

Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29

"Nördlich Brüggemannstraße" der Stadt Schwarzenbek

Verfahrensstand: Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Datum: 25.01.2013

Planungsbüro: Büro Claussen-Seggelke Stadtplaner, Hamburg

1.1 Verfahren

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 20.11.2012 für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Nördlich Brüggemannstraße" 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. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- 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).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über den in der Planzeichnung gekennzeichneten, von der Änderung betroffenen Bereich innerhalb der westlichen Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 29 ("Nördlich Brüggemannstraße") an der Straße Schäferkoppel / Ecke Brüggemannstraße (Flurstücke 8/3, 128/1 und angrenzende öffentliche Verkehrsflächen).

1.3 Planungserfordernis

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 wird erforderlich, da die bestehenden Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung mit mehreren Einzelhäusern erschweren. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Reihenhausbebauung mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage geplant. Eine Reihenhausbebauung wurde aber nicht zwingend festgesetzt, sondern nur ein quadratisches Baufensters sowie eine große Stellplatzanlage mit Zufahrt Schäferkoppel. Da Reihenhäuser derzeit nicht nachgefragt sind, sollen an dieser Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zweier Einzelhäuser mit nach Süden ausgerichteten Gärten geschaffen werden. Da sich eine solche Bebauung - insbesondere bedingt durch die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung - nicht innerhalb der geltenden Baugrenzen umsetzen lässt, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Zweigeschossigkeit ohne zusätzliches Dachgeschoss wird angestrebt, um eine hohe Grundstücksausnutzung zu erhalten, gleichzeitig aber ein verträgliches Einfügen in die Nachbarschaftsbebauung zu gewährleisten. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen auch die bisherigen gestalterischen Festsetzungen zeitgemäß angepasst werden.

1.4 Inhalt der Änderung

1.4.1 Bestehende Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Änderungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Der geltende Bebauungsplan setzt für den von der Änderung betroffenen Bereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 ° bis 50 ° fest.

Zudem ist festgesetzt, dass die Gestaltung von neu zu errichtenden Gebäuden in rotem / braunem Verblendmauerwerk und mit roten Dachpfannen / Dachsteinen erfolgen muss.

Mit dem Ziel, gestalterisch überhöhte Gebäudesockel zu vermeiden, ist eine maximale Sockelhöhe von 0,90 m festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedigungen auf 0,70 m dient der Vermeidung unangemessen hoher Zäune und Hecken gegenüber dem öffentlichen Straßenraum.

Sonstige Festsetzungen

Um die notwendigen Sichtdreiecke in der Einmündung zwischen Schäferkoppel und Brüggemannstraße offen zu halten, ist festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteile von Bewuchs über 0,70 m freizuhalten sind.

Auf dem westlichen Teil des von der Änderung betroffenen Bereichs ist ein 2,00 m hoher bepflanzter Wall festgesetzt. Dieser sollte ursprünglich dem Lärmschutz gegenüber den westlich angrenzenden Grundstücken dienen.

1.4.2 Städtebauliche Ziele, geänderte Festsetzungen, Abwägung und Begründung der Änderung

Eine Bebauung mit Reihenhäusern wird für diesen Teilbereich nicht weiterverfolgt. Das neue städtebauliche Ziel ist es, die Bebauungsmöglichkeiten flexibler zu gestalten und die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit max. je zwei Wohneinheiten zu ermöglichen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und die Festsetzung einer offenen Bauweise werden unverändert übernommen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten.

Die derzeit festgesetzte Baufensterausweisung verhindert eine zweckmäßige Grundstücksaufteilung für eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern und südorientierten Gärten. Es werden daher stattdessen zwei Baufenster mit jeweils 12,00 mal 14,50 Metern Ausdehnung neu festgesetzt.

Neu aufgenommen wird eine Festsetzung, wonach nur Einzelhäuser zulässig sind sowie eine Festsetzung, wonach je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll dem städtebaulich beabsichtigten Gebietscharakter einer lockeren Bebauung mit hohem Grün- und Freiflächenanteil Rechnung getragen werden und vermieden werden, dass eine verdichtete Bebauung mit insgesamt mehr als vier Wohneinheiten auf dem Grundstück stattfindet.

Um eine Bebauung mit modernen, flächeneffizienten Einzelhäusern zu ermöglichen, soll die Möglichkeit eingeräumt werden, ein zweites Vollgeschoss zu errichten. Um sicherzustellen, dass über dieses zweite Vollgeschoss hinaus kein zusätzlicher Wohnraum in einem zusätzlichen Dachgeschoss geschaffen wird, erfolgt eine textliche Festsetzung zum Ausschluss eines weiteren Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses. Auch Nicht-Vollgeschosse sind damit oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

Durch die Begrenzung der zulässigen baulichen Höhen auf eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über Straßenverkehrsfläche ist gewährleistet, dass sich die Gebäude in die vorhandene Wohnbebauung der Umgebung verträglich einfügen. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich jeweils auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fasadennitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Die Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen erfordert eine geringfügige Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,5.

Garagen und Stellplätze sollen weiterhin nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die Flächen werden in Lage und Ausdehnung der geänderten Bebauungsstruktur angepasst.

Gestalterische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung entfallen, ebenso die Festsetzung zur Farb- und Materialgestaltung der Fassade. In der Umgebung des Änderungsbereichs sind bereits einige Gebäude mit abweichender Farb- und Materialgestaltung vorhanden. Die Festsetzungen werden daher aus städtebaulichen Gründen nicht mehr für erforderlich gehalten und aufgehoben.

In die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 übernommen wird die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe von 0,90 m zur Vermeidung unangemessen hoher Gebäudesockel und die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Einfriedigungen auf 0,70 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zur Vermeidung unangemessen hoher Zäune und Hecken.

Sonstige Festsetzungen

Auf die Übernahme der Festsetzung eines 2,00 m hohen begrünten Walls als Schutz gegen möglichen Lärmimmissionen des westlich angrenzenden Mischgebiets kann für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 verzichtet werden, da sich in dem festgesetzten Mischgebiet eine Durchmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Betrieben nicht eingestellt hat und tatsächlich vorwiegend Wohngebäude vorzufinden sind. Auf dem unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück bestehen Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude, die zu Lagerzwecken ge-

nutzt werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung Schäferkoppel und Brüggemannstraße muss der Betrieb bereits heute Rücksicht auf diese ausgeübten Wohnnutzungen nehmen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass auf das Plangebiet erhebliche, die Wohnruhe beeinträchtigende Lärmimmissionen einwirken können. Die Festsetzung eines Lärmschutzes ist daher entbehrlich; die Festsetzung wird aufgehoben.

Die Festsetzung zur Freihaltung der Sichtflächen der Straßeneinmündung wird in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 übernommen.

Die ursprünglich verfolgten Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 29 bestehen weiterhin (Schaffung eines aufgelockerten Wohngebiets). Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da durch die Änderungen die grundlegende städtebauliche Konzeption nicht verändert wird und die Änderungen damit nur von untergeordneter bzw. unerheblicher Bedeutung sind.

1.5 Kostenangaben

Der Stadt Schwarzenbek entstehen aus der Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 keine Kosten.