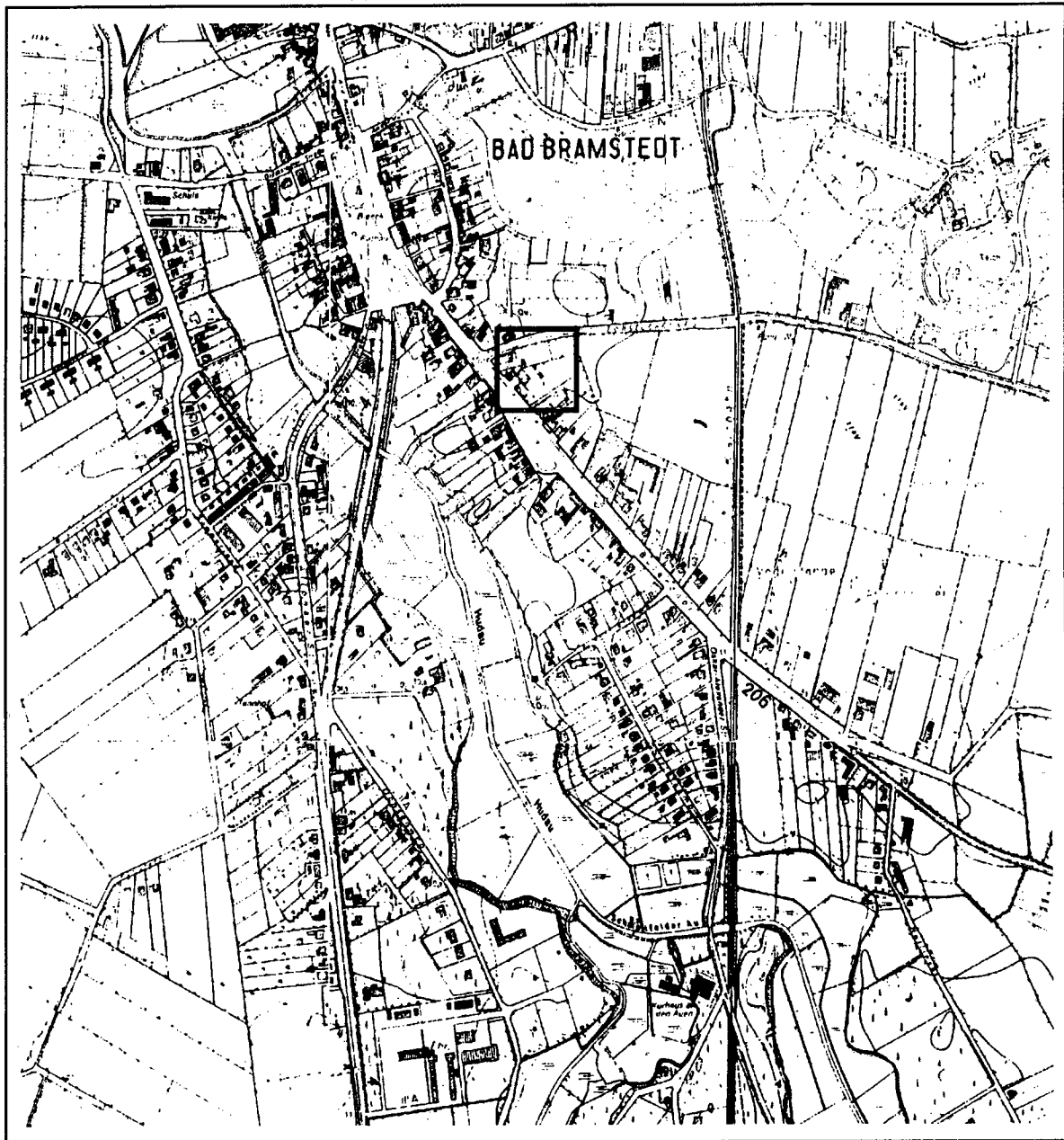


1. Ausfertigung
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 20, 5. (vereinfachte) Änderung
der Stadt Bad Bramstedt

für den Teilbereich:

"südlich des Lohstücker Weges, östlich des Butendoor bis an die Grenze des Sondergebietes Fachmärkte"



Stand: 08.12.1999

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

- 2.0 Planungsziele**

- 3.0 Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Art und Maß der Bebauung
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.3 Gestaltung und Grünordnung
 - 3.4 Städtebauliche Daten
 - 3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
 - 3.6 Lärmschutz

- 4.0 Ver- und Entsorgung**

- 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- 6.0 Kosten**

Architektur + Stadtplanung

Dipl. Ing. Matthias Baum

Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg,

Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 "Lohstücker Weg" ist seit dem 09.06.1994 rechtskräftig. Schwerpunkt der Planung war die Ansiedlung eines Verbrauchermärktes. Im Bereich südlich Lohstücker Weg, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, wurde ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt - festgesetzt.

Am 25.10.1996 wurde die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig. Es handelte sich um die Änderung/Ergänzung einer textlichen Festsetzung bezüglich der Nutzung von Büroflächen im Sondergebiet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bramstedt hat am 11.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung aufzustellen.

Es waren zunächst umfangreichere Änderungen auch in den südlichen Bereichen vorgesehen. Da diese sich aufgrund der Grundstückszuschnitte seinerzeit noch nicht realisieren ließen, wurde der Planinhalt auf die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den Neubau eines SB-Marktes reduziert.

Das Verfahren konnte daraufhin als vereinfachte Änderung durchgeführt werden. Am 12.10.1998 wurde die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig.

Am 11.05.1998 erfolgte der Aufstellungsbeschluß für die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Planinhalt war die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land. Am 23.04.1999 wurde die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig.

Am 21.06.1999 erfolgte der Aufstellungsbeschluß für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Planinhalt ist die Überarbeitung des geplanten allgemeinen Wohngebietes südlich des Sondergebiets Verbrauchermarkt.

Am 16.08.1999 erfolgte der Aufstellungsbeschluß für die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Diese Änderung wird vorgezogen, da die Abstimmung der Inhalte der 4. Änderung mehr Zeit in Anspruch nimmt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) vom 14.11.1997 des Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. Matthias Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet der 5. (vereinfachten) Änderung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lohstücker Weg", südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Bad Bramstedt, zwischen den Straßenzügen Lohstücker Weg und Butendoor. Das Grundstück im Kreuzungsbereich Lohstücker Weg/ Butendoor ist bereits bebaut, die östlich daran anschließende Fläche ist bislang unbebaut.

2.0 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes für die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Stellplätze. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 sieht innerhalb eines Mischgebietes für das vorgesehene Grundstück zwei voneinander getrennte überbaubare Flächen vor, in die die geplante Gebäudekubatur des Verwaltungs- und Betriebsgebäudes der Stadtwerke nicht integrierbar ist.

Der Gebietscharakter bleibt innerhalb des Geltungsbereiches der 5. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unverändert. Die Veränderung der überbaubaren Flächen sowie die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl, von bisher 0,3 auf 0,4 führt zu einer maßvollen Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten.

Da die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt werden, wird die Planänderung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt.

Das geplante Gebäude berücksichtigt den ursprünglichen Planungsansatz einer raumbildenden, straßenbegleitenden Bebauung. Die geringfügig erweiterte Nutzung der Grundstücke erfolgt im Einklang mit der städtebaulichen Situation der zentrumsnahen innerstädtischen Lage.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Bebauung

Der Stadt Bad Bramstedt liegt für das Flurstück 1/2 ein konkreter Vorentwurf für das geplante Verwaltungs- und Dienstgebäude der Stadtwerke vor. Hiernach ist ein 2-geschossiges Gebäude mit ca. 712 qm Grundfläche vorgesehen.

Der Ursprungs-Bebauungsplan sieht für das jetzige Verfahrensgebiet Mischgebiete und eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor. Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

Das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl, erhöht sich gegenüber dem Ursprungsplan. Die Grundflächenzahlen sind in der vorliegenden Änderung von 0,4 auf 0,6 (westliches Grundstück) bzw. von 0,3 auf 0,4 (östliches Grundstück) erhöht. Diese größere städtebauliche Dichte wird der zentralen Lage innerhalb des städtischen Gefüges gerecht und gewährleistet die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen werden entsprechend den Erfordernissen des vorgesehenen Verwaltungs- und Dienstgebäudes der Stadtwerke von ca. 712 qm Grundfläche angepasst. Die auf dem östlichen Grundstück ehemals festgesetzten zwei überbaubaren Flächen sind zu einer zusammengefaßt. Zudem ist für dieses Grundstück eine abweichende Bebauung festgesetzt, d.h. Gebäudelängen über 50,00m sind zulässig. Im westlichen Teil ist anstatt der abweichenden Bebauung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan die offene Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem neuen Grundstückszuschnitt.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Baulinie entlang der Straße Butendoor ist in die 5. Änderung übernommen worden. Sie gewährleistet die städtebaulich gewünschte Raumkante.

3.3 Gestaltung und Grünordnung

Die gestalterischen wie auch die sonstigen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 gelten für das Planänderungsgebiet, sofern sie für den Geltungsbereich relevant sind, weiterhin.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung umfaßt Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehen waren und auf denen folglich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Die Flächen sind bereits in die damalige Eingriffsbilanz eingeflossen. Die Stadt hat Ausgleich bzw. Ersatz dafür geleistet.

Am Ostrand des Geltungsbereich sind vier Bäume als zu erhalten festgesetzt, da sie ortsbildprägend sind.

3.4 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,35 ha.

Flächen	Fläche in qm
Mischgebiete	2740
Öffentliche Verkehrsflächen	780
Gesamtgeltungsbereich	3520

3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des westlichen Grundstücks erfolgt über die Straße Butendoor. Die Erschließung des Verwaltungsgebäudes der Stadtwerke und der Stellplätze auf dem östlichen Grundstück ist über zwei Zufahrten vom Lohstücker Weg vorgesehen.

Für die vorgesehene Nutzung der Stadtwerke sind 23 Stellplätze erforderlich und aus der Projektplanung in den Bebauungsplan übernommen.

Auf dem westlichen Grundstück ist die Lage der Stellplätze nicht festgelegt.

Hiermit soll ein Spielraum für die endgültige Planung der Gebäude und Freiflächen eingeräumt werden.

Durch die geänderten Festsetzungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich bzw. im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und in ausreichender Anzahl bereits hergestellt.

3.6 Lärmschutz

Der Ursprungs-Bebauungsplan beschäftigte sich zum Thema Lärmschutz mit dem Straßenverkehrslärm, der vom Lohstücker Weg und Butendoor auf das Plangebiet einwirkt. Eine lärmtechnische Beurteilung ist seinerzeit durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erarbeitet worden.

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen werden übernommen. Angesichts der unveränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine erneute lärmtechnischen Untersuchung nicht notwendig.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Das Leitungsnetz ist bereits erstellt.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt (Abwasser) angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt, soweit erforderlich und nicht anders möglich, durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadtwerke Bad Bramstedt.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

e) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

f) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste sind sichergestellt. Über diese Mindestanforderungen hinaus sind die Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sowie die Abtretung der für öffentliche Zwecke benötigten Teilflächen an die Stadt Bad Bramstedt sind nicht erforderlich.

6.0 Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Bad Bramstedt, den **08. DEZ. 1999**

G. Jander
Der Bürgermeister

