

## **Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 29**

### **"Nördlich Brüggemannstraße" der Stadt Schwarzenbek**

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

**Datum:** 03.04.2013

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

#### **1.1 Verfahren**

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 20. November 2012 für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Nördlich Brüggemannstraße" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich. Da die Änderung des Bebauungsplans nicht die Grundzüge der Planung betrifft, da keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, liegen die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB vor.

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. Nach Vorstellung des Entwurfs im Haupt- und Planungsausschuss am 05. Februar 2013, hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 in der Zeit vom 27. Februar bis 28. März 2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und konnte zusätzlich im Internet eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 26.02.2013 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, 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 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.

In den vorgebrachten Stellungnahmen wurden folgende Anregungen oder Bedenken zu der Planänderung geäußert:

- Der Kreis Herzogtum Lauenburg bat um Ergänzung der Angaben zur zulässigen Versiegelung, zum Gehölzbestand, zur Anpflanzfläche und zu Lärmimmissionen. Die Begründung wurde um die geforderten Aussagen ergänzt (vgl. im Folgenden).
- Anlieger des westlich des Plangebiets gelegenen Mischgebiets haben eingewendet, dass sie sich als direkte Nachbarn durch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und die Ausweisung der Flächen für die Stellplätze/ Carports beeinträchtigt fühlen. Entgegen der Auffassung der Einwender führt jedoch die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen zu keiner Beeinträchtigung nachbarlicher Belange, da durch eine zusätzliche textliche Festsetzung dafür Sorge getragen wird, dass über die zwei Vollgeschosse hinaus kein zusätzliches Dachgeschoss errichtet werden kann. Indem ergänzend eine Begrenzung der Gebäudehöhen im Wege einer Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen erfolgt, werden damit nur Gebäudehöhen zulässig, die sich in den Rahmen der umgebenden bestehenden Bebauung einfügen. Eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen im Bebauungsplan grundsätzlich nicht erforderlich; Stellplätze und Garagen können allgemein als Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Im Wege der 4. Änderung werden Flächen für Stellplätze und Garagen räumlich konkret festgelegt. Bereits im Ursprungsplan war im nördlichen Grundstücksteil eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die geringfügige Vergrößerung dieser Fläche in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist notwendig, um eine Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze und Garagen / Carports zu sichern. Die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere zur Begrenzung einer Grenzbebauung und zu Abstandsflächen, sowie der Garagenverordnung Schleswig-Holstein, bleiben unberührt.

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, 6/15, 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 Bauformenschema 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 / Übernahmen / Darstellungen

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.

An der Einmündung zwischen Schäferkoppel und Brüggemannstraße ist ein Sichtdreieck dargestellt, dass von Bebauung und Bewuchs über 0,70 m freizuhalten ist.

#### **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 nur Gebäudehöhen zulässig werden, die sich in den Rahmen der vorhandenen Wohnbebauung der Umgebung verträglich einfügen und dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe bezieht sich jeweils auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte. 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. Bereits im Ursprungsplan war im nördlichen Grundstücksteil eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die geringfügige Vergrößerung dieser Fläche in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist notwendig, um eine Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze und Garagen / Carports zu sichern. Die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere zur Begrenzung einer Grenzbebauung und zu Abstandsflächen, sowie der Garagenverordnung Schleswig-Holstein, bleiben unberührt.

#### Gestalterische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung entfallen, ebenso die Festsetzung zur Farb- und Materialgestaltung der Fassade und die Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Einfriedigungen auf 0,70 m gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. In der Umgebung des Änderungsbereichs sind bereits einige Gebäude mit abweichender Farb- und Materialgestaltung und höheren Einfriedigungen 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.

#### 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 und durch einen Hausdienstleistungs-/ Baubetrieb genutzt werden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft

zur bestehenden Wohnbebauung Schäferkoppel und Brüggemannstraße müssen in dem Mischgebiet Brüggemannstraße ansässige Betriebe bereits heute Rücksicht auf diese ausgeübten Wohnnutzungen nehmen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen durch gewerbliche Lärmimmissionen. Auch sind durch die Festsetzungen der 4. Änderung keine Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben in der Nachbarschaft des Plangebiets zu erwarten: Zu dem Ursprungsplan B 29 wurde seinerzeit ein lärmtechnisches Gutachten angefertigt, dass eine gewerbliche Nutzung durch ein Bauunternehmen auf dem westlich an den Geltungsbereich der 4. Änderung angrenzenden Grundstücks Brüggemannstraße Nr. 44 simuliert und mögliche Auswirkungen untersucht. Dabei wurde eine tischlereiähnliche Tätigkeit in den auf dem Grundstück befindlichen Hallen sowie vier Fahrten von schweren Lkw auf dem offenen Hof im Tagzeitraum vorausgesetzt. Eine Nutzung im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) findet nicht statt und wurde entsprechend nicht berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass auch ohne die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55 dB(A) auch an den am ungünstigsten gelegenen, dem Gewerbebetrieb benachbarten Immissionsort mit 46,5 dB(A) sicher eingehalten werden. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet ist nicht erforderlich, da die Lärmemissionen der derzeit ausgeübten Nutzungen (Lagerzwecke, Haushaltsdienstleistungs-/ Baubetrieb) auf dem Grundstück Brüggemannstraße Nr. 44 die seinerzeit untersuchten Lärmemissionen eines klassischen Bauunternehmens nicht überschreiten. Im Übrigen gilt für das festgesetzte Mischgebiet im Falle von Neubauten oder Nutzungsänderungen, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es gilt insofern das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Festsetzung eines Lärmschutzwalles ist daher im Ergebnis entbehrlich; die Festsetzung wird aufgehoben.

Die Darstellung der Freihaltung der Sichtflächen an der Straßeneinmündung ist entbehrlich geworden, da es sich um Wohnstraßen handelt.

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.

#### Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 führen gegenüber den bislang gültigen Festsetzungen zu keiner zusätzlichen Versiegelung, da die Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsplan unverändert mit 0,3 festgesetzt ist und die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig reduziert wurden.

Der Baum- und Gehölzbestand ist aufgemessen worden. Am Südrand des Grundstücks, entlang der Brüggemannstraße, sind eine wild aufgewachsene Buchenhecke sowie einige größere Buchen (Kronendurchmesser bis zu 9 Metern) vorhanden. Der Bestand wird nicht als ortsbildprägend bewertet, weshalb keine gesonderte Erhaltungsfestsetzung erfolgt. Da die Baugrundstücke nicht von der Brüggemannstraße, sondern von der Schäferkoppel aus erschlossen werden, und da die überbaubaren

Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 5 Metern zu den Kronentraufbereichen festgesetzt sind, kann der Baum- und Gehölzbestand erhalten werden.

Im Ergebnis sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die auszugleichen wären.

### **1.5 Kostenangaben**

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

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

Schwarzenbek, den .....

.....

Frank Ruppert

(Bürgermeister)