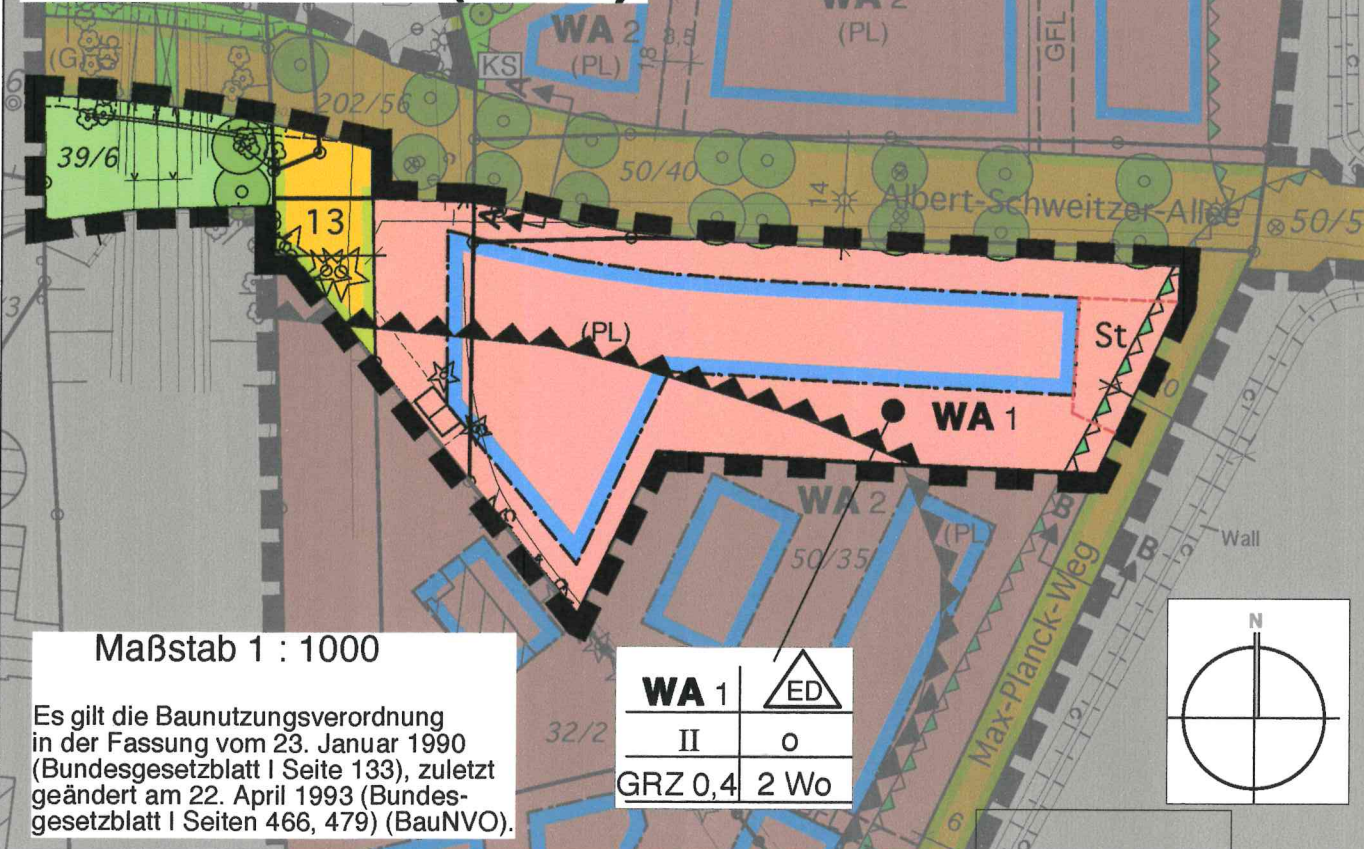


PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

- I. FESTSETZUNGEN:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Zuordnung der Wohngebiete zur Nutzungsschablone
- Nutzungsschablone
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche für Stellplätze für gewerbliche Nutzungen, welche nach TA Lärm zu beurteilen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Verringerter Waldschutzstreifen nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß Teil B 4.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Die textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 vom 12.09.2007 behalten ihre Gültigkeit. Folgende Festsetzungen werden für den gesamten Bebauungsplan Nr. 49 neu gefasst:
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m § 92 LBO)
- Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem bis rotbuntem Ziegelschichtmauerwerk, 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 zugel. werden, wenn das rote oder rotbunte Ziegelmauerwerk oder die helle Putzfassade oder die Holzfassade vorherrschend bleibt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 5.04.2011 für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Im Strange Süd" 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 5.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bei der über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichtet wurde. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Im Strange Süd" der Stadt Schwarzenbek sowie die Begründung lagen in der Zeit vom 2.08.2011 bis einschließlich 2.09.2011 im Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Schwarzenbek öffentlich aus.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 2.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der katastermäßige Bestand wurde aus dem Bebauungsplan der Stadt Schwarzenbek Nr. 49 übernommen.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schwarzenbek,
den 13. Dezember 2011
Siegel F. Ruppert (Bürgermeister)

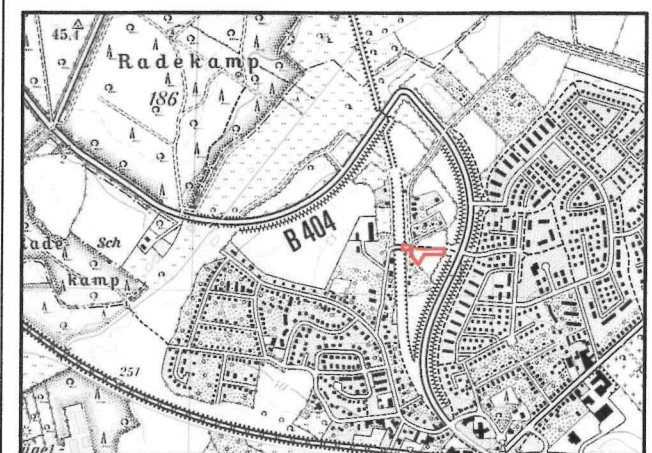
Schwarzenbek,
den 13. Dezember 2011
Siegel F. Ruppert (Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 21.12.2011 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 22.12.2011 in Kraft getreten.

Schwarzenbek,
den 22.12.2011
Siegel F. Ruppert (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 2.12.2011 folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1:25 000

SATZUNG DER STADT SCHWARZENBEK ÜBER DIE 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 49 "IM STRANGE SÜD"

für das Gebiet

westlich des Zubringers Nord,
östlich der ehemaligen Bahntrasse
und südlich der Straße im Strange

Datum: Fassung vom 2. Dezember 2011
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 der Stadt Schwarzenbek

für das Gebiet „Im Strange Süd“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Datum: 2.12.2011

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL, Hamburg

1.1 Verfahren

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 5.04.2011 für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Im Strange Süd" 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 5.08.2011 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 2.08.2011 bis zum 2.09.2011 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 (BGBl. 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 südlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 49. Die Änderung der textlichen Festsetzung gilt für den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49.

1.3 Planungserfordernis und Inhalt der Änderung

Das städtebauliche Grundkonzept für die ehemaligen Bismarckschen Koppeln und Im Strange Süd wurde in den Jahren 2003 und 2004 entwickelt und geht von einer hierarchischen Abstufung des Erschließungssystems von Wohn-Sammel-Straßen zu Anliegerstraße aus. Die zentral gelegene Wohn-Sammel-Straße sollte durch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung 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 wirtschaftlichen Bedingungen grundsätzlich verändert. Aufgrund dieser Bedingungen ließen sich über einen längeren Zeitraum Reihenhäuser und verdichtete Einfamilienhauskonzepte (Reihenhäuser) nicht veräußern und damit auch nicht realisieren. Diese Tatsache stellt das damalige städtebauliche Konzept in Frage, da insbesondere die Baugrundstücke beidseitig der zentralen Wohn-Sammel-Straße unbebaut bleiben würden. Um die Gefahr eines längerfristigen, nicht gewollten städtebaulichen Missstands durch fehlende Raumkanten entlang der Straße zu vermeiden, erfolgt eine Anpassung des städtebaulichen Konzepts. Da die Gemeinde nicht selbst bauen kann, sondern über ihren Planungsauftrag das private Baugeschehen vorbereitet und lenkt, ist es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung, die Entwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu leiten und diese ggfs. an sich ändernde Verhältnisse anzupassen.

Zukünftig wird das Dichtemodell entlang der Erschließungsstraßen modifiziert, indem parallel zur Haupteerschließungsachse die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen wird. Die bereits durch frühere Änderungen im Bebauungsplan Nr. 49 von Reihen- in Einzelhäuser umgewandelten Flächen nördlich der Albert-Schweitzer-Allee zeigen, dass das städtebauliche Grundkonzept auch bei dieser Bauform Bestand hat. Die Tatsache, dass alle Einfamilienhausflächen verkauft sind und zur Zeit realisiert werden, weist auf die aktuelle Nachfrage hin. Ziel der 2. vereinfachten Änderung ist es deshalb, diesen für den gestalterischen Gesamteindruck der Siedlung wesentlichen Eingangsbereich zeitnah einer Bebauung zuzuführen und so das Entstehen städtebaulicher Spannungen durch eine Brachfläche zu vermeiden.

Es sind folgende Änderungen der bisherigen Festsetzungen geplant:

a) Gebiet südlich der Albert-Schweitzer-Allee

Bestehende planungsrechtliche Festsetzungen Planzeichnung Teil A des B-Plans Nr. 49:

Für die südlich der Albert-Schweitzer-Allee gelegenen Baufelder sind nur Reihenhäuser zulässig (Nutzungsschablone WA 1: Reihenhäuser, max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, max. 2 Wohnungen pro Gebäude).

Südlich der Reihenhaushausgrundstücke war ein so genannter Dungweg zur Ver- und Entsorgung der Reihenhausgärten vorgesehen.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist den Reihenhaushausgrundstücken zugeordnet, auf einem Zwickelgrundstück eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftlicher Kleinkinderspielplatz" festgesetzt.

Die Erschließung dieser privaten Grünfläche wurde bisher durch einen 1,5 m breiten Wohnweg in Form eines Geh- und Leitungsrechts sichergestellt.

Die alte Brücke über die ehemalige Bahntrasse, ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg festgesetzt.

Geänderte Festsetzungen Planzeichnung Teil A der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, Städtebauliche Ziele, Abwägung und Begründung der Änderung:

Zukünftig ist für diesen Teilbereich an Stelle der Reihenhäuser die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zulässig. Die bisherigen Nutzungsschablone der Festsetzungen für des Baugebiets WA 1 sind damit geändert worden und werden durch eine neue Nutzungsschablone WA 1 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 derzeit durch eine Baugrenze festgesetzten einzelnen „Baufenster“ behindern eine zweckmäßige Grundstücksaufteilung für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die überbaubaren Flächen werden daher in Lage und Ausdehnung zusammengefasst. Damit wird sichergestellt, dass die straßenbegleitenden Baugrundstücke kurzfristig bebaut werden können und damit die städtebauliche Einfassung des Straßenraums geschaffen werden kann.

Für das östliche Baugrundstück im Randbereich des Änderungsbereichs in direkter Nachbarschaft zum Zubringer Nord gibt es Interessenten für die Errichtung einer Arztpraxis in einem Einfamilienwohnhaus. Diese Nutzung ist in Räumen des Wohngebäudes zulässig und verbessert die Versorgung des Gebiets. Sie liefert auch einen Beitrag zu einer nachhaltigen, kleinteiligen Nutzungsmischung. Da mit Arztpraxen ein Stellplatzbedarf und Patientenverkehre einhergehen, ist für diese Nutzung der Standort im Eingangsbereich zur Siedlung prädestiniert. Um sicherzustellen, dass die gestalterischen und sonstigen Auswirkungen minimiert und die Schutzansprüche der Wohnbebauung berücksichtigt werden, wird für die bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzanlage zur Praxis eine Fläche östlich der geplanten Bebauung durch Planeintrag festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nur für Stellplätze der Praxis. Stellplätze für die Wohnbebauung sind von dieser Festsetzung nicht betroffen und können auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze untergebracht werden.

Die mit der typologischen Änderung von Reihenhäusern zu Einzel- und Doppelhäusern einhergehende Vergrößerung der einzelnen Grundstücksflächen bietet Kleinkindern Spielflächen auf dem eigenen Grundstück, so dass auf die ursprünglich festgesetzte gemeinschaftliche Kleinkinderspielfläche innerhalb einer privaten Grünfläche verzichtet werden kann. Diese Fläche wird zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche genutzt. Für Kinder und Jugendliche ist im direkten fußläufigen Nahbereich in westlicher Richtung ein sehr großer Spielplatz neu errichtet worden, der die Belange von Spiel und Freizeit für Kinder und Jugendliche ausreichend sicher stellt.

Mit dem Verzicht auf die private Grünfläche kann auch auf das für deren Erschließung festgesetzte Geh- und Leitungsrecht vom Max-Planck-Weg entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verzichtet werden.

Die Brücke soll entfernt werden, so dass die Festsetzung einer öff. Verkehrsfläche entfällt und damit tritt zukünftig die da drunter liegende Grünfläche an diese Stelle.

c) Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 gilt:

Bestehende planungsrechtliche Festsetzung Text Teil B Nr. 10.1 des Ursprungsplans

Die planerische Konzeption für das Wohngebiet verfolgte auch das Ziel, durch eine einheitliche Gestaltung der Hochbauten ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung sicherzustellen. 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, Giebeldreiecke und Erker können andere

Baustoffe zugelassen werden, wenn das rote Ziegelsichtmauerwerk oder die helle Putzfassade oder die Holzfassade vorherrschend bleibt.“

Im Zuge der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 49, wurde die textliche Festsetzung Teil B Nr. 10.1 geändert, 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 Architektureile 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.“

Die ursprünglich verfolgten Planungsziele des Bebauungsplans 49 mit seiner 1. Änderung bestehen neben der unter c) beschriebenen Änderung weiter; sie gelten auch für die 2. Vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 49.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da durch die Änderungen die grundlegende städtebauliche Konzeption nicht verändert wird und sie damit nur von untergeordneter bzw. unerheblicher Bedeutung sind.

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 2.12.2011 gebilligt.

Schwarzenbek, den ..

3. Dezember 2011

Frank Ruppert

Frank Ruppert

(Bürgermeister)

