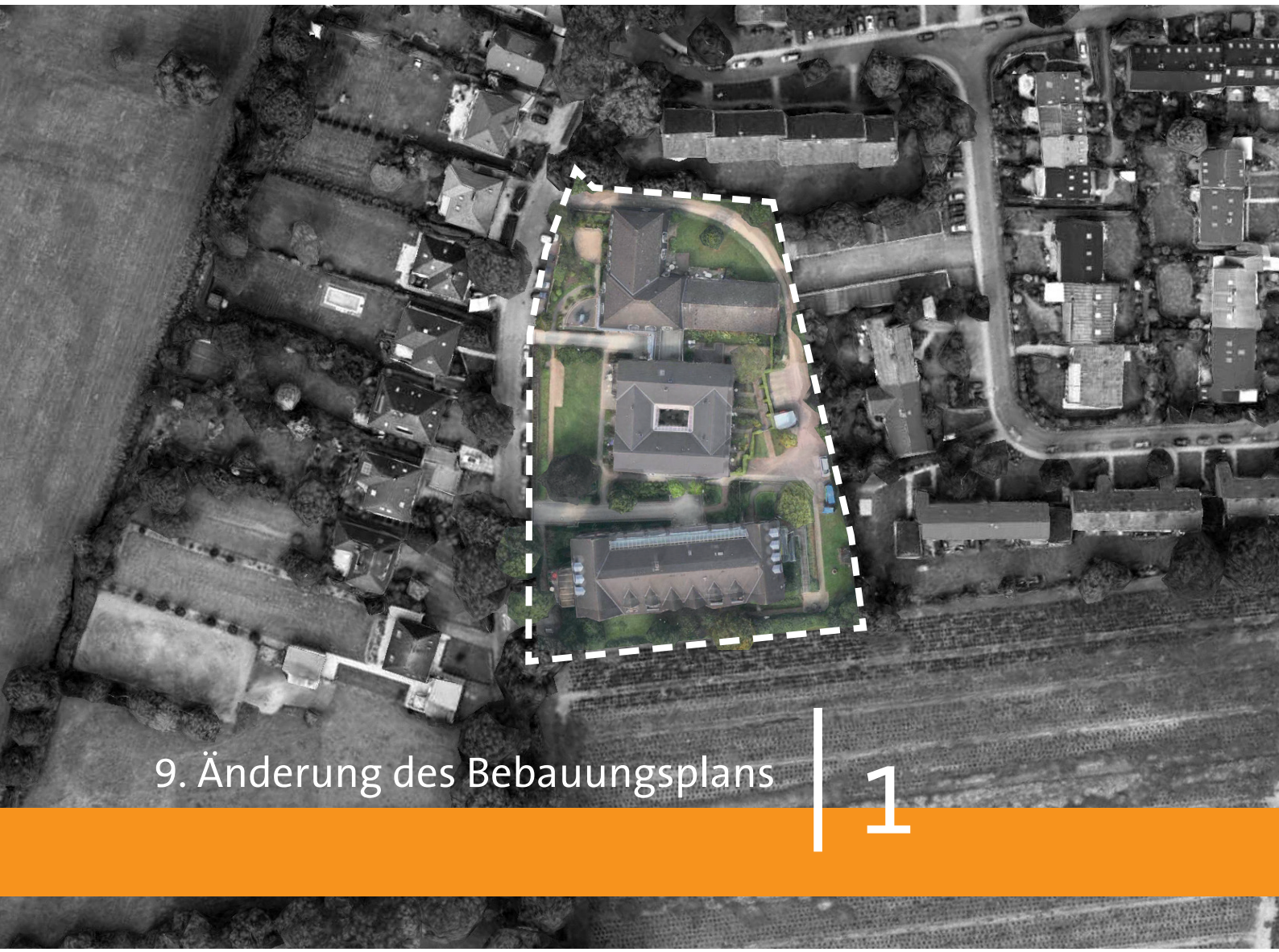

GEMEINDE BÖNNINGSTEDT

BEGRÜNDUNG ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1

für den Bereich

„Ostseite Dammfelder Weg -
Alten- und Pflegeheim Fasanenhof“

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

für den Bereich
„Ostseite Dammfelder Weg -
Alten- und Pflegeheim Fasanenhof“

Stand: 20. Juni 2017 **(Vorentwurf)**

Gemeinde Bönningstedt
Herr Bürgermeister Liske
Rathausplatz 1
25451 Quickborn

Evers & Küssner I Stadtplaner

Evers & Küssner I Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon: 040 / 25 77 67 37 0
Fax: 040 / 25 77 67 37 9
E-Mail: mail@ek-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Verfahrensablauf 2

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf 2

1.2 Planerarbeitung 3

2. Anlass der Planung, Geltungsbereich, Angaben zum Bestand 4

2.1 Anlass der Planung 4

2.2 Geltungsbereich und Umfang der Bebauungsplanänderung 5

2.3.1 Das Umfeld 5

2.3.2 Das Grundstück des Alten- und Pflegeheims „Fasanenhof“ 5

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 6

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände 6

3.1.1 Landesentwicklungsplan (2010) 6

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998) 7

3.1.3 Landschaftsprogramm (1999) 7

3.1.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt (1974) 8

3.1.5 Landschaftsplan der Gemeinde Bönningstedt (1998) 8

3.2 Andere rechtliche Tatbestände 9

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan 9

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen 9

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 10

4.2 Art der baulichen Nutzung 10

4.3 Maß der baulichen Nutzung 11

4.4 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche 11

4.5 Bauweise 12

4.6 Örtliche Bauvorschriften 12

4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr 13

4.8 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Bäumen 14

4.9 Ver- und Entsorgung 14

4.9.1 Wasserversorgung 14

4.9.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung 14

4.9.3 Abfallentsorgung 14

4.9.4 Elektro- und Erdgasversorgung, Telekommunikation 15

5. Maßnahmen zur Bodenordnung 15

6. Flächen- und Kostenangaben, Billigung 15

6.1 Flächenangaben 15

6.2 Kostenangaben 15

6.3 Billigung 15

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193, 2197),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I Seiten 1548, 1551),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Absatz 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert. Nach § 13a Absatz 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Absatz 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 qm betragen.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird abgesehen sowie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB.
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten, bestehen nicht. (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. In diesem Fall wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.
Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 dem Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ostseite Dammfelder Weg – Alten- und Pflegeheim Fasanenhof“ für das Gebiet östlich des Dammfelder Wegs und südlich der Straße Hohenloher Ring zugestimmt.

Der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom __.__.2017 bis zum __.__.2017 während der Dienststunden nach § 3 Absatz 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 __.__.2017 ortsüblich mit Abdruck im Pinneberger Tageblatt bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB geändert werden soll, dass gemäß § 4a Absatz 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB __.__.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am __.__.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Gemeindevertretung hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ostseite Dammfelder Weg – Alten- und Pflegeheim Fasanenhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), am __.__.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Der katastermäßige Bestand am __.__.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

1.2 Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von dem öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro Felshart, Heinrich Schröder Straße 6 in 25436 Uetersen, erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom Dezember 2015.
Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg, beauftragt.

2. Anlass der Planung, Geltungsbereich, Angaben zum Bestand

2.1 Anlass der Planung

Das Alten- und Pflegeheim „Fasanenhof“ ist seit dessen Gründung stets in funktionaler und baulicher Hinsicht modernisiert und erweitert worden. Um auch zukünftig die weitere Entwicklung des „Fasanenhofes“ zu ermöglichen, verfolgen die Bauherren das Ziel, die Wohnqualität zu verbessern.

Diesbezüglich soll der bestehende eingeschossige rückwärtige Gebäudeteil des nördlich auf dem Grundstück gelegenen Gebäudes (Haus 1) abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau auf nahezu gleicher Grundfläche ersetzt werden. Da die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weitere Entwicklungsmöglichkeiten für den „Fasanenhof“ sehr stark beschränken, ist die Änderung des Bebauungsplans in folgenden Punkten notwendig:

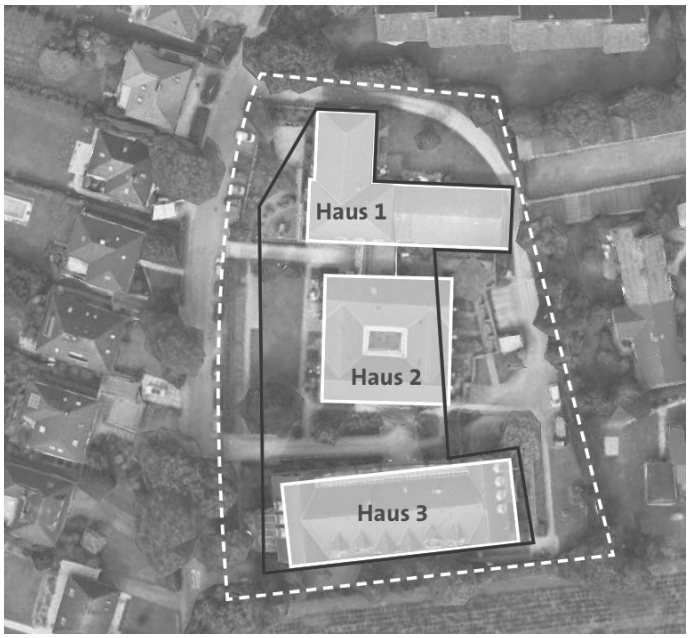

Abbildung 1: Bestandssituation 2016

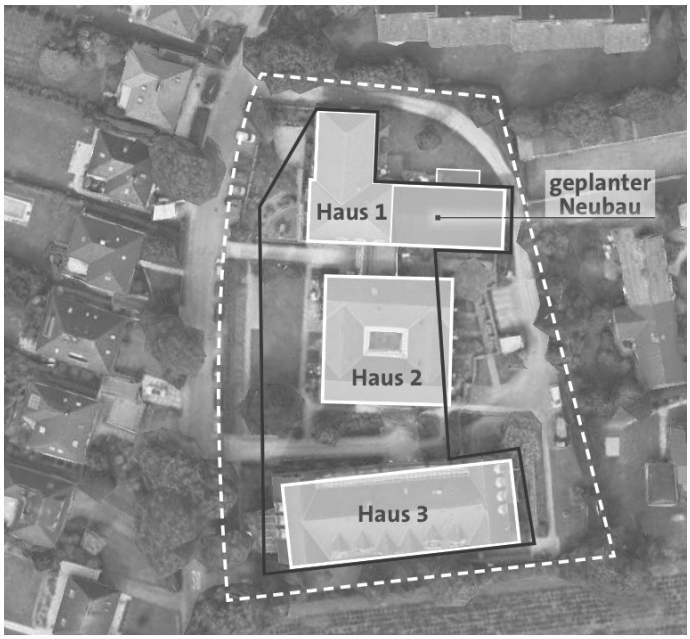

Abbildung 2: geplantes Bauvorhaben

- Die mit der 8. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Baugrenze ist zu sehr auf die damaligen Bestandsgebäude ausgerichtet worden. Sie verläuft zu einem Großteil entlang der bestehenden Gebäudeaußenkanten und ist zum Teil bereits durch Bestandsbauten überschritten (Haus 2). Dadurch sind Gebäudeerweiterungen nur sehr eingeschränkt möglich.

  Das geplante Bauvorhaben sieht eine Änderung des Gebäudegrundrisses unter Beibehaltung des Raumprogramms vor, wodurch die östliche Baugrenze unterschritten und die nördliche Baugrenze zu einem annähernd gleichen Teil überschritten wird.
- Die in der 8. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte GFZ von 0,5 wird bereits im Bestand überschritten (GFZ 0,57 nach BauNVO 1990; GFZ 0,68 nach BauNVO 1977). Somit ist das Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft und keine Gebäudeerweite-

rung mehr möglich. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans soll daher das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden.

- Für den bestehenden Bebauungsplan gilt die BauNVO 1977. Für die 9. Änderung des Bebauungsplans wird die BauNVO 1990 gelten.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 werden die Festsetzungen zugunsten einer flexibleren Nutzbarkeit und höheren Auslastung des Grundstücks geändert. Einige Festsetzungen werden übernommen.

2.2 Geltungsbereich und Umfang der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bönningstedt, östlich der Gemeindestraße Dammfelder Weg. Der ca. 7.500 Quadratmeter große Geltungsbereich ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 und umfasst das Flurstück 5/102 der Flur 3 der Gemarkung Bönningstedt vollständig. Die Bebauungsplanänderung betrifft den südwestlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 1 – 8. Änderung der Gemeinde Bönningstedt und erfordert sowohl die Änderung der Planzeichnung (Teil A) als auch der textlichen Festsetzungen (Teil B).

2.3 Angaben zum Bestand

2.3.1 Das Umfeld

Das Alten- und Pflegeheim „Fasanenhof“ ist Bestandteil einer Siedlung außerhalb und östlich des zentralen Siedlungsgefüges von Bönningstedt. Dieser Siedlungsbereich ist über die Norderstedter Straße an die Orte Bönningstedt und Norderstedt-Garstedt angebunden. Die gebietsinterne Erschließung ist über den Dammfelder Weg und den Hohenloher Ring gewährleistet. Die Siedlung ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Das Alten- und Pflegeheim „Fasanenhof“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand auf dem Grundstück östlich des Dammfelder Weges.

Westlich des Plangebiets erstrecken sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise und erzeugen eine geradlinige Straßenfront entlang des Dammfelder Weges. Nördlich des Plangebiets befinden sich vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in zeilenartiger Anordnung in Ost-West- sowie Nord-Süd-Ausrichtung. Der östliche Teil des Siedlungsbereiches ist durch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser geprägt. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude schließen, neben einer Garagenanlage, mit ihren rückwärtigen Bereichen direkt an das Grundstück des Alten- und Pflegeheims an. Südlich des Plangebiets grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Form einer Baumschule an.

2.3.2 Das Grundstück des Alten- und Pflegeheims „Fasanenhof“

→ Baustruktur

Auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheims „Fasanenhof“ stehen drei Hauptgebäude.

Der nördliche L-förmige Gebäudekörper (Haus 1) dient als Altenheim und besteht aus einem zweigeschossigen und zur Straße hin orientierten Gebäudeteil sowie einem eingeschossigen rückwärtigen Gebäudeteil, der im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens abgebrochen und als zweigeschossiger Anbau neu errichtet werden soll. Das zentrale zweigeschossige Gebäude (Haus 2) wurde im Jahr 2005 als Erweiterung des Fasanenhofs neu errichtet. Hier wird nach dem Prinzip der Hausgemeinschaft für pflegebedürftige Menschen in zwei Wohngruppen gelebt. Das südlich gelegene und im Jahr 1977 errichtete zweigeschossige Gebäude (Haus 3) dient als Pflegeheim. Dieses wurde im Jahr 1995 saniert und im Zuge eines Neubaus des Dachgeschosses um zehn Wohnungen für betreutes Wohnen erweitert.
Als Nebenanlagen gelten ein eingeschossiger Verbindungsbau zwischen dem nördlichen und dem zentralen Gebäude, sowie eine überdachte Abstellfläche für Abfallbehälter im rückwärtigen Grundstücksbereich und eine Voliere westlich des Hauses 2.
Das Grundstück ist derzeit auf einer Fläche von ca. 2.300 Quadratmetern durch Hauptgebäude und Nebenanlagen überbaut.

→ *Erschließung*
Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und erfolgt ausschließlich über den Dammfelder Weg. Eine im nördlichen Bereich des Grundstücks verlaufende Zufahrt dient als Erschließungsweg für die Feuerwehr und für den rückwärtigen Stellplatzbereich des Alten- und Pflegeheims. Außerhalb des Grundstücks entlang des Dammfelder Weges befinden sich öffentliche Parkplätze.

→ *Grünstruktur*
Die Freianlagen sind durch gestaltete Außenbereiche im Umfeld der Gebäudekörper geprägt. 15 Laubbäume stellen besondere Grünelemente dar, von denen sechs aufgrund ihres Alters und Habitus besonders raumprägend sind. Der nördliche, östliche und südliche Grundstücksrand sind durch eine heckenartige Eingrünung eingefasst.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan (2010)

Für die Planungen der Gemeinde Bönningstedt gilt der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010). In ihm werden unter anderem die Ziele der Siedlungsentwicklung auf Basis des Zentralörtlichen Systems und deren Einbindung in die Siedlungsachsen im räumlichen Zusammenhang mit der Metropolregion Hamburg und im Sinne einer geordneten und flächenschonenden Raumstruktur definiert.
Die Gemeinde Bönningstedt ist aufgrund von Pendlerverflechtungen, Siedlungsdichte und Arbeitsplatzzentralität dem Ordnungsraum Hamburg zugeordnet und befindet sich an der Landesentwicklungsachse zwischen Hamburg und Kiel beziehungsweise Hamburg und Flensburg. Durch die Lage zwischen den als Verdichtungsraum ausgewiesenen Siedlungsachsen Hamburg – Pinneberg – Elmshorn und Hamburg – Norderstedt – Kaltenkirchen be-

findet sich die Gemeinde Bönningstedt im Einzugsbereich der Mittelzentren Pinneberg und Norderstedt ohne dabei selbst eine zentralörtliche Funktion zu besitzen. Aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein ergeben sich keine direkten Vorgaben für das Plangebiet in Bönningstedt.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Neben der Zuordnung zum Ordnungsraum Hamburg ist die Gemeinde Bönningstedt aufgrund ihrer Nachbarschaft und verkehrsgünstigen Lage zu Hamburg, Pinneberg und Norderstedt auch in den besonderen Siedlungsraum eingebunden.
Aus dem Regionalplan ergeben sich die folgenden Ziele für die weitere Entwicklung der Gemeinde Bönningstedt:

- die Verdichtung des Ortskerns und die Herausbildung eines Siedlungsschwerpunktes im engeren Bereich des Bahnhaltepunktes Altona – Kaltenkirchen – Neumünster
- das durch Landwirtschaft geprägte Ortsbild der alten Dorflage Winzeldorf ist zu erhalten
- Grünzäsuren entlang der Mühlenaue und im weiteren Verlauf der Landesgrenze zwischen Ellerbek und Hamburg sollen gesichert werden und zur räumlichen Trennung der Bebauung im Grenzbereich zu Hamburg beitragen.

Für das Planungsvorhaben selbst ergeben sich aus dem Regionalplan ebenfalls keine direkten Vorgaben.

3.1.3 Landschaftsprogramm (1999)

Das Landschaftsprogramm des Landes Schleswig-Holstein stellt für und um den Siedlungsbereich des Plangebiets ein Landschaftsschutzgebiet dar. Dieses besitzt sowohl besondere ökologische Funktionen als auch eine besondere Eignung zur Erholung und zur Entwicklung eines Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems entlang des Gewässers Mühlenau. Weitere Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Aufgrund der Randlage des Siedlungsbereichs im Landschaftsschutzgebiet und der Nachverdichtung im Bestand ist von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets auszugehen.

3.1.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt (1974)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt stellt sowohl für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 als auch für den Planänderungsbereich eine Allgemeine Wohnbaufläche dar. Der Planänderungsbereich ist Bestandteil einer baulich zusammenhängenden und vom Kernsiedlungsbereich Bönningstedts separierten Siedlung. Diese befindet sich zudem in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für den Siedlungsbereich um das Plangebiet eine GFZ von 0,3 und für die Fläche des Plangebiets eine GFZ von 0,4 dar. Jedoch stimmen diese Festsetzungen nicht mehr mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 – 8. Änderung überein, da dieser für das Plangebiet eine GFZ von 0,5 festsetzt.

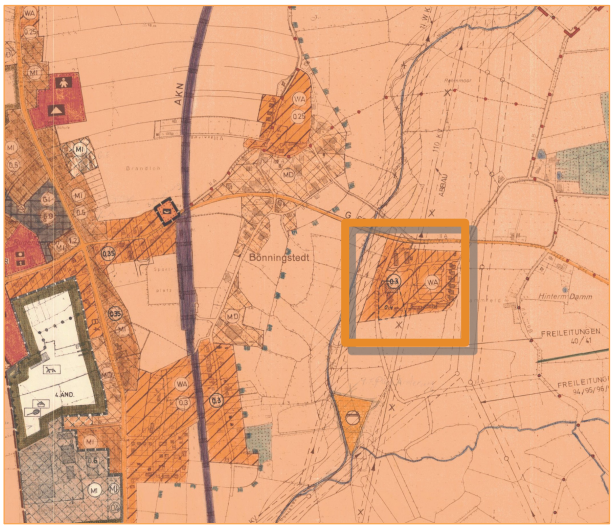

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Bönningstedt (1974)

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den Abbau einer durch den Siedlungsbereich von Süd nach Nord verlaufenden Hochspannungsleitung dar.

3.1.5 Landschaftsplan der Gemeinde Bönningstedt (1998)

Der Landschaftsplan stellt für einen Teil der Gemeinde Bönningstedt ein Landschaftsschutzgebiet dar. Der Siedlungsbereich mitsamt dem Plangebiet ist von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben und kein Bestandteil dessen.

Die in den thematischen Karten des Landschaftsplans dargestellten Tatbestände eines westlich verlaufenden Gewässer- und Erholungsschutzstreifens als Nebenachse des regionalen Biotopverbundsystems oder die Kategorisierung der siedlungsinternen Erschließung als verkehrsarme Straßen werden durch die Planung weder berührt noch negativ beeinflusst.

Abbildung 4: Landschaftsplan der Gemeinde Bönningstedt (1998)

3.2 Andere rechtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 1 mit seiner 8. Änderung. Die 8. Änderung erfolgte aufgrund von Modernisierungs- und Erweiterungsnotwendigkeiten des „Fasanenhofs“. Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 waren hinsichtlich der unterschiedlichen Anzahl der Vollgeschosse und einer GFZ von 0,4 voll ausgeschöpft, die somit keine Erweiterung im Bestand zuließen. Daher erfolgte mit der 8. Änderung die Erhöhung der GFZ auf 0,5 und eine Vereinheitlichung der Anzahl der Vollgeschosse auf zwei für das gesamte Grundstück.

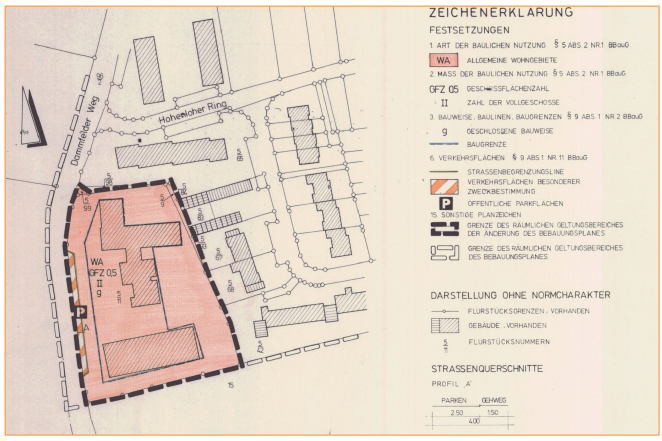

Abbildung 5: bestehender Bebauungsplan Nr.1 – 8. Änderung (1986)

Für den vorliegenden Planänderungsbereich gelten daher die folgenden Festsetzungen:

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5
- eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen
- eine geschlossene Bauweise
- eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkflächen

Für den Bebauungsplan Nr.1 – 8. Änderung gilt die BauNVO 1977.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen

Aufgrund der vergangenen baulichen und funktionalen Erweiterung des „Fasanenhofs“ wurde der Bebauungsplan bereits mehrmals geändert, jedoch nur strikt an den Bedarf angepasst. Die Beibehaltung der derzeitigen Baugrenze würde zu einer nicht notwendigen Härte für die Planung und für die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks führen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 werden eine flexiblere Nutzbarkeit und eine höhere und gebietsverträgliche bauliche Dichte des Grundstücks angestrebt. Insgesamt soll ein langfristig geltendes Planrecht geschaffen werden, das den weiteren Entwicklungsbedarfen des „Fasanenhofs“ gerecht wird. Daher sind folgende Festsetzungen zu ändern:

- Für das gesamte Grundstück soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht und daher die GFZ von 0,5 durch eine GRZ von 0,4 ersetzt werden,
- die Anzahl der Vollgeschosse soll von derzeit zwei auf künftig drei erhöht werden,
- die Baugrenze soll an den Grundstücksgrenzen und nicht an den Gebäuden ausgerichtet werden und
- es soll keine explizite Festsetzung zur Bauweise getroffen werden.

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) bleibt unverändert. Für die 9. Änderung des Bebauungsplans gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1)

4.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 soll dem Alten- und Pflegeheim die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung auf Basis der zukünftigen funktionalen und baulichen Bedarfe ermöglicht werden. Diesbezüglich soll der bestehende eingeschossige Gebäudeteil des Hauses 1 abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau annähernd lagegleich ersetzt werden. Da der bestehende Baukörper mit seiner Ostfassade zu nah an die Zufahrt heranrückt, wird der zukünftige Baukörper kürzer geplant. Um jedoch das von den Bauherren gewünschte Raumprogramm erfüllen und den Flächenverlust kompensieren zu können, ist für das geplante Gebäude ein nördlicher Anbau über zwei Geschosse vorgesehen. Die Kapazität des „Fasanenhofs“ steigt damit von derzeit 85 auf zukünftig 87 Pflegeplätze.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 1 – 9. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und somit aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 – 8. Änderung übernommen. Damit wird sichergestellt, dass das Wohnen als Hauptnutzung bestehen bleibt, jedoch auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Somit ist auch das Alten und Pflegeheim zulässig, das bereits am Standort etabliert und wohngebietsverträglich ist.
Für den Fall der möglichen Aufgabe der derzeitigen Nutzung werden folgende Festsetzungen für eventuelle Folgenutzungen getroffen:

> „*Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Ausnahmen für Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 nicht zulässig.*“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da sie eine Funktionsmischung verstärken und damit den Quartierscharakter gefährden würden. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen betrifft zentrale Verwaltungseinrichtungen die aufgrund eines zunehmenden Ziel- und Quellverkehrs sowie aufgrund einer daraus resultierenden zunehmenden Bedeutung des Standorts als Arbeitsstätte mit dem Wohngebietscharakter nicht vereinbar sind. Nur kleinere und nicht zentrale Verwaltungseinrichtungen, die einer Hauptnutzung – in diesem Fall dem Alten- und Pflegeheim – zugeordnet sind, sind gebietsverträglich und daher innerhalb des Planänderungsbereichs zulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie eine erhebliche Verkehrs, Lärm- und Geruchsbelastung erzeugen und das Ortsbild sowie den Charakter einer Wohnsiedlung deutlich entwerten und gefährden würden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert. Im Planänderungsbereich wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus sind künftig maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die neu festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich dabei an den nördlich angrenzenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Mit diesen Festsetzungen wird die in allgemeinen Wohngebieten maximal zulässige bauliche Dichte gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ermöglicht. Damit wird nicht nur der geplanten Erweiterung sondern ebenso den darüber hinaus gehenden Entwicklungsbedarfen des Alten- und Pflegeheims entsprochen. So soll zukünftig auch auf den zunehmenden Bedarf an Pflegeplätzen im Bereich der Seniorenbetreuung und -pflege reagiert werden können und die Erhöhung der Raum- und Pflegeplatzkapazitäten ermöglicht werden. Damit wird dem demografischen Wandel und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie dem sich ändernden Bedarf an Wohnformen Rechnung getragen. Ebenso wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung des Alten- und Pflegeheims ortsbildverträglich einfügt.
Die bisher geltende Baunutzungsverordnung von 1977 wird durch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 abgelöst.

4.4 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Um den zukünftigen baulichen und funktionalen Ansprüchen eines modernen Alten- und Pflegeheims zu entsprechen wird von der gebäudekantenscharfen Baugrenze des bestehenden Bebauungsplans Nr. 1 – 8. Änderung abgesehen. Stattdessen verläuft die zukünftige Baugrenze in der Regel parallel zu den Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von fünf Metern. Ausnahmen hiervon bilden der Versatz im Bereich der nördlichen Baugrenze und die Aussparung um die beiden einzelnen Großbäume innerhalb des Grundstücks. Beide Ausnahmen haben zum Ziel, die Bestandssituation zu erhalten.
Insgesamt soll ein größeres Baufeld erzeugt werden, das zukünftige bauliche Erweiterungen und die Änderung der Gebäudestellung auf dem Grundstück ermöglicht. Mit der Baugrenzziehung soll weiterhin erreicht werden, dass die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen inmitten des Grundstücks und nicht auf den Grundstücksgrenzen erfolgt. Dadurch sollen die ortsbildtypische Stellung von Gebäuden auf dem Grundstück und damit die seitlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen gewahrt bleiben. Um Schäden, die durch bauliche Maßnahmen verursacht werden können, an den beiden Großbäumen zu verhindern, verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 1,5 Metern zum jeweiligen Kronentraufbereich.

Darüber hinaus wird für die Überbaubarkeit des Grundstücks folgendes festgesetzt:

> „*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*“ (vgl. textliches Festsetzung Nr. 2.1)

> „*Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht um- bzw. überbaute Stellplätze und Zufahr-*

ten sind von dieser Festsetzung ausgenommen und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Mit diesen Festsetzungen soll ein Heranrücken hochbaulicher Anlagen an die benachbarten Grundstücksgrenzen verhindert und gleichzeitig eine nachbarschaftliche Schutzwirkung, beispielsweise vor Verschattungen durch Haupt- und hochbauliche Nebenanlagen, insbesondere für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke erzielt werden. Davon ausgenommen sind nicht umbaute Stellplätze und Zufahrten, da von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten sind. Zudem bleibt die überbaubare Grundstücksfläche den Hauptgebäuden und hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne der maximal zulässigen baulichen Grundstücksausnutzung vorbehalten.

Westlich des zentralen Gebäudes (Haus 2) und im Bereich des westlichen Einzelbaums befindet sich eine Voliere. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans wird diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Da die Voliere dem Bestandsschutz unterliegt, ist diese, sofern keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen werden, weiterhin baurechtlich zulässig. Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten wären somit erlaubt. Im Falle von notwendigen und wesentlichen baulichen Veränderungen (beispielsweise Arbeiten am Fundament, Flächenerweiterung, Anpassung und Veränderung der Statik) wäre die Voliere außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche baurechtlich unzulässig und die Verlagerung der Voliere in die überbaubare Grundstücksfläche erforderlich. Dadurch sollen Schäden am zu erhaltenden Einzelbaum und dessen Wurzelbereich vermieden werden.

4.5 Bauweise

Für den Bebauungsplan Nr.1 – 8. Änderung ist bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine explizite Festsetzung der Bauweise, sodass sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig ist. Mit der Baugrenzziehung wird ein Grenzabstand von fünf Metern zu den Nachbargrundstücken – mit der Ausnahme im Bereich der nördlichen Baugrenze – hergestellt. Gemäß der Landesbauordnung ist damit der seitliche Grenzabstand sowohl hinsichtlich des Mindestabstands von drei Metern als auch hinsichtlich der Abstandsflächen entsprechend der zulässigen drei Vollgeschosse gewährleistet.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit auf dem Grundstück und im Zusammenhang mit der Siedlung zu gewährleisten und damit ein positives Ortsbild zu wahren, werden unter Berücksichtigung der ländlichen Prägung und in Anlehnung an den Bestand folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

„Bei Hauptgebäuden müssen die Dachflächen Dachneigungen zwischen 20° und 50° aufweisen. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind Dachflächen von Erkern, Gauben und Dachterrassen, wenn diese gegenüber der Hauptdachfläche untergeordnet sind. Ebenso von den Festsetzungen zur Dachneigung

ausgenommen sind untergeordnete eingeschossige Verbindungsgebäude zwischen den Hauptgebäuden." (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1)

„*Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig*." (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2)

„*Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind in grauer oder anthrazitfarbener Pfannendeckung auszuführen*." (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.3)

„*Für Wintergärten sind Glasdächer zulässig*." (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4)

Durch die Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes für die Dachneigung wird die Entwicklung eines durch deutlich geneigte Dächer geprägten Siedlungsbildes sowohl innerhalb des Grundstücks als auch im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung erreicht.
Für die zukünftigen Neubauten des Alten- und Pflegeheims sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in anthrazitfarbener Pfannendeckung zulässig. Diese entsprechen den vorhandenen Dachformen und -farben des Alten- und Pflegeheims sowie der Bestandsgebäude im Umfeld des Grundstücks. Dadurch wird das ortsbildtypische einheitliche Erscheinungsbild gewahrt. Von den Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform und Dacheinfärbung ausgenommen sind Dachaufbauten, Verbindungsgänge und Gebäudeanbauten, sofern diese den Hauptgebäuden untergeordnet sind. Diesen wird ein gestalterischer Spielraum eröffnet, deren Ausschöpfung sich jedoch aufgrund der geringen Kubatur der baulichen Anlagen nicht negativ auf das Siedlungsbild auswirken würde.

4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Straße „Dammfelder Weg". Die Erschließung des Grundstücks bleibt durch die nördliche Zufahrt bis auf weiteres erhalten, kann jedoch im Zuge einer sich verändernden Gebäudeanordnung verlagert werden. Der ruhende Verkehr konzentriert sich derzeit entlang der Straße „Dammfelder Weg". In dem Bebauungsplan Nr. 1 – 8. Änderung wird eine Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkplätze dargestellt. Die Vermessung im Zuge der 9. Bebauungsplanänderung hat indes ergeben, dass sich die öffentlichen Stellplätze außerhalb des Grundstücks beziehungsweise des Planänderungsbereichs befinden und entgegen der Darstellung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet sind. Die Parkplätze sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen für das Alten- und Pflegeheim kann auf dem Grundstück selbst realisiert werden. Dabei sind Garagen und Carports aufgrund ihrer gebäudehaften Kubatur nur innerhalb der Baugrenze des Grundstücks zulässig, um Verschattungen und Sichtbarrieren insbesondere für die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. (vgl. Punkt 4.4) Nicht um- bzw. überbaute Stellflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2)

4.8 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Bäumen

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt von sechs Bestandsbäumen aus Gründen der Ortsbildprägung vor. So erzeugt vor allem die Baumreihe entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze einen landschaftsbezogenen Ortseingang, der erhalten werden soll. Die zwei einzelnen Bäume inmitten des Grundstücks sollen ebenfalls als wertvoller Großbaumbestand erhalten werden. Um Schäden durch bauliche Maßnahmen an den Großbäumen zu vermeiden, verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 1,5 Metern zum jeweiligen Kronentraufbereich. Einzige Ausnahme dessen stellt die räumliche Nähe zwischen dem östlichen Großbaum und dem Bestandsgebäude (Haus 3) im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke dar. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich der Baum bereits hinsichtlich seines Habitus an die Gegebenheiten angepasst hat. Für den Erhalt der Bäume ist folgendes festgesetzt:

> „*Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten. Für die als Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben*.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die für das Grundstück des Alten- und Pflegeheims sowie für das Siedlungsbild prägenden Großbäume vor Schäden bewahrt und im Falle deren Abgangs gleichwertig ersetzt werden. Somit wird deren ortsbildprägende Wirkung langfristig gesichert.

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über bestehende Leitungen innerhalb des Dammfelder Wegs sichergestellt werden.

4.9.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Änderungen im Bereich der Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung werden durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht hervorgerufen.
Ein Schmutzwasseranschluss für das Plangebiet ist über die Straße „Dammfelder Weg“ vorhanden und damit die Schmutzwasserableitung über die vorhandenen Rohrleitungen sichergestellt.
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die unversiegelten Flächen auf dem Grundstück. Auch nach Umsetzung des Ersatzbauvorhabens ist der Anteil an versiegelter Fläche nur unwesentlich höher, sodass die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigt wird.

4.9.3 Abfallentsorgung

Um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraums entlang des Dammfelder Wegs und der straßenseitigen Gebäudefront des Alten- und Pflegeheims zu vermeiden, werden die Standplätze für Abfallbehälter im Sinne des § 14 BauNVO im rückwärtigen Bereich der

Hauptgebäude angelegt. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Deren Erschließung ist über die nördliche Grundstückszufahrt gesichert.

4.9.4 Elektro- und Erdgasversorgung, Telekommunikation

Die der Versorgung des Grundstücks mit Elektrizität, Gas, Wärme und Telekommunikationseinrichtungen dienenden Nebenanlagen können innerhalb des gesamten Planänderungsbereichs zugelassen werden, sofern sie die Funktionsfähigkeit der Haupt- und Nebengebäude nicht stören.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

6. Flächen- und Kostenangaben, Billigung

6.1 Flächenangaben

Das von der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 betroffene Gebiet ist ca. 7.500 Quadratmeter groß und entspricht der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets.

6.2 Kostenangaben

Der Gemeinde Bönningstedt entstehen durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 keine Kosten.

6.3 Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bönningstedt am __.__.2017 gebilligt.

Gemeinde Bönningstedt, den __.__.2017 .....

(Bürgermeister Peter Liske)

Verfasser:

Evers & Küssner | Stadt Planer

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg