

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23/II,3. Änderung für das Gebiet südlich Stormamring, östlich Bissenmoorweg, westlich Holsatenallee der Stadt Bad Bramstedt, Kreis Segeberg.

Bissenmoor

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom
08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253)

Inhalt:

Seite:

1.	Allgemeine Grundlagen	- 1 -
1.1	Rechtsgrundlagen	- 1 -
1.2	Bestand; Lage des Gebietes	- 1 -
2.	Planungsziele	- 2 -
3.1	Entwicklung des Planes	- 2 -
3.2	Art und Maß der Nutzung	- 4 -
3.3	Gestaltung	- 5 -
3.4	Begrünung	- 5 -
3.5	Städtebauliche Daten	- 7 -
4.1	Verkehrerschließung	- 7 -
4.2	Parkplatznachweis	- 9 -
5.	Bodenordnung	- 9 -
6.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	- 9 -
7.	Kosten	- 10 -

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am 03. Juni 1987 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23/II im Bereich südlich des Stormarnringes, westlich der Holsatenallee und östlich des Bissenmoorweges zu ändern.

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23/II, der im Änderungsbereich der 3. Änderung im wesentlichen Kettenhäuser, Mehrfamilienhäuser in Geschößwohnungsbau und Terrassenbauweise vorsieht.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt entwickelt worden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763)/19.12.1986 (BGBl.I.S.2665).

Die Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV81) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S.833/834).

Als Kartengrundlage für den rechtlich und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte des Katasteramtes Bad Segeberg.

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

1.2 Bestand; Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der südwestlichen Wohngebiete der Stadt Bad Bramstedt, ist unbebaut und wird im Norden vom Stormarnring, im Westen vom Bissenmoorweg und im Osten von der Holsatenallee begrenzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Stormarnringes ist im B-Plangebiet Nr. 23/II, 1. Änderung ein Einfamilienhausgebiet entstanden.

Östlich der Holsatenallee im B-Plangebiet Nr. 23/I sind

die Grundstücke teilweise mit Reihenhäusern in Zeilenbauweise bebaut.

Das Gebiet ist z.Zt. im nördlichen Bereich Brachfläche und südlich des Knickweges landwirtschaftlich genutzt. Westlich und südlich beginnt die freie Landschaft die durch Knickwälle mit teilweise großen Einzelbäumen (Überhältern) gegliedert ist.

2. Planungsziele

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da die seinerzeit vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 23/II den heutigen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen und somit unrealisierbar geworden sind.

Planungsziel ist, auf der Grundlage des 1987 aufgestellten Strukturplanes "Bad Bramstedt-Südwest" - der einen Bebauungsentwurf für den gesamten Bereich zwischen Bissenmoorweg, der Hamburger Straße und den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Bissenmoorweges darstellt - einen weiteren Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/II zu ändern und einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Dabei sollen Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Grünordnungsmaßnahmen wie Parkflächen, Grünwege, Knicks und Baumerhaltung festgesetzt werden. Mit einer gestaffelten Auflockerung der Bebauung zum westlichen Bebauungsrand hin soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

3.1 Entwicklung des Planes

Auf der Grundlage des als Anlage beigefügten Strukturkonzeptes (Stand Nov. 1987) werden hier zunächst Gesamtplanungsüberlegungen erläutert.

Erschließung

Die bis zum Königsweg ausgebaute Holsatenallee wird zur Hamburger Straße (B 4) weitergeführt und mündet innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in diese ein.

Im Bereich des Dienstleistungszentrums wird die Holsaten-

allee so gestaltet, daß eine optische und funktionale Geschwindigkeitsbremse der ansonsten "flüssig" geführten Straße entsteht.

Der Stormarnring, im Bereich des B-Plangebietes 23/II, bis zum Knickweg ausgebaut, wird verlängert und als Wohnerschließungsring östlich an die Holsatenallee wieder herangeführt. Der Stormarnring übernimmt so die Haupterschließungsfunktion des äußeren Gebietes und ermöglicht eine gute Orientierung.

Vom Stormarnring aus werden die einzelnen Wohnquartiere dann über Nebenwege und Wohnhöfe erschlossen. Die Nebenschließungen dienen auch der fußläufigen Verbindung zwischen der Holsatenallee und dem äußeren Rundwanderweg.

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze für den ruhenden Verkehr werden weitgehend dezentral den Wohnbereichen zugeordnet.

Bebauung

Entlang der Holsatenallee (zwischen Königsweg und Stormarnring) auf der Westseite sollen Stadthäuser als bauliches Rückgrat bis zum Einkauf- und Dienstleistungszentrum entstehen.

Westlich und südlich davon weist der Bebauungsentwurf eine Mischung von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern aus, mit dem Ziel zum Bebauungsrand im Westen und im Süden immer lockerer zu werden und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die Gebäudegestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt in Form von Hauptmerkmalen, wie geneigte Dächer mit Firstrichtung und Materialien wie Vormauerziegel und ebensolche Dacheindeckung.

Wesentliches Gestaltungselement im äußeren Bereich ist die Anordnung von Wohngruppen bzw. -höfen.

Die Mischung der Grundstücksgrößen liegt zwischen 300 und 900 qm, wobei die äußeren Grundstücke wegen dem Übergang zur freien Landschaft entsprechend größer sind.

Begrünung

Das Grünkonzept greift die vorhandenen Landschaftselemente auf und führt sie im Baugebiet fort. Wesentlich ist die Aufnahme der öffentlichen Grünverbindung (nördlich Stormarnring) und ihre Nord-Süd-Verlängerung zwischen Holsatenallee und Stormarnring über den zu erhaltenen Knickweg hinaus bis zum Rundwanderweg, der das Plangebiet umläuft.

Im Zentrum des Gebietes bilden die Grünzüge ein "Kreuz" mit Aufweitungen.

Darüber hinaus wird durch einen begrünten privaten Kinderspielplatz und begrünte Nebenerschließungen eine der landschaftlichen Einbindung des Gebietes entsprechende intensive Begrünung angestrebt, die sich auf den privaten Grundstücken fortsetzen soll.

Im Bereich des Rundwanderweges sind an einigen Stellen Aufweitungen mit öffentlichen Grünflächen vorgesehen, um hier den Übergang der Bauflächen mit der Landschaft herzustellen. Als Ersatzmaßnahme für den entfallenden Graben im nördlichen Stormarnring wird im äußeren Südwestbereich eine Teichfläche als Feuchtbiotop mit Regenrückhaltefunktion geschaffen.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Art und Maß der Nutzung orientieren sich am Bestand in der bebauten Nachbarschaft. Für den gesamten Planungsbereich weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen aus.

Die Baugebiete werden als "allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen.

Dabei sind die gem. § 4(3) BauNVO möglichen Ausnahmen durch Nr. 1 im Text "Teil B" ausgeschlossen.

Durch die Baulinien ist sichergestellt, daß die Reihenhausbebauung entlang der Holsatenallee diese räumlich einfaßt. Ebenso ist die städtebaulich wünschenswerte Anordnung der Hausgruppen auf den Grundstücken 3,4 und 6 durch Baulinien festgesetzt. Das Maß der Nutzung ermöglicht Reihenhäuser mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoß.

Südlich des Stormamringes sind Doppelhäuser auf Grundstücken von ca. 350 bis 450 qm Größe festgesetzt. Die Einzelhausgrundstücke östlich hiervon haben Größen von ca. 600 - 780 qm. Die überbaubaren Flächen sind grundstücksbezogen ausgewiesen, um bei Zusammenlegungen eine massive Bebauung auszuschließen.

Zwischen Stormamring und Bissenmoorweg sind zwei Wohnhöfe festgesetzt, die durch Einzelhäuser um die Verkehrsfläche herum eine Gruppe von 9 Gebäuden bilden sollen. Hier sollen die Grundstücke entsprechend größer geschnitten sein, um den Übergang zur freien Landschaft aufzulockern. (Größen ca. 600 - 900 qm).

Die Einzelhäuser sind als Einfamilienhäuser mit einer Wohnung und max. einer untergeordneten Einliegerwohnung geplant. Dies wird durch Festsetzung im Text (Teil B) Nr. 2 ausdrücklich festgesetzt.

Hiermit soll gewährleistet sein, daß in den ausdrücklich mit Einzelhausbebauung vorgesehenen Flächen (Wohnhöfe am Bissenmoorweg und Bereiche zum inneren Grün) keine Doppelhäuser unter Ausnutzung der Möglichkeiten der Landesbauordnung entstehen. Entlang des Stormamringes sind ausreichend Grundstücke für eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Geschoß- und Grundflächenzahlen sind soweit erforderlich differenziert, je nach vorgesehenen Grundstücksgrößen zum Bebauungsrand hin kleiner werdend festgesetzt.

3.3 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude beziehen sich auf die wesentlichen Merkmale wie geneigte Dächer mit Hauptfirstrichtung, Farbe und Material von Verblendung und Dachhaut sowie die Begrenzung der Sockelhöhen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine ortstypische und einheitliche Gestaltung erreicht werden, die im Detail noch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche der Bauherren offen läßt.

3.4 Begrünung

Wesentliche Beachtung finden die landschaftstypischen Knickbestände beidseitig der historischen Felderschließungen. Sie werden als starkes, ortsbildprägendes Element

in die Gebietsgestaltung einbezogen und als begrünte, fußläufige Erschließung genutzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen (Teil B) müssen die Knickwälle erhalten und gegebenenfalls mit heimischen Gehölzen nachgepflanzt werden.

Von den Knicks sind 3 m breite Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug bildet die Verlängerung der schon vorhandenen Grünachse nördlich des Stormarnringes.

Innerhalb dieses Grünzuges soll ein offener Graben, der mit geschwungener Linienführung und Bepflanzung der Grabenböschung naturnah zu gestalten ist, eingebaut werden. Durch Wege ist dieser Bereich der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Festsetzung erfolgt im Text Teil B unter Nr. 8. Die bei der Realisierung erforderliche Detailplanung muß dies berücksichtigen.

Der ursprünglich vorgesehene Bolz- und Grillplatz am Schnittpunkt der Grünzüge (Aufweitung) entfällt. Das zwischenzeitlich erstellte Schallschutzgutachten des TÜV-Norddeutschland ergab für die Nachbarschaft des Bolzplatzes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Zur Einhaltung dieser Werte wären erhebliche Einschränkungen sowohl für die Nutzung des Bolz- und Grillplatzes wie auch für die Bauweise (Flachdächer) der Wohnhäuser notwendig.

Daher wird der Bolz- und Grillplatz, sowie der Lärmschutzwall aus der Grünfläche herausgenommen und an der geplanten Wohnstraße 4 Einfamilienhäuser festgesetzt. Die Grünflächenaufweitung bleibt an dieser zentralen Stelle als Parkanlage jedoch bestehen.

Die Ausgestaltung bleibt der späteren landschaftsgärtnerischen Detailplanung vorbehalten.

Der als Gemeinschaftsanlage in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Kleinkinderspielplatz ist durch die Eigentümer oder Bewohner der Grundstücke 1 - 8 herzustellen und ständig zu unterhalten.

Sie dient diesen Eigentümern und Bewohnern als Verpflichtete gem. § 6 Kinderspielplatzgesetz.

Die Festsetzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten Stellplatzflächen dient der intensiven, dem Gebietscharakter entsprechenden Begrünung und ist so angeordnet, daß z.B. Ein- und Ausfahrten und städtebaulich markante Punkte betont werden. Die Baumscheiben sind mit nicht versiegelten Flächen von mindestens 6qm zu versehen.

3.5 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 6,8 ha.

Hiervon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete	= ca. 4,7 ha
öffentl. Grünflächen	= ca. 1,1 ha
öffentl. Verkehrsflächen	= ca. 1,0 ha

Summe = ca. 6,8 ha
=====

Durch die Mischung von Grundstücken mit Größen von ca. 500 - 900 qm bei Einzelhäusern und ca. 300 - 450 qm bei Doppelhäusern sowie den Reihenhaushalften ergeben sich ca. 33 Einzelhäuser, 26 Doppelhaushälften und ca. 57 Reihenhäuser.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 3 Personen ergibt sich nach der Planung ein Einwohnerzuwachs von $(33 + 26 + 57) \times 3 = \text{ca. } 348$ Einwohnern.

4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Holsatenallee. Von dieser Hauptsammelstraße führt der Stormarnring in der Funktion einer Wohnsammelstraße als Einhang auf die Holsatenallee zurück. Bis zum quer zur Straße verlaufenden Grünweg ist der Stormarnring bereits ausgebaut. In der gleichen Art, mit wechselseitig angeordneten, durch Bäume markierten öffentlichen Parkplätzen, wird er innerhalb des Geltungsbereiches nach Süden fortgesetzt.

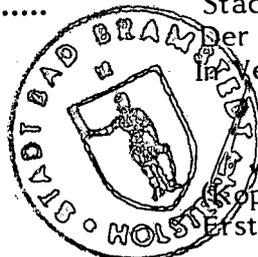
Aufgrund der Geltendmachung eines Rechtsverstoßes durch den Landrat des Kreise Segeberg ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 23 II um die südliche Parktasche des Stormarnringes erweitert.

Diese geänderte Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.1989/24.04.1990 gebilligt.

Bad Bramstedt, den
7 AUG. 1990

Stadt Bad Bramstedt

Der Magistrat
in Vertretung



(Kroppeln)
Erster Stadtrat

Südlich der Einmündung des Stormarnringes in die Holsatenallee ist an der Grenze des nördlichen Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Platz" festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Straßengabelung gegenüber der kirchlichen Einrichtung besonders betont. Die Platzfläche soll in einer gesonderten Detailplanung gestaltet werden. Als Raumkante sind die Einzelbäume entlang den Platzrändern festgesetzt. Entlang der Holsatenallee folgen in kürzeren Abständen noch zwei "Grüninseln", die als Orientierung besondere Orte markieren, nämlich den Abzweig der Wohnstraße und das außerhalb der Geltungsbereichsgrenze geplante Ladenzentrum. Hier dienen die Bäume, die auf einer Verkehrsinsel in der Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit. Die in der Planzeichnung Teil A dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Wohnstraße ausgebildet, d.h. sie wird als Mischfläche einheitlich gestaltet. Sie ist eine Querstraße zwischen Holsatenallee und Stormarnring und dient ausschließlich als ruhige Anlieger-Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Von der Wohnstraße aus erschließen zwei Stichstraßen - nach Norden mit Wendeanlage, nach Süden als Schleifenerschließung - die Reihenhäusergrundstücke. Für die Reihenhäuser sind die privaten Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen auf den pflichtigen Grundstücken entlang den Stichwegen festgesetzt. Sie können auch als Carports ausgeführt werden (s. Text Teil B), da das Verkehrsaufkommen auf die Anlieger beschränkt ist. In den Einfahrtsbereichen der Wohnstichstraßen (zu 1-4 und 5-8) bzw. zu den Wohnhöfen vom Stormarnring aus (zu 46-54 und 55-63) sind in der Planzeichnung Teil A Mülltonnenstandplätze als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die im westlichen Plangebiet vorgesehenen nachbarschaftlichen Wohngruppen werden über 2 Wohnhöfe, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, erschlossen. Innerhalb dieser sind jeweils 5 Besucher-Parkplätze festgesetzt. Für alle Einzel- und Doppelhausgrundstücke gilt, daß private Stellplätze und Garagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Grundstücken nachzuweisen sind.

4.2 Ruhender Verkehr

Von den insgesamt ca. 55 Reihenhäusern sind 27 im Bereich des nördlichen Stichweges, hier sind 34 Gemeinschaftsstellplätze und 7 Gemeinschaftsgaragen dargestellt.

Für die 30 Reihenhäuser am südlichen Stichweg sind es 24 Gemeinschaftsstellplätze und 7 Gemeinschaftsgaragen.

Für die Wohngebiete müssen öffentliche Parkplätze nachgewiesen werden. Die erforderliche Anzahl berechnet sich aus Wohneinheiten (WE) x 1/3.

$116 \text{ WE} \times 1/3 = 39 \text{ Parkplätze.}$

In den Verkehrsflächen sind 53 öffentliche Parkplätze festgesetzt und den örtlichen Gegebenheiten angemessen verteilt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff, bzw. der §§ 85 ff Baugesetzbuch Gebrauch gemacht werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der Schleswig-Holsteinischen-Stromversorgungs-AG angeschlossen.

b) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

c) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung

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

e) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

f) Beheizung, Warmwasserbereitung

Unter besonderer Berücksichtigung der Stadt Bad Bramstedt als Kurort soll für die Beheizung, Warmwasserbereitung u.a. nach Möglichkeit emissionsarme Energien eingesetzt werden. Die Wahl der Energieart ist dem Bauherrn freigestellt.

7. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten, entstehen:

a) Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	rd. DM.....	197.000,00
b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen	rd. DM.....	1.900.000,00
c) Straßenentwässerung	rd. DM.....	97.000,00
d) Beleuchtungsanlagen	rd. DM.....	64.000,00
		<hr/>
	DM.....	2.258.000,00
		=====

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Bad Bramstedt gem. § 129 Abs. 1 Baugesetzbuch 10 %. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

23. AUG. 1989

Stadt Bad Bramstedt, den

Diese Begründung wurde gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ~~1.1.1980~~ **1.1.1980** gebilligt.

Stadt Bad Bramstedt
Der Magistrat

..... *J. J. J.*
(Bürgermeister)



**BAD BRAMSTEDT SÜDWEST
STRUKTURPLANUNG**

BERAUNGSENTWURF M 1:1000

