15 m x 22 m festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht geändert; es bleibt bei zwei Vollgeschossen.

Parallel dazu soll das Baufenster des vorderen Grundstücks leicht erweitert werden. Für das gesamte vordere Baufenster sollen zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) werden nicht geändert.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Schwarzenbek wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg dargestellt. Der Sachsenwald im Nordwesten der Stadt sowie weitere Flächen im Süden sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I

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 Siedlungsraum auf der Siedlungsachse Hamburg – Hamburg-Bergedorf – Reinbek – Schwarzenbek aus.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen sowie das Planzeichen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

3.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für das vordere Grundstück „Gemeinbedarf Kirche“ und für das rückwärtige Grundstück „Baufläche“ dar.

3.2 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Schwarzenbek Nr. 3 von 1998.

Die Planzeichnung (Teil A) enthält folgende Festsetzungen: Für die Grundstücke Hamburger Straße 9 und 9a ist „Mischgebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für das vordere Grundstück Nr. 9 ist eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 16 m Breite und ca. 25 m Tiefe festgesetzt. Im vorderen Bereich des Baufensters sind maximal zwei Vollgeschosse und im hinteren Bereich ist ein Vollgeschoss zulässig.

Für das rückwärtig gelegene Grundstück Nr. 9a wurde eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 13 m Breite und ca. 19 m Tiefe festgesetzt; dort sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Vorgarten der Nr. 9 wurden für zwei Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt.

Der Text (Teil B) des Bebauungsplans enthält eine Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen. Demnach sind die privaten, öffentlich zugänglichen Stellplätze mit Baum- und Buschpflanzungen einzugrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, die nicht der Erschließung dienen oder als Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Vorgarten Hamburger Straße 9 wird ausdrücklich erwähnt.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

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

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotop

Im Plangebiet befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen oder Biotop.

4 **Angaben zur Lage und zum Bestand**

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,2 ha liegt im Zentrum der Stadt Schwarzenbek. Die Grundstücke Hamburger Straße 9 und 9a werden im Norden über einen ruhigen, vom Hauptverkehr durch eine Kehre abgetrennten Straßenabschnitt der Hamburger Straße erschlossen.

Entsprechend der zentralen Lage ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind schnell zu erreichen.

Auf dem vorderen Grundstück befindet sich straßenseitig ein 3-geschossiger Baukörper aus den 1960er Jahren mit Flachdach. Rückwärtig ist ein 1-geschossiger Saal angebaut, der als Gemeindesaal für Gottesdienste und andere Veranstaltungen genutzt wird. In den beiden oberen Geschossen des Vordergebäudes befindet sich seit ein paar Jahren bereits eine

Mutter-Kind-Einrichtung in drei Wohnungen für fünf Mütter mit ihren Kindern. Hinter dem Gemeindesaal ist eine Stellplatzanlage mit zehn Plätzen vorhanden.

Auf dem Grundstück Nr. 9a befindet sich ein leerstehendes Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren, in dem sich im Erdgeschoss eine Zahnarztpraxis befand. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist schlecht, sodass es einschließlich Garage und Geräteschuppen abgebrochen werden soll. Südlich des Hauses liegt der dazugehörige Garten. Das Grundstück Nr. 9a (Flurstücke 2/11, 6/8, 6/13, 6/14 und 7/4) wird bisher über einen sehr schmalen Grundstücksstreifen (Flurstück 6/12) und eine breitere Zufahrt, die auch Flächen des Vordergrundstück einnimmt, erschlossen.

Auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich ein größerer Wohnungsbau. Der nach Westen zur Frankfurter Straße orientierte 3-geschossige Teil des Gebäudes ist als Laubenganghaus ausgebildet. Südlich davon liegt eine Stellplatzanlage.

Das Grundstück westlich des Plangebiets ist mit einem 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut; südlich des Gebäudes befindet sich eine große Stellplatzanlage mit Zufahrten von der Hamburger und Frankfurter Straße.

An der Straßenecke Frankfurter Straße / Hamburger Straße befindet sich auf dem westlichen Gehweg ein Hydrant (Trinkwasserleitung DN 200).

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Vorbemerkung

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtkern bietet sich das Grundstück für eine soziale Einrichtung in der betreutes Wohnen stattfindet, sehr gut an. Die umliegenden Grundstücke sind als Mischgebiet ausgewiesen; in den oberen Geschossen überwiegt die Wohnnutzung.

Der geplante Neubau soll zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss erhalten; insgesamt ergibt sich eine Bruttogrundfläche (einschließlich Dachgeschoss) von rund 800 m².

Auf den Nachbargrundstücken westlich, östlich und südlich des geplanten Neubaus befinden sich Stellplatzanlagen, die in den Randbereichen gut eingegrünt sind. Insofern sind keine Konflikte durch Verschattung oder Lärm zu erwarten. Der westliche Bereich des Grundstücks Nr. 9a soll als Kinderspielfläche hergerichtet und mit einer Terrasse ausgestattet werden, sodass sich hier die Mütter mit ihren Kindern im Freien aufhalten können.

Das Konzept für die Einrichtung sieht folgende Aufteilung vor: Im Erdgeschoss liegen zwei Wohneinheiten, sowie der Gemeinschaftsraum, die Gemeinschaftsküche, Büro und Bereitschaftsraum, Personal- und Nebenräume. Im 1. Obergeschoss sind vier kleine Wohneinheiten vorgesehen; im Dachgeschoss liegen ca. zwei bis drei Wohneinheiten.

Die Zahl der vollstationären Plätze in einem Mutter-Kind-Haus ist stark abhängig vom Personalschlüssel, denn in einer derartigen Einrichtung muss rund um die Uhr mindestens eine Betreuungsperson anwesend sein. Die jetzt geplanten 8-9 Plätze stellen die Mindestgröße dar, die vom Personalaufwand her wirtschaftlich zu betreiben ist. Anders als bei normalen Wohnungsbauten ist hier das Bauvolumen des Neubauvorhabens abhängig von Personalkosten und Pflegesätzen und muss, als Untergrenze ca. 800 m² BGF (Bruttogrundfläche) umfassen.

Die bereits bestehende kleinere Einrichtung im Vordergebäude soll dem Neubau, der dann das Hauptgebäude darstellt, angegliedert werden. Die Plätze dort sind Bewohnerinnen vorbehalten, die schon selbstständiger sind, weniger Betreuungspersonal benötigen und in absehbarer Zeit die Einrichtung verlassen werden.

5.2 Inhalt der Planung

5.2.1 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt, wie schon bisher, als Art der Nutzung „Mischgebiet“. Sowohl die vorhandene kirchliche Nutzung als auch die geplante neue Nutzung „Mutter-Kind-Haus“ sind im Mischgebiet als Anlage für kirchliche Zwecke und Anlage für soziale Zwecke zulässig.

5.2.2 Maß der Nutzung

Die GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) werden für das Plangebiet nicht geändert. Es gilt, ebenso wie für die Nachbargrundstücke, eine GRZ von 0,4 und eine GRZ von 0,8.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) des vorderen Grundstücks wird leicht erweitert und die bisherige Differenzierung in der Höhenentwicklung wird aufgegeben; es werden maximal zwei Vollgeschosse für das gesamte Baufenster festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll größere Flexibilität als mit den bisherigen Festsetzungen gegeben und die Möglichkeit eröffnet werden, im Falle eines Abbruchs des Gebäudes einen etwas kompakteren Neubau auf dem Grundstück zu errichten. Da im bestehenden Bebauungsplan für die Randbebauung der Hamburger Straße eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen getroffen wurde, soll es im Bereich der Planänderung bei dieser Festsetzung bleiben, obwohl der bestehende straßenseitige Baukörper aus den 1960er Jahren bereits 3-geschossig ist.

Das neue Mutter-Kind-Haus ist mit ca. 800 m² BGF auf dem rückwärtigen Grundstück innerhalb der bisherigen Baugrenzen nicht zu realisieren, deswegen wird das rechteckige Baufenster um 2 m in der Breite und 3 m in der Tiefe erweitert, sodass es eine Abmessung von 15 m x 22 m erhält. Aufgrund der rückwärtigen Lage soll die bisherige Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen beibehalten werden.

Die Firsthöhen dürfen maximal 56 m über NN betragen. Für den rückwärtigen Neubau ergibt sich bei Geländehöhen von etwa 44 m über NN eine Firsthöhe von ca. 12 m über dem Gelände. Auf dem vorderen Grundstück liegt die Geländehöhe im Mittel bei ca. 42,50 m über NN, sodass sich hier eine Firsthöhe von maximal 13,50 m ergibt.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 60 cm im Mittelwert über dem gewachsenen Gelände liegen. Die Festsetzung erfolgt hauptsächlich aus gestalterischen Gründen und soll allzu hohe Gebäudesockel verhindern. Die Geländehöhen differieren im Plangebiet um ca. 1,50 m; deswegen wird die Festsetzung auf das gewachsene Gelände bezogen.

Die Bebauungsplanänderung schafft für das Plangebiet geringfügige Erhöhungen im Maß der baulichen Nutzung. Diese Änderungen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, insbesondere wegen der zentralen Lage im Stadtkern. Für die angrenzenden Grundstücke ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

5.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gesichert werden.

Die Flurstücke 6/11 und 6/15 des vorderen Grundstücks (insgesamt ca. 1.170 m²) befinden sich schon lange im Eigentum der Stiftung Freie evangelische Gemeinde in Norddeutschland (FeGN).

Der Ankauf der restlichen sechs Flurstücke des Plangebiets (ca. 850 m²) durch die Stiftung wurde Ende des Jahres 2015 beurkundet. Eine Vereinigung der fünf rückwärtigen Flurstücke 7/4, 6/8, 2/11, 6/13 und 6/14 ist geplant.

Die bestehende Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück läuft über die Flurstücke 6/11 und 6/12, die gemeinsam über eine Breite von ca. 2,55 m bis ca. 2,90 m verfügen. Im Zuge der Neubebauung muss die Zufahrt auf eine Breite von mindestens 3 m vergrößert werden, da das rückwärtige Gebäude (Abstand zur Straße maximal ca. 80 m) im Notfall durch die Feuerwehr angefahren werden muss. Der Abstand des Vorderhauses zur westlichen Grundstücksgrenze ist mit ca. 4,30 m ausreichend.

Für die Bebauungsplanänderung ist es nicht relevant, ob zukünftig ein ausreichend breiter „Pfeifenstiel“ als Teil des rückwärtigen Grundstücks gebildet wird oder ob ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im späteren Verlauf per Grunddienstbarkeit über das vordere Grundstück gesichert wird.

5.2.4 Stellplatzanlage

Südlich des Gemeindesaals ist eine Stellplatzanlage mit ca. 10 Plätzen für den Bedarf der Einrichtung auf dem vorderen Grundstück vorhanden. Die Stellplatzanlage wird durch die Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Für den Neubau sollen vier weitere Stellplätze hergestellt werden. Zur Berechnung des Bedarfs wird ersatzweise auf den (aufgehobenen) Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein zurückgegriffen. In der Richtzahlentabelle findet sich unter Ziffer 1.7 eine Angabe von 3-5 Stellplätzen je Bewohner für Schwesternwohnheime und ähnliche Einrichtungen. Bei 8-9 Bewohnerinnen ergibt sich ein Bedarf von zwei Stellplätzen, welche nördlich des Neubaus an der westlichen Grundstücksgrenze hergestellt werden sollen. Zusätzlich sollen zwei Stellplätze an der Nordwestecke des Neubaus für das Betreuungspersonal und Besucher eingerichtet werden.

5.2.5 Baumerhalt

Im Vorgarten an der Hamburger Straße sind im Bebauungsplan Nr. 3 für zwei Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt worden. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Erhaltungsgebote unverändert beibehalten.

Hinweis: Der Text (Teil B) des Bebauungsplans Schwarzenbek Nr. 3 bleibt auch nach der 1. Änderung in Kraft.

Hinweis: Vor Baubeginn muss die Kampfmittelfreiheit des Grundstücks geprüft werden.

6 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,2 ha (ca. 2.050 m²).

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Schwarzenbek entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten. Die Planungskosten trägt der Grundstückseigentümer.

Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 25.11.2016 gebilligt.

Schwarzenbek, den

21. Dezember 2016

Ute Borchers-Seelig

.....
Ute Borchers-Seelig (Bürgermeisterin)



Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

PLANUNGSBÜRO EISSFELDT

Dipl.-Ing. Ulrike Eißfeldt

Architektin | Stadtplanerin | Bauassessorin

Heinrichstraße 18a, 22769 Hamburg