

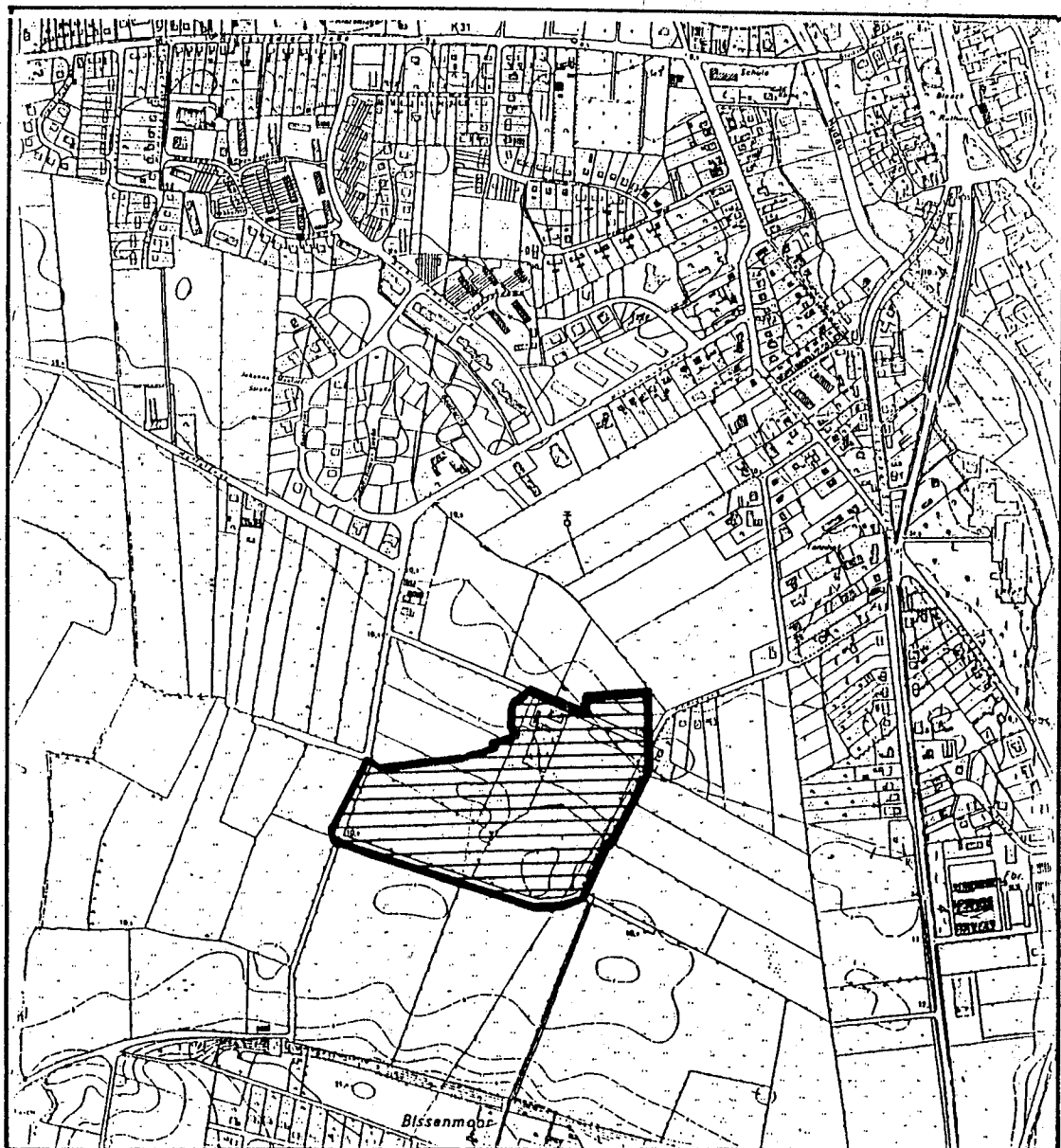
## Begründung

Für den Bebauungsplan Nr.23 II, 4. Änderung

"Bissenmoorweg, Königsweg, Stedingweg"  
der Stadt Bad Bramstedt, für das Gebiet:  
westlich Holsatenallee, östlich Bissenmoorweg,  
nordwestlich Königsweg

Stadt Bad Bramstedt

### ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Stand: Endgültige Planfassung 23.09.1991

## Begründung

für den Bebauungsplan Nr.23 II, 4. Änderung,  
"Bissenmoorweg, Königsweg, Stedingweg"

Stadt Bad Bramstedt

Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986  
(BGBI. I S. 2253)

---

### Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung
  - 3.2 Gestaltung
  - 3.3 städtebauliche Daten
  - 3.4 Begrünung
  - 3.5 Verkehrserschließung
  - 3.6 Ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am 31.01.90 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.23 II, 4.Änderung "Bissenmoorweg, Königsweg, Stedingweg" für das Gebiet: westlich der Holsatenallee, östlich des Bissenmoorwegs und nordwestlich des Königswegs, aufzustellen.

Wegen des in Bad Bramstedt herrschenden dringenden Wohnbedarfs wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20.06.91 beschlossen, den am 31.01.90 gefaßten Aufstellungsbeschluß aufzuheben und gleichzeitig ein erneuter Aufstellungsbeschluß in Verbindung mit § 2(1) BauGB-MaßnahmenG (Wohnungsbauerleichterungsgesetz) aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt entwickelt worden. Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.23 II, der den heutigen, im Strukturplan Bad Bramstedt Südwest dargestellten Zielvorstellungen nicht mehr entspricht.

Die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 II, für ein Regenrückhaltebecken in der Grünfläche, ist mit in die vorliegende 4. Änderung einbezogen worden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGB1.I S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1.I S.132)

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV'81) vom 30.07.1981 (BGB1.I S.833).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte (M 1 : 1.000) des Katasteramtes Bad Segeberg.

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

## 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der südwestlichen Wohngebiete der Stadt Bad Bramstedt und ist unbebaut. Im Westen wird das Gebiet durch den Bissenmoorweg, im Süden und Osten durch den verlängerten ehemaligen Königsweg begrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an den Geltungsbereich der 3. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II der Stadt Bad Bramstedt.

Die beiden innerhalb der Geltungsbereichsgrenze liegenden, das Planungsgebiet umfahrenden Feldwege (Bissenmoorweg, verlängerter Königsweg) sind zum Teil beidseitig mit alten Knicks bestanden.

## 2. Planungsziele

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II begonnene städtebauliche Entwicklung soll auf der Grundlage des 1987 aufgestellten Strukturplanes "Bad Bramstedt Südwest", siehe Anlage, im Geltungsbereich dieser 4. Änderung fortgesetzt werden. Vom zentralen Bereich der Holsatenallee mit Geschoß- und Reihenhäusern wird die Bebauung zum Rand der bebauten Ortslage durch Einzelhäuser zunehmend aufgelockert. Mit größer werdenden Grundstücksgrößen wird so ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Eingeraht und gegliedert wird das Gebiet durch öffentliche Grünflächen, die auch der fußläufigen Erschließung dienen.

## 3. Entwicklung des Planes

In Höhe der Kreuzung Holsatenallee/Königsweg ist ein Laden- und Dienstleistungszentrum geplant. Westlich davon, zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Ladenzentrum soll Geschoßwohnungsbau entstehen. Südlich der als Mischverkehrsfläche geplanten Wohnstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind Reihenhäuser festgesetzt. Für die verbleibenden Wohnbauflächen sind Einzelhausbebauungen festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen für die Einzelhausgrundstücke liegen zwischen ca. 500 qm und ca. 750 qm, wobei die größeren Grundstücke am Rand der bebauten Ortslage liegen.

Dort, wo die Gebäudestellung zur Straße als ein bewußtes, städtebaulich gestaltendes Element angewandt wird, ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen im Text, Teil B, sollen zu einem geschlossenen, ortstypischen Erscheinungsbild führen.

### 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung

Art und Maß der Nutzung orientieren sich an der bebauten Nachbarschaft (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 II). Alle Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

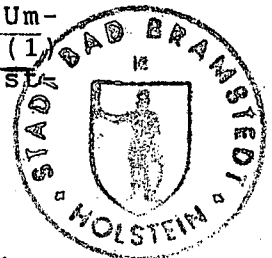
Für das in der Planzeichnung mit WA1 bezeichnete Allgemeine Wohngebiet ist textlich festgesetzt, daß hier die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur hier zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll die planerische Idee eines Laden- und Dienstleistungszentrums planungsrechtlich gesichert werden.

Entsprechend den Bestimmungen des § 16(3) BauNVO ist das Maß der Nutzung allein durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Der Geschößwohnungsbau sowie die Reihenhäuser sind als zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß realisierbar. Die Grundflächenzahl ist so bemessen, daß auch die für Stellplätze und Zuwegungen zu versiegelnden Flächen gemäß § 19(4) BauNVO mitzurechnen sind.

Im Interesse der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion und der Verbesserung des Stadtklimas soll die Versiegelung der Grundstücke so gering wie möglich gehalten werden. Dieser Leitgedanke findet durch die textlichen Festsetzungen bezüglich der Wasserdurchlässigkeit der privaten Hauszufahrten und der Carportzufahrten Eingang in die verbindliche Bauleitplanung.

Die textlichen Festsetzungen Ziff. 4 und 5 sollen die städtebauliche Ordnung in den Allgemeinen Baugebieten WA5 und WA7 sichern. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird im Text Ziff. 3 gemäß § 9 (1) 3 BauGB ein Höchstmaß für die Größe der Baugrundstücke festgesetzt.



### 3.2 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude beziehen sich auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie geneigte Dächer mit Hauptfirstrichtung, Farbe und Material von Verblendung und Dachhaut sowie die Begrenzung der Sockelhöhen. Mit diesen Festsetzungen soll eine einheitliche und ortstypische Gestaltung erreicht werden, die im Detail noch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche der Bauherren offen läßt.

### 3.3 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 6,9 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Allgemeine Wohngebiete ca. 4,7 ha
- öffentliche Grünflächen ca. 1,4 ha
- öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,8 ha

Insgesamt ergeben sich:

- ca. 44 WE im Geschoßwohnungsbau Gebäude 50 und 51
- ca. 15 WE altengerechtes Wohnen über dem Laden- und Dienstleistungszentrum Gebäude 52
- ca. 22 WE in Reihenhäusern Gebäude 1 - 22
- ca. 41 WE Einzelhäuser

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 3 Personen pro Wohneinheit (WE) ergibt sich nach der Planung ein Einwohnerzuwachs von  $(44+22+41) \times 3 + 15 \times 1,5 = 344$  Einwohnern

### 3.4 Begrünung

Grundlage der Grünplanung ist der landschaftstypische Knickbestand beidseitig der historischen Felderschließungen. Sie werden als ortsbildprägendes Element erhalten und sind entsprechend in der Planzeichnung, Teil A, und dem Text, Teil B, gemäß § 9(1) 25b BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Knicks sind in der Planzeichnung Knick-schutzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Dies erfolgte aus der Tatsache, daß für einen funktionsgerechten Bestandsschutz auch der Knickfuß mit seiner typischen Krautschicht und der notwendige Luft- und Wassereinzugsbereich des Knickbewuchses zu schützen sind.

Wesentlich sind die das Planungsgebiet senkrecht zu den Erschließungsstraßen durchziehenden Grünflächen. Alle öffentlichen Grünflächen sind über Fußwege zugänglich; sie bilden ein vom Fahrverkehr getrenntes Erschließungssystem, in das auch der die gesamte Bebauung "Bad Bramstedt Südwest" (siehe Anhang) umlaufende Rundwanderweg eingebunden ist.

Als Ersatzmaßnahme für den entfallenen Graben im nördlichen Stormarnring ist zur Regenrückhaltung ein Wasserbecken innerhalb der nördlichen Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist bereits in der 3. Änderung überplant worden. In dieser 4. Änderung wird diese Fläche neu festgesetzt, um hier das notwendige Regenrückhaltebecken bauen zu können. Gemäß textlicher Festsetzung soll ein Graben in geschwungener Linienführung nach Süden führen. Die Grabenböschungen sollen landschaftstypisch mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

Die wassertechnische Berechnung wurde vom Ingenieur-Büro Vollmers + Vick, Bad Bramstedt erstellt.

Der private Kleinkinderspielplatz, zugehörig zum Geschoßwohnungsbau (Gebäude 50 + 51) ist durch die Eigentümer oder Bewohner der Gebäude 50 und 51 herzustellen und ständig zu unterhalten.

Die Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen dient der intensiven Durchgrünung des Gebietes und ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den privaten Stellplätzen ein wesentliches gestaltendes Element, das den Gebietscharakter prägt. Um gewisse Mindestbedingungen für gutes Wachstum zu gewährleisten, sind unversiegelte Baumscheiben von mindestens 6 qm Fläche pro Baum festgesetzt.

### 3.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Fortführung des Stormarnringes und der nördlich verlaufenden verkehrsberuhigten Wohnstraße, die aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II kommend nach Osten fortgeführt werden. Der Stormarnring wird dabei in einer vorläufigen Wendeanlage enden; die Wohnstraße bindet an die Holsatenallee an.

Eine verkehrsberuhigte Ringstraße erschließt die beiden nördlichen Allgemeinen Wohngebiete (Laden- und Dienstleistungszentrum und Geschoßwohnungsbau).

Die Holsatenallee teilt sich in Höhe des Laden- und Dienstleistungszentrums in zwei Fahrspuren. Zusammen mit der starken Durchgrünung soll so eine Drosselung des Verkehrsflusses erreicht werden.

Die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Verkehrsflächen werden einheitlich als Mischflächen ausgebildet. Sie dienen ausschließlich als ruhige Anlieger-Wohnstraße, ohne Durchgangsverkehr. Die beiden Stichstraßen im Westen des Planungsgebietes sollen als Wohnhöfe gestaltet werden. Öffentliche Parkplätze sind hier im Bereich der "Wendehammer" ausgewiesen.

Weitere öffentliche Parkplätze sind wechselseitig zur Beruhigung des Verkehrsflusses im Stormarnring und in der Wohnstraße angeordnet.

### 3.6 Ruhender Verkehr

Gemäß Stellplatzerlaß werden für die Baugebiete folgende Stellplätze und öffentlichen Parkplätze angemessen verteilt:

#### nördlicher Bereich, Wohnstraße

- Geschoßwohnungsbau 50, 51: ca. 24 WE + 20 WE = 44 WE

notwendige Stellplätze für 44 WE = 44 GSt  
vorhandene Gemeinschaftsstellplätze zu 50, 51 : 46 GStI

- Laden- und Dienstleistungszentrum 52: ca. 1300 qm Verkaufsfläche : 35 qm/St = 37 St



- altengerechtes Wohnen ca. 15 WE = 8 St  
notwendige Stellplätze zu 52 : 45 St  
vorhandene Stellplätze zu 52 : 52 St

- Reihenhäuser + Einzelhäuser: 24 WE = 24 Ca auf den Grundstücken

Öffentliche Parkplätze = 33% der notwendigen Stellplätze:

(44+45+24) x 33% = 37 P  
festgesetzt sind an öffentlichen Parkplätzen: 43 P

südlicher Bereich, Stormarnring

- Einzelhäuser : 39 WE : 39 x 33% = 13 P  
festgesetzt sind an öffentlichen Parkplätzen: 26 P

#### 4. 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 BauGB gebrauch gemacht werden.

#### 5. 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) Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke.

d) Abwasserbeseitigung

Die Baugebiete werden an das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

e) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadt Bad Bramstedt. Sauberes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert werden, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen.

f) Abfallbeseitigung

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

g) 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.

6. 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. ....
- b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen rd. DM. .... *2.030.000,-*
- c) Straßenentwässerung rd. DM. .... *830.000,-*
- d) Beleuchtungssanlagen rd. DM. .... *siehe 9/61*

rd. DM. 2.860.000,-

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.

Stadt Bad Bramstedt, den *26.09.1991*

Stadt Bad Bramstedt Der Magistrat

*H. J. J. J.* (Bürgermeister)

