



BEGRÜNDUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II
der Stadt Bad Bramstedt für das Gebiet west-
lich der Holsatenallee einschließlich des
Grünzuges / östlich der Bebauungsgrenze zum
Stormarnring

Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. 23 II, 5. Änderung

Stadt Bad Bramstedt

**Aufgestellt vom Büro: Baum und Partner
Henstedt-Ulzburg**

Stand: April 1991

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 23 II, 5. Änderung

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, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
4. Bodenordnung
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1.) Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am ... 10.10.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 II im Bereich westlich der Holsatenallee und östlich des in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II vorgesehenen Grünzuges zu ändern.

Der vorliegende Änderungsbereich ist derzeit als ein Teilbereich innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II dem Kreis Segeberg zur Anzeige vorgelegt worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II sieht nun eine städtebauliche Neuordnung und daraus resultierende Folgeaussagen vor.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt entwickelt worden.

Der Bebauungsplanänderung 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 des Katasteramtes Bad Segeberg.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der südwestlichen Wohngebiete der Stadt Bad Bramstedt, ist unbebaut und wird im Westen und im Norden vom verbleibenden Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II (insbesondere vorgesehener Grünzug) und im Osten von der Holsatenallee begrenzt.

Östlich der Holsatenallee im B-Plangebiet Nr. 23 II sind die Grundstücke teilweise mit Reihenhäusern in Zeilenbauweise bebaut.

Das Plangebiet ist z.Z. ungenutzt (Brachfläche). Südlich beginnt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen), die durch Knickwälle mit teilweise großen Einzelbäumen (Überhölzern) gegliedert ist.

2. Planungsziele

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II wird notwendig, da die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II zugrunde gelegte städtebauliche Planung geändert werden soll.

Planungsziel ist, auf der Grundlage des 1987 aufgestellten Strukturplanes "Bad Bramstedt-Südwest", der einen Bebauungsentwurf für den gesamten Bereich zwischen dem Bissenmoorweg, der Hamburger Straße und den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Bissenmoores darstellt - einen weiteren Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 II zu ändern, unter der besonderen Berücksichtigung der Aussagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II.

Dabei sollen im Plangebiet Geschößwohnungsbauten und Reihenhäuser nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Bebauung orientiert sich am Bestand in der bebauten Nachbarschaft des Plangebietes. Diese Baugebiete werden als "Allgemeine Wohngebiete" ausgewiesen.

Entlang der Holsatenallee (zwischen Stormarnring und Königsweg) sollen auf der Westseite Geschößwohnungsbauten (Zeilenbebauung) als bauliches Rückrat bis zu einem gem. dem o.g. Strukturplan an der Holsatenallee geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum entstehen. Dieser Geschößwohnungsbau soll zur Entlastung des Mietwohnungsmangels beitragen.

Westlich dieser Bebauung sind Reihenhäuser als Zeilenbebauung vorgesehen. Sie sollen der Wohnungseigentumsbildung dienen.

Durch die bauliche Abstufung in westlicher Richtung wird weiterhin das Zeil verfolgt, zusammen mit den im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II vorgesehenen Einfamilien- und Doppelhäusern einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erzielen.

Entlang der Holsatenallee soll durch die Festsetzung von Baulinien sichergestellt werden, daß die vorgesehene Bebauung die Holsatenallee räumlich einfaßt.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II vorgesehene Hofbebauung mit Reihenhausbauten im südlichen Bereich soll zugunsten einer baulichen Verdichtung mit dem Zeil des flächensparenden Bauens überplant werden. Die Planung sieht nun eine Zeilenbebauung entlang der parallel zur Holsatenallee verlaufenden Wohnstraße vor.

Aufgrund der günstigen Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche soll das mittlere Reihenhäuser vorgelagerte, überdachte Stellplätze (Carports) erhalten. Geplant ist der unmittelbare Anbau der Carports an das Hauptgebäude. Dieses wird über die Festsetzung der Carportflächen sowie einer Baulinie für das Hauptgebäude sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II. Die Grundflächenzahl wird jedoch insoweit differenziert, als daß eine sinnvolle Ausnutzung der unterschiedlich großen Baugrundstücke möglich wird. Deshalb wird für das nördliche Baugrundstück entlang der Holsatenallee eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Die in der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B festgesetzte abweichende Bauweise für den vorgesehenen südlichen Geschosswohnungsbau soll eine differenzierte Bebauung entlang der Holsatenallee auch über 50 m Länge ermöglichen. Die vorgesehene Bebauung soll sich hinsichtlich der Baukörpergrößen zum geplanten Einkaufs- und Dienstleistungszentrum hin orientieren.

Im nördlichen Plangebiet wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der der innergebietslichen Versorgung dient.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Hiervon entfallen auf:

- Allgemeine Wohngebiete ca. 1,4 ha
- Öffentliche Grünflächen ca. 0,4 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,5 ha

Es werden durch die vorliegende Planung 35 Reihenhäuser und 52 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermöglicht.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung mit 3 Personen ergibt sich nach der Planung ein Einwohnerzuwachs von ca. 261 Einwohnern.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II verbleiben 33 Einzelhäuser und 26 Doppelhaushalten mit ca. 177 Einwohnern.

3.3. Begrünung

Wesentliche Beachtung finden die landschaftstypischen Knickbestände beidseitig der historischen Feldzuwegungen. Sie werden als landschaftsgliedernde Elemente in die Planung einzubezogen. Gemäß den textlichen Festsetzungen (Teil B) müssen die Knickwälle erhalten und ggf. mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nachgepflanzt werden.

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

Der in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II vorgesehene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug bildet die westliche Begrenzung des Plangebietes, wobei der Geltungsbereich der 5. Änderung entlang der vorgesehenen Grundstücksgrenzen am Grünzug verläuft. Im südwestlichen Plangebiet wird aufgrund der Neuordnung der Reihenhäuser ein Teilstück zur öffentlichen Grünfläche zugeordnet, welches im Rahmen der 3. Änderung als Grundstücksfläche vorgesehen war.

Ebenso wird eine Teilfläche im Bereich der in westliche Richtung verlaufenden Wohnstraße der öffentlichen Grünfläche zugeordnet, da hier eine Verlegung der Wohnstraße vorgesehen ist (nördliche Verlagerung und Herausnahme einer Verkehrsinsel).

Die Festsetzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten Stellplatzflächen dient der intensiven, dem Gebietscharakter entsprechenden Begrünung und der Minderung von Abgas- und Schadstoffbelastungen. Die Einzelbäume sind so angeordnet, daß beispielsweise Ein- und Ausfahrten betont werden. Die Baumscheiben sind mit nicht versiegelten Flächen von mind. 6 qm zu versehen.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die übergebietsliche Erschließung erfolgt über die Hauptsammelstraße Holsatenallee.

Die innergebietsliche Erschließung wird über die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Sie sind als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Wohnstraße) dargestellt und sollen als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Das Plangebiet erhält drei Wohnstraßenanschlüsse an die Holsatenallee.

Die parallel zur Holsatenallee verlaufende Wohnstraße übernimmt die innergebietsliche Erschließung in Nord-Süd-Richtung und dient ausschließlich als ruhige Anliegerstraße.

Die mittlere, in Ost-West-Richtung verlaufende Wohnstraße findet ihre Fortsetzung in der geplanten Straße im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 II. Der Anschluß erfolgt im Bereich des Grünzuges. Gegenüber der 3. Änderung ist diese Wohnstraße im Plangebiet um 3 m nach Norden verlegt worden.

Damit ergibt sich im mittleren Kreuzungsbereich mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Plangebietsstraße ein kleiner Versatz, der einen zusätzlichen verkehrsberuhigenden Charakter bewirkt. Die Planung im Bereich des Grünzuges sieht nun eine Fahrbahnverengung (3 m Fahrbahnbreite auf 5 m Länge) und ein Baumtor vor, um den kreuzenden, grüzugsbegleitenden Weg erkenntlich an die Wohnstraße heranzuführen und eine Verkehrsberuhigung für diesen Punkt erreichen zu können.

Der ruhende Verkehr ist differenziert hinsichtlich der vorgesehenen baulichen Maßnahmen angeordnet worden. Die notwendigen privaten Stellplätze müssen größtenteils auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Gemeinschaftsstellplätze sind insbesondere bei der Reihenhausbebauung aufgrund der vorgesehenen Grundstücksparzellierung oder bei außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Stellplätzen vorgesehen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen gruppieren sich an den nördlichen und mittleren Anschlußbereichen der Wohnstraße an die Holsatenallee. Somit wird eine kleinteilige Dezentralisierung der öffentlichen Parkflächen erreicht.

Bei dem mittleren Reihnhaus im Plangebiet soll die Möglichkeit eröffnet werden, überdachte Stellplätze (Carports) als vorgelagerte Stellplatzanlage zum Hauptgebäude zu errichten. Damit wird eine direkte Zuordnung zu den Hauseingangsbereichen erreicht. Diese Planung ist an dieser Stelle zu verwirklichen, weil hier eine vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche entlangläuft.

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse bei Ein- und Ausparkvorgängen werden die Carports 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt festgesetzt. Darüber hinaus sind gem. den textlichen Festsetzungen (Teil B) geschlossene Seiten- und Zwischenwände sowie Eingrünungen über 0,70 m ausgedehnt, auch auf die Zufahrtsbereiche, unzulässig.

Stellplatznachweis

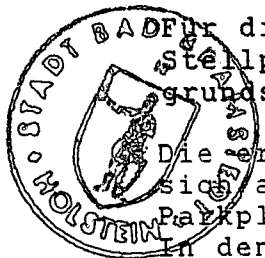
Für die insgesamt 35 Reihenhäuser und 52 Wohneinheiten sind 48 Stellplätze und 6 überdachte Stellplätze (Carports) auf den Baugrundstücken sowie 42 Gemeinschaftsstellplätze dargestellt.

Die erforderliche Anzahl für öffentliche Parkplätze berechnet sich aus Wohneinheiten (WE) x 1/3. Demnach sind für 87 WE 29 Parkplätze gefordert.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind 30 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

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 Baugesetzbuch Gebrauch gemacht werden.



5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der SchleswigHolsteinischen-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.

f) Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke GmbH.

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. Für die private Müllentsorgung werden Flächen für Müllsammelbehälter festgesetzt.

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.

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. 500.000,-
b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen.....rd.	DM. 500.000,-
c) Straßenentwässerung.....rd.	DM. 600.000,-
d) Beleuchtungssanlagen.....rd.	DM. 100.000,-
	<u>DM. 1.700.000,-</u>

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... 24.05.1991...

Stadt Bad Bramstedt Der Magistrat



..... *H. Janssen* (Bürgermeister)