

BEGRÜNDUNG

ZUM

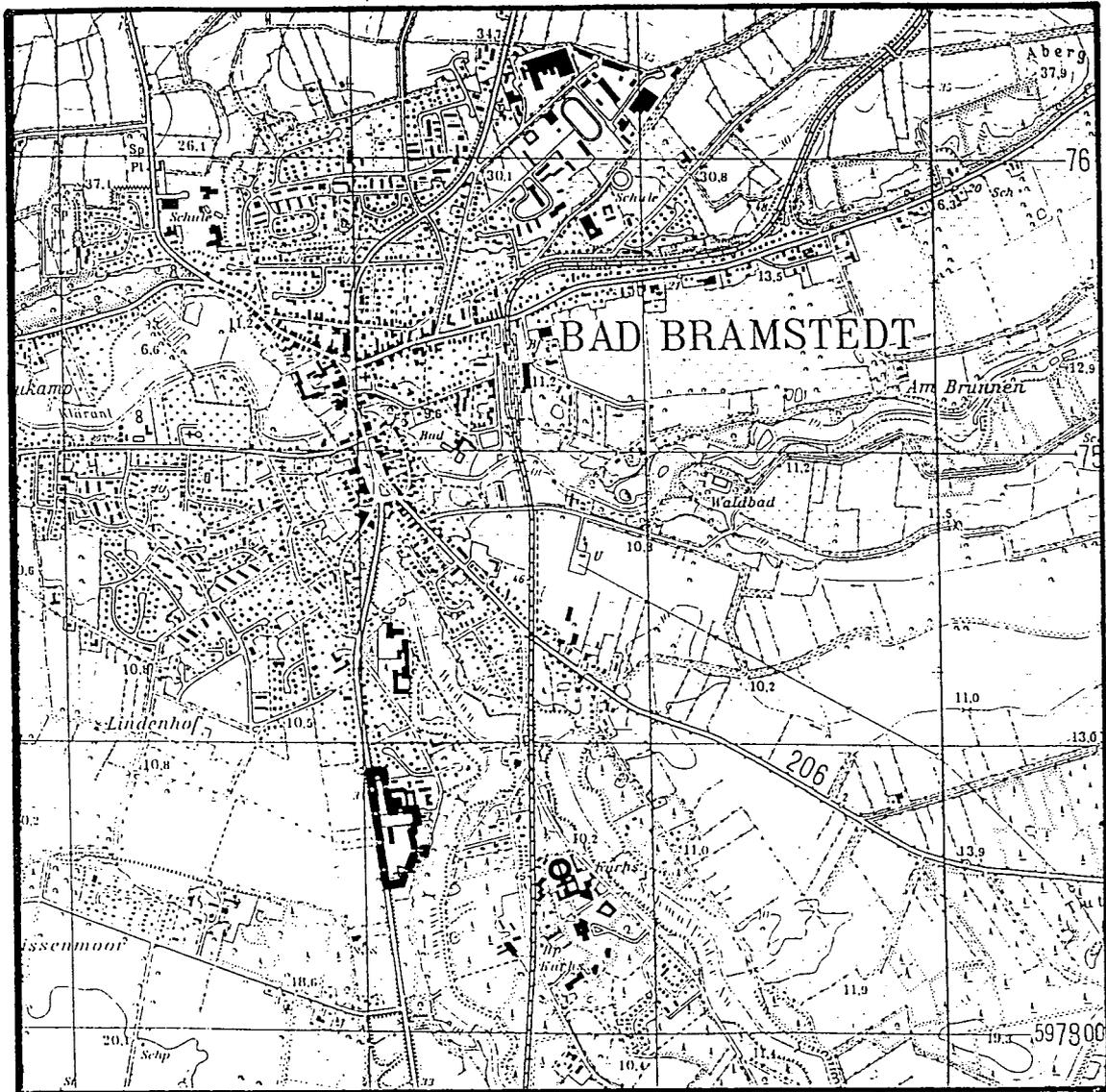
BEBAUUNGSPLAN NR. 12

5. ÄNDERUNG

DER

STADT BAD BRAMSTEDT





STADT BAD BRAMSTEDT

KREIS BAD SEGEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

5. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1) § 4 (1) § 3 (2) § 3 (3) § 10 § 11 (1) § 11 (3) § 12
● ● ● ● ● ○ ○ ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Sondergebiet
 - 4.2 Private Grünfläche - Tennisplatz -
 - 4.3 Private Grünfläche - Golfplatz -
 - 4.4 Verkehrserschließung und Anbauverbotszone
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Ver- und Entsorgung
7. Finanzierung

* Geändert/Ergänzt gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Segeberg vom 11.08.1994 (Az:52/61,21/54 f) und 08.12.1994 (Az:52/61,21/54 f) sowie gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.10.1994 (TOP 04) i.A.

Dorow

08. JAN 1995

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12
der Stadt Bad Bramstedt

1. Rechtsgrundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt, der vom Innenminister mit Datum vom 20.03.1975 unter dem Aktenzeichen IV 810 D-812/2-60.4 genehmigt worden ist, entwickelt. Zu diesem Bauleitplan sind zwischenzeitlich etliche Änderungen aufgestellt worden, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auf die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 04.04.1990 unter dem Aktenzeichen IV 810 a - 512.111-60.4, verwiesen werden muß, da durch sie die rechtlichen Voraussetzungen zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch geschaffen worden sind.

Für den jetzt überplanten Bereich gilt bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12, der am 26.03.1971 unter dem Aktenzeichen IV 81 d 813/04-60.4 (12) genehmigt wurde und zu dem zwischenzeitlich vier Änderungen aufgestellt wurden, wobei hier insbesondere die 3. Änderung, die am 14.02.91 in Kraft getreten ist, Erwähnung findet, da sie unmittelbar das jetzige Plangebiet betrifft. Die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 treten nach Rechtskraft der 5. Änderung außer Kraft, soweit sie das selbe Plangebiet betreffen. Für die übrigen Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 und der anderen Änderungen bleiben die Festsetzungen dieses Bauleitplanes selbstverständlich rechtsverbindlich.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Hamburger Straße (Bundesstraße 4), Südgrenze der Flurstücke 114/23 und 114/24 (Hamburger Straße 9), West- und Südgrenze der Gewerbegrundstücke an der Parkstraße, West- und Nordgrenze des Golfplatzes.

Ausgenommen ist zur Zeit der nördliche Teil des Grundstückes des Golfplatzes

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes ist eine Tennisanlage mit inzwischen acht Außenplätzen und einer Einfeld-Tennishalle mit Clubräumen sowie den dazugehörigen Stellplätzen vorhanden. Diese Tennisanlage ist in der Örtlichkeit gut eingegrünt und nach Osten und Norden mit einem Lärmschutzwall abgegrenzt. *

Die nördlich daran anschließende Fläche ist zur Zeit noch unbebaut oder wird im östlichen Teil durch den Golfclub als Beginn des Golfplatzes genutzt. Hier ist im Nordosten des Plangebietes auch ein kleines Golfclubhaus vorhanden.

Der nördliche Teilbereich, auf dem die neue Stellplatzanlage geplant ist, wird zur Zeit hausgärtnerisch genutzt, wobei der nördlichste Teil intensiv bepflanzt ist.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet der Stadt Bad Bramstedt und ganz im Norden entlang der Hamburger Straße Wohnbebauung an. Ein weiteres, großes, wohngenutztes Gebäude befindet sich auf dem Flurstück 110/13 im Osten der Golfanlage, die sich östlich und südlich an das Plangebiet anschließt.

Auf der anderen Seite der Bundesstraße 4 ist überwiegend landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

3. Allgemeines Planungsziel

Durch die damalige Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde die rechtliche Voraussetzung zur Schaffung einer großen Sport- und Freizeitanlage mit Mehrfeld-Tennishalle, Squashhalle, Gaststätte, Schwimmbad, Sauna, Bar, Tanzsaal und Clubräumen, unter Einbeziehung eines Teiles der vorhandenen Golfplatzflächen und mit der Ausweisung der dazugehörigen großen Anzahl an Gemeinschaftsstellplätzen geschaffen. Eine derartig intensive sport- und freizeitwirtschaftliche Nutzung kann unter den derzeitigen Gegebenheiten nicht mehr verwirklicht werden, weshalb jetzt eine Neuüberplanung dieses Bereiches erfolgt, die unter anderem die vorhandene Golfplatzanlage unverändert erhält und die

neu geplanten Sporteinrichtungen nur in ihrer tatsächlich geplanten Größe festsetzt. In diesem Zusammenhang kann dann auch die damals sehr groß ausgewiesene Gemeinschaftsstellplatzanlage auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden, was für die nördlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung eine Minderung der Lärmbelastung darstellt und auch die Eingriffe in die vorhandenen Grünflächen erheblich reduziert.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Sondergebiet

Die vorhandene Tennishalle soll mittelfristig um drei Felder erweitert werden, wobei jedoch kurzfristig nur ein Umbau zu einer Zweifeld-Tennishalle geplant ist. Dabei sollen die vorhandenen Clubräume im Süden des Gebäudes auf dem südlichen Flurstück 105/2 erhalten bleiben und der nördliche Gebäudekomplex abgerissen und mit zwei Spielplätzen neu errichtet werden. Die Größe des jetzt ausgewiesenen Sondergebietes sowie die festgesetzte Grundfläche berücksichtigen jedoch bereits die mittelfristig geplante Vierfeldhalle.

Außerdem sollen östlich der neu geplanten Tennishalle noch ein Fitnesscenter mit ca. 780 m² überbauten Raumes sowie ein neues Clubhaus für den Golfclub errichtet werden, weshalb die Sondergebietsfläche die Zweckbestimmungen Tennishalle, Golfclubhaus und Fitnesscenter erhält. Die maximale Grundfläche von 4.300 m² reicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweigeschossigkeit aus, um alle geplanten Nutzungsarten auf diesem Gelände unterzubringen. Sie ist jedoch so gewählt, daß kein zu massives Gebäude am Stadtrand von Bad Bramstedt entstehen kann, das sich im Bereich des Ortseinganges und gegenüber von landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht einpassen würde. In Anlehnung an die nördlich bereits vorhandenen, größeren, gewerblich genutzten Gebäude wird jedoch eine Zweigeschossigkeit zugelassen, um eine vernünftige Aufteilung des Gebäudes in Freizeitanlagen und Clubräume zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang sei noch darauf hingewiesen, daß das vorhandene Clubhaus des Golfclubs nördlich des Golfplatzes selbstverständlich Bestandsschutz hat und bis zur Errichtung eines neuen Clubhauses weitergenutzt werden kann.

4.2 Private Grünfläche - Tennisplatz -

Der Bereich der vorhandenen acht Außentennisplätze ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz festgesetzt worden, wie dies auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits der Fall war. Damit ist die tatsächliche Nutzung rechtlich abgesichert und durch die Größe der privaten Grünfläche auch die Errichtung von zwei weiteren Außenplätzen noch möglich. Da die gesamte Tennisanlage stark bepflanzt ist und nördlich an die vorhandene Golfplatzanlage angrenzt, ist hier ein durchgrünter Sportbereich am Ortsbeginn der Stadt Bad Bramstedt vorhanden, der städtebaulich einen guten Übergang von der freien Landschaft zu den bebauten Bereichen des Stadtgebietes schafft

4.3 Private Grünfläche - Golfplatz -

Dieser Bereich wird zunächst aus dem Planverfahren herausgelöst und erst zu einem späteren Zeitpunkt rechtskräftig überplant.

Im Nordosten des Planbereiches ist ein Teil der vorhandenen Golfplatzanlage entsprechend festgesetzt worden. In diesem Gebiet befindet sich ganz im Norden das kleine Clubhaus des Golfclubs sowie südlich daran angrenzend die s.g. driving-range. Bei diesem Gelände handelt es sich selbstverständlich nur um den Beginn des Golfplatzes, der sich östlich und südlich des Planbereiches nach Süden hin erstreckt und eine ausgedehnte Golfanlage umfaßt, die hervorragend gepflegt und eingegrünt ist. Um den Bestand dieses Golfplatzes auch innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 12 zu sichern, wurde die in der 3. Änderung vorgesehene Sonderbaufläche für diesen Bereich herausgenommen und jetzt wieder die tatsächliche Nutzung Golfplatz festgesetzt.

Um eine bau- und naturschutzrechtliche Absicherung des vorhandenen Golfplatzes zu erreichen, wurde das Golfplatzgenehmigungsverfahren nach § 38 L NatSchG vor kurzem mit der Genehmigung abgeschlossen.)



4.4 Verkehrerschließung und Anbauverbotszone

Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Stellplatzanlage mit 43 Einstellplätzen ist in der Örtlichkeit vorhanden und dient im Wechsel der Versorgung der Tennisplätze und der Tennishalle. Da in den Sommermonaten auf den Tennisplätzen gespielt wird bzw. ein Spielbetrieb im Winter

nur in der Halle stattfindet, ist eine Wechselnutzung möglich, so daß für den Tennishallenbetrieb keine zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden müssen. Aber auch wenn in der jetzt zunächst geplanten Zweifeld-Tennishalle ein Sommerbetrieb stattfindet, ist die festgesetzte Stellplatzanlage ausreichend groß bemessen, da bei zehn Plätzen (acht Freiplätze und zwei Hallenplätze) mit maximal vier Spielern, die alle mit einem eigenen PKW kommen, lediglich 40 Stellplätze benötigt würden. Es sind jedoch 43 festgesetzt worden.

Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage von Norden ist in der Örtlichkeit ebenfalls vorhanden und wurde deshalb als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Nordwesten des Plangebietes entlang der Bundesstraße 4 ist außerdem eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit 32 Einstellplätzen festgesetzt worden, die für die Golfplatzbesucher sowie für das Fitnesscenter gedacht sind. Die Zufahrt zu dieser Stellplatzanlage ist auf einer bereits vorhandenen Einfahrt verbindlich festgesetzt worden, um sie möglichst weit von der nördlich des Plangebietes beginnenden Wohnbebauung entfernt zu halten, wobei die Ortsdurchfahrtsgrenze die maximale Entfernung vorgibt. Da auch die Gemeinschaftsstellplatzanlage selbst einen weiten, durch Grünbepflanzung abgeschirmten Abstand zur Wohnbebauung hält, ist die Immissionsschutzbelastung für die Bewohner durch diese Stellplatzanlage unbedenklich (siehe auch Ziffer 4.5 dieser Begründung).

Zur Erschließung der Sportnutzung im Plangebiet sind außerdem zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die zum einen zu der für das Clubhaus des Golfclubs vorgesehenen Fläche führen, wobei hier nicht an eine Erreichbarkeit mit privaten PKW's gedacht ist, sondern an eine Belieferung z.B. mit Getränkekisten oder Möbeln sowie an Rettungseinsätze. Die privaten Fahrzeuge müssen auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage abgestellt werden.

Das gleiche gilt für das von Nord nach Süd führende, im Westen des Plangebietes festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, über das die Clubräume in der Tennishalle erschlossen werden. Auch hier ist lediglich an eine Erreichbarkeit mit Versorgungsgütern und an eine Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge gedacht.

Das ganz im Norden des Planbereiches ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Örtlichkeit vorhanden und dient zur Erschließung der außerhalb des Planbereiches befindlichen Stellplatzanlagen für die dort gewerblich genutzten Bereiche.

Die zwei im Plan festgesetzten Zufahrten für die Gemeinschaftsstellplatzanlagen liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze auf der Bundesstraße 4. Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sind nicht geplant und wegen des Pflanzgebotes und des vorhandenen Walles auch nicht möglich.

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 4 nördlich der vorhandenen Tennishalle liegt, mußte für den größten Teil des Plangebietes entlang der Bundesstraße die rechtlich festgelegte Anbauverbotszone aufgenommen werden, die im Bereich der neugeplanten Tennishalle allerdings nicht die vorgeschriebene Breite erhalten kann.

Die geplante Vierfeld-Tennishalle wird zum Teil in die Anbauverbotszone hineingebaut werden, da eine Verschiebung des neuen Gebäudes nach Osten wegen der dort vorhandenen Tennisaußenplätze nicht möglich ist, die Halle selbst aber in ihren Außenmaßen nicht verändert werden kann. Außerdem ist, wie unter Ziffer 4.1 dieser Begründung ausgeführt wurde, ein Anbau der neuen Halle an die bereits vorhandenen Clubräume im Süden der jetzigen Halle vorgesehen. Die Lage dieser Clubräume gibt damit ebenfalls den Standort der neuen Halle vor. Aus diesen 2 zwingenden grundstücksbedingten und bautechnischen Gründen hat der zuständige Straßenbaulastträger eine Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Anbauverbotszone erteilt.

Anzumerken sei noch, daß auch die z.Zt. vorhandene Halle mit Teilbereichen in die Anbauverbotszone hineinragt.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde seinerzeit im Auftrag des Tennisvereins Bad Bramstedt vom TÜV-Norddeutschland ein Schallgutachten für die Erweiterung der Tennisanlage auf acht Außenplätzen erstellt. Gemäß diesem Gutachten vom

28.11.1988 (Auftrags-Nr. 123 LM 18380/Tie) ist zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 110/13 östlich außerhalb des Plangebietes vor unzulässigen Immissionen, die von der Tennisplatzanlage ausgehen, nördlich und östlich der vorhandenen Außenplätze ein - bezogen auf das Niveau der nördlichen Tennisplätze - ca. 5,0 m hoher Schallschirm notwendig, der in Form eines Lärmschutzwalles in der Örtlichkeit bereits erstellt worden ist. Da sich an den Situationen vor Ort nichts geändert hat, kann auf die Ergebnisse dieses Gutachtens, das Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist, verwiesen werden. Da die damals geforderten Immissionsschutzmaßnahmen durch die Aufschüttung des Walles bereits verwirklicht worden sind, werden weitere Lärmschutzfestsetzungen nicht notwendig.

Tatsächlich ist es sogar so, daß der vorhandene Lärmschutzwall nach Errichtung aller geplanten Gebäude im Bereich der Tennishalle und des Fitneßcenters sowie des Clubheimes für den Golfclub teilweise wieder abgetragen werden kann, da dann die zweigeschossigen Baukörper als Abschirmung nach Norden hin wirken. Der Lärmschutzwall muß dann unmittelbar dort beginnen, wo die zweigeschossige Bebauung aufhört. Aus diesem Grunde ist die Immissionsschutzfläche tatsächlich auch kürzer festgesetzt worden, als sich der Wall in der Örtlichkeit jetzt darstellt.

Zu dem o.g. Gutachten des TÜV-Norddeutschland sind noch zwei Ergänzungsgutachten vom Ingenieurbüro Taubert und Ruhe in Halstenbek mit Datum vom 01.06.1989 (Auftrags-Nr. 3483) und 13.07.1989 (Auftrags-Nr. 3483 - 1. Nachtrag) erstellt worden, durch die die Immissionsbelastung für die nächstgelegenen Wohngebäude an der Hamburger Straße (Flurstück 114/24) durch die im Norden des Plangebietes festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage und den dadurch hervorgerufenen Fahrzeugverkehr untersucht worden ist. Auch diese beiden Gutachten sind Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 und können dort eingesehen werden. An der Planung dieser Stellplatzanlage hat sich insoweit nichts verändert, als jetzt die Zufahrt immer noch an der in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Stelle geplant ist. Lediglich die Gesamtstellplatzanlage wurde gegenüber der, dem Gutachten zugrunde liegenden Planungssituation reduziert, so daß für die Wohnbebauung noch eine wesentlich bessere Ausgangssituation vorliegt, zumal die übrig gebliebenen Stellplätze weiter südlich angeordnet sind und zwischen Stellplatzanlage und Wohnbebauung ein breiter Grüngürtel erhalten

bleibt. Aus diesem Grunde kann auch hier auf die Neuaufstellung von Gutachten verzichtet werden, zumal die Ergänzungsgutachten schon damals bei einer wesentlich größer festgesetzten Stellplatzanlage zu dem Ergebnis kamen, daß Immissionsschutzfestsetzungen für die nächstgelegene Wohnbebauung nicht notwendig werden.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden seinerzeit bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Grünordnungsplan aufgestellt sowie eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen, die Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung sind und dort eingesehen werden können. Der größte Teil dieser grünordnerischen Maßnahmen ist zwischenzeitlich verwirklicht worden. So wird das Plangebiet entlang der Bundesstraße 4 durch eine breite Pflanzzone eingefaßt, die entsprechend auch als eine Fläche zum Erhalten und zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden ist. Gerade im Bereich der Freiplätze der Tennisanlage ist ein aufgeschütteter Wall vorhanden, der gärtnerisch angelegt ist und unbedingt so erhalten werden sollte.

Auch der Grünbereich nördlich der Stellplätze entlang der Hamburger Straße im Norden des Plangebietes muß unbedingt so Bestand haben, wie er sich in der Örtlichkeit darstellt, weshalb die Stellplatzanlage nur auf dem südlichen Teil dieses alten Hausgartens festgesetzt worden ist.

Zu den zu erhaltenden Pflanzflächen kommen noch Anpflanzungsgebote hinzu. So soll z.B. der vorhandene Lärmschutzwall noch begrünt werden. Außerdem soll die Stellplatzanlage im Norden gegenüber dem Gewerbegebiet abgepflanzt und mit der Anpflanzung von Einzelbäumen aufgegliedert und eingegrünt werden.

Durch textliche Festsetzung ist dabei geregelt, daß nur einheimische, standortgerechte Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu setzen sind:

LISTE DER IM KREIS SEGEBERG HEIMISCHEN GEHÖLZE:

<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	-	Sandbirke
<i>Betula pubescens</i>	-	Moorbirke
<i>Betula pub. carpathica</i>	-	Holsteinische Moorbirke
<i>Calluna vulgaris</i>	-	Besenheide
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Daphne mezereum</i>	-	Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Fagus silvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus exelsior</i>	-	Esche
<i>Genista anglica</i>	-	Englischer Ginster
<i>Genista tinctoria</i>	-	Färberginster
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Hippophae rhamnoides</i>	-	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Hülse
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche
<i>Malus silvestris</i>	-	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	-	Aspe
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	-	Holzbirne
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Rahmnus catharticus</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rahmnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	-	Blaugrüne Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernellrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Rubus species</i>	-	Brombeer-Wildarten
<i>Salix alba</i>	-	Weißweide
<i>Salix aurita</i>	-	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Aschweide
<i>Salix fragilis</i>	-	Knackweide
<i>Salix purpurea</i>	-	Purpurweide
<i>Salix repens</i>	-	Kriechweide
<i>Salix repens argentea</i>	-	Silberkriechweide
<i>Salix triandra</i>	-	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	-	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulex europaeus	-	Stechginster
Ulmus glabra	-	Bergulme
Ulmus minor	-	Feldulme
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Juniperus communis	-	Wacholder
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer

Es wird dabei großer Wert darauf gelegt, daß nur diese heimischen, standortgerechten Gehölzarten angepflanzt werden, da sich heimische Pflanzen wesentlich besser der vorhandenen Landschaft anpassen und sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Sie sind für die Fauna so überaus wichtig, weil sich die Tiere, Vögel und Insekten diesem heimischen Lebensraum besser angepaßt haben und ihn sehr intensiv annehmen. Außerheimische Gehölze bieten nur Lebensraum für wesentlich weniger Arten der Tiere, Vögel und Insekten, so daß mit der Förderung der heimischen Flora auch die typische Fauna gefördert wird. Außerdem ist es wichtig, die Pflanzen im Hinblick auf den vorhandenen Boden, die Licht- und Wasserverhältnisse standortgerecht auszuwählen, damit die Pflanzen durch die richtigen Lebensbedingungen anwachsen und sich gut entwickeln können.

Weitere landschaftspflegerische Festsetzungen sind schon deshalb nicht notwendig, weil die Tennisplätze innerhalb einer privaten Grünfläche angeordnet sind und damit zusammen mit der südlich angrenzenden Golfanlage einen guten Übergang in die freie Landschaft bilden.

4.7 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Private Grünfläche - Tennisanlage	12.130 m ²	1,213 ha
Sondergebiet -	10.430 m ²	1,043 ha
Größe des Plangebietes insgesamt	22.560 m ²	2,256 ha
=====		



5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

6. Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Einrichtungen für den Tennis- und Golfsport sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Für die neuen Gebäude des Fitneßcenters und des Clubheimes für den Golfclub muß eine neue Ver- und Entsorgung hergestellt werden, wobei ein Anschluß an die vorhandenen Einrichtungen in der Hamburger Straße möglich ist. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

In diesem Zusammenhang muß noch auf das an der Nord- bzw. Ostgrenze des Plangebietes entlanglaufende Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger hingewiesen werden. In diesem Bereich plant der Versorgungsträger die Verlegung einer Fernwärmeleitung für Baumaßnahmen außerhalb dieses Plangebietes. Ein Anschluß der neu zu errichtenden Gebäude für Tennishalle, Fitneßcenter und Clubheim an diese Fernwärmeleitung wäre dann zusätzlich möglich.

Außerdem liegt in diesem Bereich bereits die Verbandsrohrleitung "a 30", die in einem beidseitigen 4 cm breiten Parallelstreifen zwecks notwendiger Unterhaltungsarbeiten nicht überbaut werden darf. Dies ist durch die festgesetzte Breite des Leitungsrechtes gewährleistet.

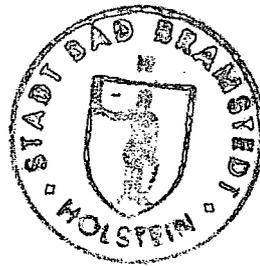
7. Finanzierung

Da keine neuen Erschließungsstraßen hergestellt zu werden brauchen, kommen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten auf die Stadt Bad Bramstedt zu. Die Herstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren Zuwegung wird durch die Grundstückseigentümer selbst bewerkstelligt.

Zur Deckung weiterer Aufwendungen behält sich die Stadt die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat die Begründung am 14.04.1994 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 14.04.1994



L. Janderich
Der Bürgermeister