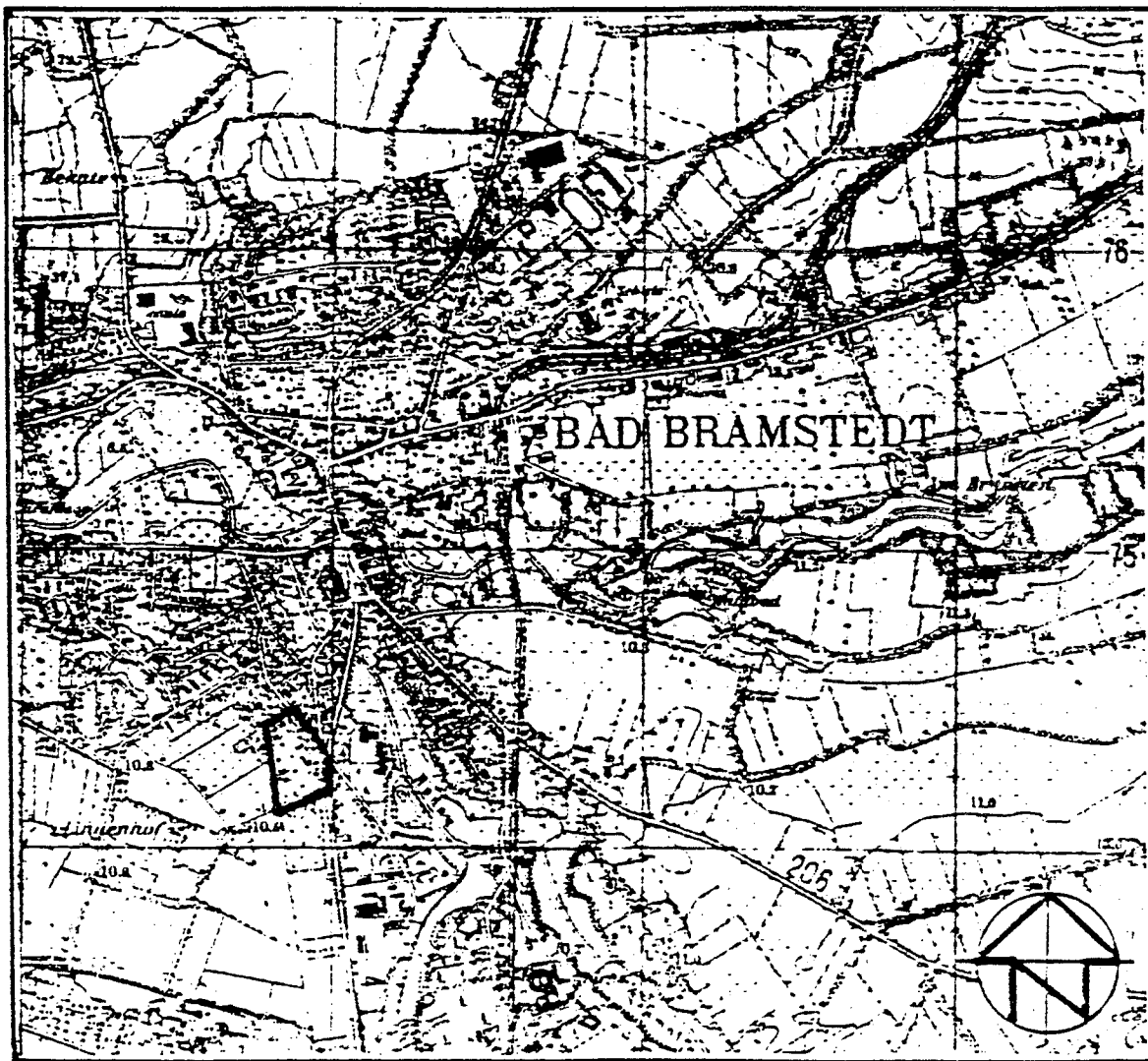


# BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 23 I, 11. Änderung

der Stadt Bad Bramstedt



Stand: 06.12.1993 / 14.04.1994

Beilage  
Beilakte C  
zu 5A 1128, 00

**Begründung gem. § 9(8) BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)**

**Inhalt:**

**1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

**1.1 Rechtsgrundlagen**

**1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

**2.0 PLANUNGSZIELE**

**3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES**

**3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung**

**3.2 Gestaltung**

**3.3 Begrünung**

**3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr**

**3.5 Lärmschutz**

**4.0 BODENORDNUNG**

**5.0 VER- ENTSORGUNG**

**6.0 KOSTEN**

## 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am 20.05.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 I, 11. Änderung, "Bissenmoorweg, Königsweg, Stedingweg" für das Gebiet zwischen Hamburger Straße, Sommerland, Stedingweg und Königsweg aufzustellen.

Für den Planungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 23 I (Rechtskraft 29.05.1980) und der Bebauungsplan 23 I, 2. Änderung (Rechtskraft 20.11.1981) der Stadt Bad Bramstedt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterplanunterlage (M 1:1.000), deren Bestand durch das Ingenieurbüro Anders, Kiel überprüft worden ist. In die Planungsgrundlage ist der Baumbestand innerhalb des Planungsbereiches mit einem Stammdurchmesser  $\geq 20$  cm eingemessen worden.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

### 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der historischen Ortslage Bad Bramstedts an der Hamburger Straße. Südwestlich des Planungsbereiches entsteht der neue Stadtteil Bad Bramstedt Südwest.

Der Planungsbereich ist geprägt durch eine im wesentlichen straßenbegleitende Einzelhausbebauung, wobei der Grundstückszuschnitt sich an der historischen Flurstücksausrichtung orientiert. Im Planungsbereich stehen zum Teil mächtige Bäume. Einige Hintergartenbereiche sind durch einen geschlossenen Baumbestand geprägt. Allerdings handelt es sich dabei um weniger wertvolle Weichgehölze. Entsprechend der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 23 I entstanden in den rückwärtigen Grundstücksflächen drei Neubauten in der zweiten Reihe.

An der Hamburger Straße besteht ein Autohaus mit Reparatur- und Verkaufsflächen, das sich an diesem Standort traditionell entwickelt hat und kontinuierlich bis zur heutigen Dimension gewachsen ist.

Die städteplanerische Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen über eine Stichstraße mit einer großzügigen Wendeanlage vor.

## 2.0 PLANUNGSZIELE

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung des Autohauses
- Städtebauliche Neuordnung von Bebauung und Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen
- Erhaltung des wertvollen großkronigen Baumbestandes

## 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

### 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der bestehenden Situation im Planungsbereich festgesetzt. An der Hamburger Straße stellt sich der Planungsbereich als Mischgebiet dar. An den Straßen Sommerland, Stedingweg und Königsweg entspricht die Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen westlich der Hamburger Straße als Wohnbauflächen und östlich als Gemischte Flächen aus. Aufgrund der gewachsenen Situation und den bestehenden Vorbelastungen wird die Festsetzung - Mischgebiet - für vier Grundstücke an der Hamburger Straße als aus der Planung entwickelt angesehen.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Förderung der bestehenden Nutzungsstruktur werden im Text (Teil B), Ziffer 1.0, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) 3,4,5 BauNVO innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Im Planungsbereich stehen nur noch Bauflächen im inneren Bereich innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung zur Neubebauung an. Störungsintensität und / bzw. Flächenbedarf schließen die genannten Nutzungen aus. Aus den gleichen Gründen werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebietes (§ 6 BauNVO) beschränkt auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden durch textliche Festsetzung unter Ziffer 2.0. nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich genutzter Bereiche werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die neue Erschließungskonzeption für den Planungsbereich hat eine entsprechende Verschiebung der überbaubaren Flächen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Folge. Außerdem schränkt die Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes, der in die Planzeichnung eingemessen worden ist, die überbaubaren Flächen entsprechend ein.

Das Planungsziel, dem vorhandenen Autohaus ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten, wird durch entsprechende zukünftige Grundstückszuschnitte ermöglicht.

Der betriebsgemäß große Bedarf an Stellplätzen auf dem Grundstück führt schon heute zu einer nahezu hundertprozentigen Versiegelung des Grundstücks. Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung einer geordneten Entwicklung wird für das Autohaus eine Überschreitung der nach § 19 BauNVO zulässigen 50 % der Grundflächenzahl (GRZ) auf 100 % festgesetzt. Dies bedeutet, daß 80 % der Grundstücksflächen (40 % für Gebäude und 40 % für Stellplatzflächen) versiegelt werden dürfen.

Das Maß der Nutzung auf dem derzeitigen Autohaus-Grundstück beträgt 0,33 (GRZ). Die zulässige Ausnutzung von  $GRZ = 0,4$  ermöglicht bereits ohne Flächenzuerwerb Erweiterungsmöglichkeiten, wobei Teilbereiche der von Gebäuden nicht überbauten Grundstücksflächen wieder luft- und wasserdurchlässig herzustellen sind.

Als Bauweise werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete weiterhin Einzel- oder Doppelhäuser vorgeschrieben. Entsprechend den Grundstücksgößen sind die durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster entweder über die Grundstücksgrenzen hinweg, als Grenzbebauung (Doppelhäuser) oder so innerhalb der Grundstücksfläche plaziert, daß auf den großkronigen, wertvollen Baumbestand Rücksicht genommen wurde.

Gemäß der neuen Baunutzungsverordnung vom Januar 1990 wird in der 11. Änderung das Maß der Nutzung nur durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Vollgeschoßigkeit der Gebäude festgesetzt. Die nominell kleinere Verhältniszahl für die GRZ ergibt sich aus der gewachsenen Situation in den bereits bebauten Grundstücksteilen und den bebaubaren Flächen in den verbleibenden Baugrundstücken. Die im Ursprungs-Bebauungsplan höhere GRZ formulierte ein städtebaulich nicht realisierbares Maß der Nutzung, was im Bestand bestätigt wird. Eine Übernahme der alten Werte würde zu einer städtebaulich gebietsfremden Veränderung führen.

### 3.2 Gestaltung

In Bezug auf die Gestaltung der Gebäude werden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend übernommen. Nicht mehr unterschieden wird die Festsetzung Walmdach oder Satteldach, hier gilt nur noch die Festsetzung geneigtes Dach mit einer Neigung von  $20^\circ$  bis  $40^\circ$  Dachneigung. Die Firstrichtung wird zukünftig nicht mehr vorgeschrieben.

Um eine gestalterische Einheit des Planungsbereiches zu erreichen, sollen Neubauten mit roten bis braunen Vormauersteinen und Hartdächern in dunklen Farbtönen (braun bis anthrazit) gestaltet werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden diese rahmengebenden gestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Die individuelle architektonische Gestaltungsfreiheit wird dadurch nicht berührt.

### 3.3 Grünordnung

Da die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I einen bereits seit zehn Jahren rechtskräftig überplanten Bereich ändert und innerhalb des Planungsbereiches der Grünbestand geprägt ist durch Zier- oder Nutzgärten, werden die grünplanerischen Belange durch die Einmessung und als zu erhalten festgesetzten großkronigen Bäume erfüllt. Die festgesetzten überbaubaren Bereiche gehen auf den Erhalt des Baumbestandes direkt ein. Im Kronenbereich der Bäume ist der Boden luft- und wasser-durchlässig zu belassen, bzw. herzustellen. Die gewerblich genutzten Flächen sind mit einem Pflanzstreifen einzubinden.

### 3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die nun festgesetzte Erschließung des inneren Planungsbereiches geschieht flächensparend durch eine als Mischfläche gestaltete öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, auf der der Fahrverkehr und der nicht motorisierte Verkehr gleichberechtigt nebeneinander funktionieren.

Im Verlauf der Erschließung wurden zwei Plätze ausgebildet, die eine Ausweichmöglichkeit für große Fahrzeuge schaffen.

Innerhalb der südlicheren Fläche wird ein großkroniger, wertvoller Baum erhalten. Für ihn ist eine nichtversiegelte Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Der nördlichere Platz beherbergt die notwendigen öffentlichen Parkplätze.

Die Straßenquerschnitte sind Mindestquerschnitte nach den einschlägigen Bestimmungen, so daß ein Begegnungsverkehr z.B. Müllfahrzeug / Pkw im Schrittempo mühelos möglich ist. Es wird eine Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet, ohne flächenintensive Wendeanlagen einbauen zu müssen.

Der Verbindungsweg zwischen Stedingweg und der inneren Stichstraße, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Gehweg festgesetzt, ist in der Ausführungsplanung baulich so zu gestalten, daß ein Befahren durch Pkw unmöglich gemacht wird.

Der private, ruhende Verkehr soll ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Sich ergebende halbe Stellplatzanzahlen sind auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Erfahrungsgemäß werden in Einzelbzw. Doppelhausgebieten mehrere Pkw pro Wohneinheit genutzt. Diese Festsetzung ist städtebaulich begründet, weil innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche kein Platz zum Abstellen der privaten Fahrzeuge vorhanden ist.

### 3.5 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des B-Plans ist durch Lärm von dem Straßenverkehr (Hamburger Straße (B 4) und Sommerland) und dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Autohaus Köhler) belastet.

Gegenüber dem Lärm vom Autohaus (Mischgebietsfläche) wird das umliegende Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 56/41 dB(A) tags/nachts geschützt. Diese Schalleistungspegel sind so festgelegt, daß im Bereich der benachbarten Wohngebäude die entsprechenden Orientierungswerte (55/40 dB(A) tags/nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) eingehalten werden. Nach der konkret geplanten Erweiterung des Autohauses (neues anschließendes Werkstatt- und Bürogebäude im Nordwesten) ergeben sich aus diesen Festsetzungen keine Einschränkungen. Um den Schallschutz auch bei einem weiteren - heute noch nicht vorhersehbaren - Ausbau der Autohaus-Aktivitäten zu gewährleisten, wird entlang der Nord- und Westseite des ausgewiesenen Mischgebiets eine Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes freigehalten. Diese Fläche soll bei Bedarf für eine Abschirmungsmaßnahme (Lärmschutzwand/-wand) genutzt werden.

Gegenüber dem Lärm von Straße und Gewerbe sind passive Schallschutzanforderungen gemäß DIN 41009 zu erfüllen. Zur Berechnung der Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen dienen die im B-Plan festgelegten Lärmpegelbereiche. Die Berechnung der Schalldämm-Maße erfolgt unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 (11/89).

Fenster von Schlafzimmern sind nach Möglichkeit zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. In der Regel ist dies die straßenabgewandte Seite. Wenn Schlafzimmerfenster an Gebäudeseiten angeordnet werden, müssen die betreffenden Schlafzimmer mit schallgedämpften Lüftungen ausgestattet werden.

#### **4.0 BODENORDNUNG**

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt, werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

#### **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

##### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über das städtische Wassernetz. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt. In den übrigen Straßen ist es vorhanden.

##### **b) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

##### **c) Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

##### **d) Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadt Bad Bramstedt.

##### **e) Gas**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt, ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

##### **f) Müllbeseitigung**

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

##### **g) Feuerlöscheinrichtungen**

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



## 6.0 KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich folgende Kosten entstehen: 495.000,- DM . Diese setzen sich wie folgt zusammen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließung	DM 47.000,--
b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen, einschließlich Kanalisation und Wasserversorgung	DM 389.000,--
c) Straßenentwässerung	DM 24.500,--
d) Beleuchtungsanlagen	DM 24.500,--
e) Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	DM 10.000,--
	-----
	DM 495.000,--
	=====

Die Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Gemeindeanteil nach BauGB) vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme abgelöst.

Bad Bramstedt, den 14.04.1994

  
.....  
Bürgermeister

