

# Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Schwarzenbek

für das Gebiet „Bismarcksche Koppel“

**Verfahrensstand:** [Satzungsbeschluss](#)

**Datum:** [06.09.2011](#)

**Planungsbüro:** Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL, Hamburg

## 1.1 Verfahren

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 05.04.2011 für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Bismarcksche Koppel" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit Schreiben vom [05.08.2011](#) wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben. Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage vom [02.08.2011](#) bis zum [02.09.2011](#) gemäß § 4a parallel zur Beteiligung der TöB durchgeführt. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt 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.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

## 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den in der Planzeichnung festgesetzten, von der Änderung betroffenen Bereich innerhalb der Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 34. Die Änderung der textlichen Festsetzungen gilt für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34

### 1.3 Planungserfordernis und Inhalt der Änderung

Das städtebauliche Grundkonzept für die Bismarcksche Koppel wurde in den Jahren 2003 und 2004 entwickelt und geht von einer Abstufung der Hierarchie des Erschließungssystems von Wohn-Sammel-Straßen zu Anliegerstraßen aus. Die zentral gelegene Wohn-Sammel-Straße sollte durch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung räumlich flankiert und mit Doppel- bzw. Reihenhäusern bebaut werden. Dieses städtebauliche Grundkonzept entsprach dem damaligen Gestaltungswillen der Stadt und der Marktlage, die durch entsprechende Nachfrage gestützt wurde.

Mittlerweile, etwa 7 Jahre später, haben sich die städtebaulichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und auch die wirtschaftliche Situation grundsätzlich verändert. Aufgrund dieser Bedingungen ließen sich über einen längeren Zeitraum Grundstücke für Reihenhäuser und verdichtete Einfamilienhauskonzepte nicht veräußern und damit auch nicht realisieren. Diese Tatsache stellt das bisherige städtebauliche Konzept in Frage, da die Möglichkeit besteht, dass insbesondere die Baugrundstücke beidseitig der zentralen Wohn-Sammel-Straße ungebaut bleiben würden. Um die Gefahr eines längerfristigen nicht gewollten städtebaulichen Missstands durch fehlende Raumkanten entlang der Straße zu vermeiden, erfolgt eine neue Ausrichtung des städtebaulichen Konzepts. Da die Gemeinde selbst nicht bauen kann, sondern über ihren Planungsauftrag das private Baugeschehen nur vorbereitet und lenkt, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die Entwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu leiten und an diese sich ändernden Verhältnisse anzupassen.

Zukünftig wird das Dichtemodell entlang der Erschließungsstraßen modifiziert und auch parallel zur Hauptachse die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht. Die bereits durch frühere Änderungen im Bebauungsplan Nr. 49 vollzogene Umwandlung von Reihen- in Einzelhäuser zeigt auf den Flächen nördlich der *Albert-Schweitzer-Allee*, dass das städtebauliche Grundkonzept auch bei dieser Bauform Bestand hat und die räumliche Leitfunktion übernehmen kann. Die Tatsache, dass bereits alle Einfamilienhausgrundstücke verkauft sind und zur Zeit realisiert werden, weist auf die aktuelle Nachfrage hin und verschärft mittelfristig die städtebaulichen Spannungen einer fehlenden Straßenrandbebauung. Ziel der 1. vereinfachten Änderung ist es deshalb, diesen für den Eindruck der Siedlung wesentlichen Eingangsbereich zeitnah einer Bebauung zuzuführen und so das Entstehen städtebaulicher Spannungen durch eine längerfristig bestehende Brachfläche zu vermeiden.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass die strikt formulierten Vorgaben zur Errichtung von Carports insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen die sinnvolle Gestaltung und Anordnung der Außenanlagen stark einschränken. Diese Vorgaben stellen aus heutiger Sicht vermeidbare Härten dar und sind für die städtebauliche Wirkung des Gesamtgebiets nicht erforderlich, so dass auch hier eine Änderung vorgenommen wird.

Es sind folgende Änderungen der bisherigen Festsetzungen geplant:

#### a) Gebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Allee, [WA2](#)

##### ***Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen Planzeichnung Teil A, Bebauungsplan Nr. 34***

Für die nördlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Baufelder ermöglichen die bestehenden Festsetzungen eine Bebauung mit Reihenhäusern (Nutzungsschablone WA 2: Doppelhäuser, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, max. 2 Wohnungen pro Gebäude).

Demnach ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger, offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Maximal sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

#### **b) Gebiet südlich der Albert-Schweitzer-Allee, [WA11](#)**

##### ***Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen Planzeichnung Teil A, B-Plan Nr. 34:***

Für die südlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Baufelder ermöglichen die bisherigen Festsetzungen eine Bebauung ausschließlich mit Reihenhäusern (Nutzungsschablone WA 1: Reihenhäuser, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, max. 2 Wohnungen pro Gebäude).

Südlich der südlichen Reihenhauszeile ist bisher ein Fußweg in Form eines 1,5 m breiten Gehrechts von der Anliegerstraße zum Platzbereich mit der Wertstoffsammelstelle vorgesehen.

##### ***[Geänderte Festsetzungen Planzeichnung Teil A, 1. vereinf. Änderung B-Plan Nr. 34, Städtebauliche Ziele, Abwägung und Begründung der Änderung:](#)***

Das Planungsziel einer Bebauung mit Reihenhäusern wird für diesen Teilbereich geändert. Das neue städtebauliche Ziel ist es, die Bebauungsmöglichkeiten anders zu ordnen und die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ermöglichen. Die bisherigen Nutzungsfestsetzungen in der Schablone des Baugebiets WA 1 werden durch eine neue Nutzungsfestsetzung WA 11 ersetzt. Demnach ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger, offener Bauweise zulässig. Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Maximal sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Die geänderte Typologie der Bebauung macht die planungsrechtliche Sicherung eines Fußwegs zwischen den Häuserzeilen überflüssig, da alternativ zu dieser Fußweganbindung eine andere Verbindung nach Norden zur öffentlichen Grünfläche und auch zu den Wertstoffbehältern zur Verfügung steht, die nur wenige Meter länger ist. Auf das Gehrecht kann deshalb ersatzlos verzichtet werden.

#### **c) [Gebiet südöstlich der Albert-Schweitzer-Allee, WA10](#)**

Für das Gebiet wird lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzungen wirksam:

##### ***Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen Text Teil B, B-Plan Nr. 34***

Für die südlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Baufelder besteht derzeit folgende textliche Festsetzung 4.2: „Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, gemessen senkrecht zur Einfahrtseitenmitte.“ Hierdurch wird die Errichtung von Carports in der ersten Reihe entlang der Erschließungsstraßen ausgeschlossen.

##### ***[Geänderte Festsetzungen Text Teil B der 1. vereinf. Änderung des B-Plans Nr. 34, Städtebauliche Ziele, Abwägung und Begründung der Änderung](#)***

In diesem Abschnitt werden derzeit Mehrfamilienhäuser als mehrgeschossige Stadtvillen er-

Es wird folgende neue textliche Festsetzung erlassen: „Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, gemessen senkrecht zur Einfahrtseitenmitte. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für einzelne Stellplätze und Carports zulässig, wenn hierdurch eine kompakte Anordnung der Stellplätze im straßenseitigen Vorgartenbereich ermöglicht wird.

**d) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 gilt:**

***Ursprüngliche planungsrechtliche Festsetzung Text Teil B Nr. 10.1, B-Plan Nr. 34***

Die ursprüngliche planerische Konzeption für das Wohngebiet aus den Jahren 2003 und 2004 hatte eine möglichst einheitliche Gestaltung der Hochbauten als Ziel, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern. Hierzu wurde die textliche Festsetzung 10.1 erlassen: „Die von Außen sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem Ziegelsichtmauerwerk, als Holzfassade oder als verputzte Fassade in hellen Farbtönen auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebel-dreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn das rote Ziegelsichtmauerwerk oder die helle Putzfassade oder die Holzfassade vorherrschend bleibt.“

***Geänderte Festsetzung Text Teil B, 1. vereinf. Änderung B-Plan Nr. 34, Städtebauliche Ziele, Abwägung und Begründung der Änderung***

Die bisher errichteten Gebäude haben in ihrer architektonischen und hochbaulichen Konkretisierung gezeigt, dass das Ziel, ein einheitliches Bild zu erzeugen auch durch eine etwas erweiterte Festsetzung sichergestellt werden kann. Die bisherige Festsetzung erschwert die Auswahl der Mauermaterialien, da es gerade bei einem natürlichen Material wie Vormauerziegeln Farbschwankungen gibt, die das Farbspektrum etwas erweitern und sich an den Herstellerangaben orientiert. Das zulässige Farbspektrum wird deshalb von rot auf rotbunt erweitert und folgende neue textliche Festsetzung erlassen: „Die von Außen sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem bis rotbuntem Ziegelsichtmauerwerk, als Holzfassade oder als verputzte Fassade in hellen Farbtönen auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn das rote oder rotbunte Ziegelsichtmauerwerk oder die helle Putzfassade oder die Holzfassade vorherrschend bleibt.“

***Ursprüngliche planungsrechtliche Festsetzung Text Teil B Nr. 10.4, B-Plan Nr. 34***

Die ursprüngliche planerische Konzeption für das Wohngebiet aus den Jahren 2003 und 2004 hatte den Verzicht auf Zaunsockel vorgesehen, um Wanderungsbewegungen von Tieren (Amphibien, Kleinsäugetern) zu ermöglichen. Hierzu wurde die textliche Festsetzung 10.4 erlassen: „Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu errichten.“

Die Einfriedungen der bereits bebauten Grundstücke des Wohngebiets wurden inzwischen überwiegend hergestellt. Dabei wurden teilweise bepflanzte Friesenwälle aus Feldsteinen errichtet, die das Wohngebiet in besonderer Weise prägen und aus ökologischen und gestalterischen Gründen wünschenswert sind. Auf eine Bodenfreiheit muss aufgrund der typischen Bauweise dieses Trockenmauerwerks verzichtet werden. Es hat sich gezeigt, dass die Wanderbewegungen von Tieren in ausreichendem Maße vollzogen werden können, da die Wälle durch Zuwege und Zufahrten regelmäßig unterbrochen sind. Um weiterhin die Errichtung von Friesenwällen zu ermöglichen und den vorhandenen Zustand innerhalb des Wohngebiets nachzuvollziehen, soll zukünftig auf die Festsetzung zum Verzicht auf Zaunsockel verzichtet

Alle sonstigen, von dieser vereinfachten Änderung nicht erfassten Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 34 bestehen weiterhin; für weitergehende Änderungen der textlichen Festsetzungen besteht daher kein Erfordernis. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da durch die Änderungen die grundlegende städtebauliche Konzeption nicht verändert wird. Damit sind die Änderungen nur von untergeordneter bzw. unerheblicher Bedeutung.

#### **1.4 Kostenangaben**

Der Stadt Schwarzenbek entstehen aus der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 49 keine Kosten.

Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Schwarzenbek, den .....

.....

Frank Ruppert  
(Bürgermeister)