



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
---------------	--	---

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.:</b>	<b>223/2021</b>	<b>Datum:</b>	<b>29.11.2021</b>
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

<b>Beratungsfolge:</b>			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	X	Ausschuss für Bauwesen	07.12.2021
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7		Stadtvertretung	

<b>Schluss- und Mitzeichnungen:</b>			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleitung	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

## 1. TOP:

Bebauungsplan Nr. 76 – „Bergstraße“;  
Aufstellungsbeschluss

## 2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Anlass und Planungserfordernis:

Der Bauausschuss hat am 23.11. darum gebeten, für den Bereich Bergstraße/ Heidbergredder den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzubereiten.

Die städtebauliche Ausgangslage entlang der Bergstraße ist aus verschiedenen Gründen problematisch bzw. konfliktbehaftet:

### a) Gebietscharakter:

Die Bebauung entlang der Bergstraße ist geprägt von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Zwei Grundstücke sind mit Mehrfamilienhäusern, eines mit einer Reihensanaloge bebaut. Stellplätze sind auf den meist relativ großen Grundstücken vorhanden. Die Bereiche zwischen Wohngebäude und Straße sind in der Regel als Vorgärten gestaltet. Das Wohngebiet um die Bergstraße befindet sich in einer siedlungsstrukturellen Randlage der Stadt ohne wesentliche Infrastruktur. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtet sich nach § 34 BauGB.

Eines der oben genannten Mehrfamilienhäuser mit 10 Wohneinheiten wurde im Jahr 2019 auf dem Grundstück „Bergstraße 8“ errichtet. In diesem Jahr wurde für ein weiteres Grundstück eine Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten eingereicht.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf größerer Grundstücke ist vermehrt ein Trend zum Abriss von Einfamilienhäusern und Neubau möglichst großvolumiger und damit gewinnbringender Immobilien festzustellen. Da § 34 BauGB lediglich ein Einfügen in die Umgebung fordert, können häufig auf Grund der Vorbildwirkung und der Prägung für den Beurteilungsrahmen neben den vorhandenen Objekten auch größere Wohngebäude entstehen, welche in der Folge wiederum zu einer Erhöhung der Wohneinheiten beitragen.

Der Charakter einer vergleichsweise lockeren Bebauung geht mit einer fortschreitenden Entwicklung zu Mehrfamilienhäusern sukzessive verloren. Diese Veränderung des Quartiers wird sich auch in der Gestaltung privater Flächen widerspiegeln, z.B. indem wegen des hohen Stellplatzbedarfes von Mehrfamilienhäusern anstatt der ehemaligen Vorgärten vermehrt Stellplatzanlagen entstehen.

Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche von Einfamilienhausbesitzern und Bewohnern einer Geschosswohnung können ebenfalls zu städtebaulich relevanten Spannungen führen, z.B. im Hinblick auf die Akzeptanz von gärtnerisch-handwerklichen Aktivitäten einerseits oder den von zentralen Stellplätzen ausgehenden Emissionen andererseits.

b) Verkehrssituation:

Die Bergstraße ist rd. 270 m lang und endet in einer Wendeanlage (Sackgasse). Die Fahrbahnbreite beträgt bis auf kürzere Abschnitte durchgängig etwa 4 m, einseitig begleitet von einem Fußweg mit einer Breite von teilweise deutlich weniger als 2 m. Der gesamte PKW-Verkehr aus dem Quartier muss über die Einmündung in die Gemeindestraße „Heidbergredder“ zum überörtlichen Verkehrsnetz abfließen.

Trotz der bislang überwiegenden lockeren Einfamilienhausbebauung mit eigenen Stellplätzen wird auch die Straße zum Parken genutzt. Dies mag daran liegen, dass die Stellplätze auf den Grundstücken für die tatsächlich vorhandenen PKW nicht ausreichen. Offensichtlich nutzen auch die Besitzer der unmittelbar angrenzenden Kleingärten die Straße zum Abstellen von Fahrzeugen. Insbesondere in den Abendstunden sowie am Wochenende ist ein hoher Parkdruck zu verzeichnen. Dies wird durch Einlassungen von Anwohnern bestätigt.

Das Parken am Fahrbahnrand ist zwar grundsätzlich zulässig, soweit der fließende Verkehr einschließlich der Zufahrt zu den Grundstücken weiterhin möglich ist. Durch die in der jüngeren Vergangenheit erfolgte Zunahme der Wohneinheiten haben sich die bestehenden Probleme beim ruhenden Verkehr jedoch verschärft. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist beeinträchtigt. Im Kurvenbereich Höhe Hausnummer 11 wurde als Reaktion auf die problematische Situation ein Halteverbot angeordnet.

Die in der Stellplatzsatzung der Stadt Schwentinental festgelegte Anzahl von PKW-Stellplätzen bemisst sich nach dem typischen durchschnittlichen Bedarf. Die Richtzahlen können nicht jeden denkbaren Besucheranfall berücksichtigen. Daher wird sich mit jeder zusätzlichen Wohneinheit der Parkdruck auf der Straße verstärken, selbst wenn die satzungsgemäß notwendigen Stellplätze geschaffen werden.

Eine Zunahme des ruhenden Verkehrs sollte in der Bergstraße unbedingt verhindert werden, zumal in der Umgebung keine öffentlichen Stellplatzanlagen vorhanden sind, die diesen aufnehmen könnten. Allein ordnungsrechtliche Maßnahmen scheinen hierfür nicht auszureichen.

#### Planungsziel:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann zur Lösung der genannten städtebaulichen Konflikte beitragen. Planungsziel wäre die Schaffung verbindlichen Planungsrechts zur Beibehaltung des Quartierscharakters als von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägte Bebauung. Dabei wäre folgendes zu prüfen und in geeigneter Weise festzusetzen:

- Kann eine Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit gleichzeitiger Begrenzung der Wohneinheiten den Gebietscharakter bewahren? Für die vorhandenen und genehmigten Mehrfamilienhäuser sind geeignete Festsetzungen zu prüfen.
- In wie weit sind weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Baugrenzen) zur Sicherung des Gebietscharakters notwendig bzw. können Entwicklungsspielräume über den Bestand hinaus eröffnen?
- In welchem Umfang können von der Stellplatzsatzung abweichende Stellplatzanforderungen der besonderen verkehrlichen Situation im Quartier Rechnung tragen?

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Die Verwaltung schlägt vor, sämtliche an die Bergstraße angrenzenden Grundstücke in das Plangebiet einzubeziehen. Das so umrissene in der nachfolgenden Übersicht dargestellte Plangebiet ist ca. 3 ha groß.



Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich derzeit kein Bedarf, über diesen Bereich hinaus einen Bebauungsplan aufzustellen. Bauvorhaben mit ähnlichen städtebaulichen Auswirkungen sind entlang des Heidbergredders derzeit nicht bekannt. Auch stellt sich die verkehrliche Situation anders dar, weil der Verkehr über mehrere Straßen abfließen kann.

Verfahrensart:

Das Aufstellungsverfahren kann voraussichtlich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung und den zugehörigen Verfahrensbestandteilen abgesehen.

Der Plan dient lediglich der Bestandssicherung und hat z.T. eine einschränkende und ordnende Funktion. Da lediglich ein bereits bebauter und damit entsprechend vorbelasteter Bereich überplant wird, wäre nach Auffassung der Verwaltung ein Verzicht auf den Umweltbericht verhältnismäßig. Umweltrechtliche Belange sind auch in einem vereinfachten Verfahren vollständig zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Gleiches gilt für den besonderen Artenschutz sowie den Biotopschutz.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und die formellen Beteiligungsverfahren mit verkürzter Frist und eingeschränktem Adressatenkreis durchgeführt werden.

### 3. Lösungsvorschlag

Siehe Sachverhalt und Problemdarstellung.

### 4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind von der Stadt Schwentinental zu tragen (Haushaltsstelle 6100.650000).

### 5. Beschlussempfehlung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 76 – „Bergstraße“ in den vorgenannten Abgrenzungen wird gefasst. Planungsziel ist die Beibehaltung des Quartierscharakters mit einer von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern geprägten Bebauung unter Berücksichtigung der in der Sachdarstellung genannten und zu prüfenden Maßfestsetzungen.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung: