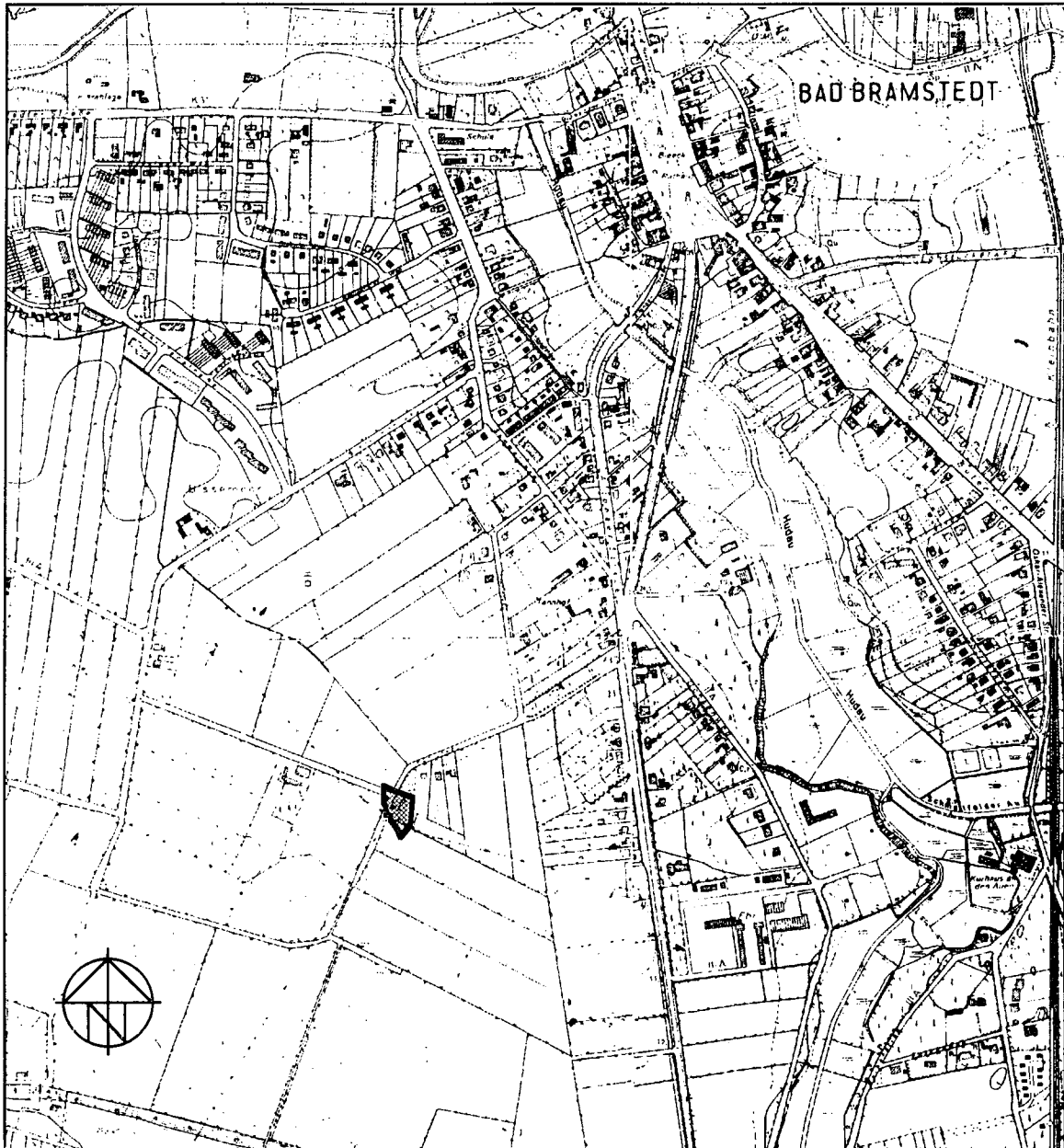


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24, 2. (vereinfachte) Änderung und Ergänzung,
der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet

"Östlich der Holsatenallee, südlich des Königsweges"



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 Gestaltung und Grünordnung

3.3 Städtebauliche Daten

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

4.0 Ver- und Entsorgung

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

6.0 Kosten

Anlage:
Bebauungsentwurf

Architektur + Stadtplanung

Dipl. Ing. M. 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 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bramstedt hat am 11.12.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24, 2. (vereinfachte) Änderung und Ergänzung, aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:500) des Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher, Kiel.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil (Flurstück 3/8) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Südweststadt" und mit den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23, I. 6. Änderung und Ergänzung, der Stadt Bad Bramstedt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 setzt das Flurstück 3/8 als öffentliche Grünfläche fest. Diese ist seinerzeit aufgrund des Grundstückszuschnittes und der damaligen Eigentumsverhältnisse als "Restfläche" entstanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23, I. 6. Änderung und Ergänzung, sieht auf dem Flurstück 3/131 eine Baufläche als allgemeines Wohngebiet vor. Die übrigen Flächen sind als Versorgungsflächen festgesetzt.

Für die Versorgungsfläche wird tatsächlich nur das Flurstück 31/13 benötigt, so daß sich durch die Zusammenlegung aller weiteren Flächen, die sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden, eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit ergibt.

2.0 Planungsziele

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um in diesem Bereich der Holsatenallee, südlich der Einmündung des Königsweges, die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen.

Für die gesamte Südweststadt war nach der Strukturplanung in diesem Bereich schon immer eine zentrumsbildende Wohn- und Geschäftsbauung vorgesehen.

Die Süd-West-Stadt hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt. Der Einwohnerzuwachs führt zu einer immer stärkeren Nachfrage nach einer Nahversorgung für dieses Stadtquartier.

Der ursprüngliche Standort westlich der Holsatenallee an der Oppsal-Straße konnte für eine Geschäftsnutzung nicht herangezogen werden. Insofern wird die Chance zur Einrichtung von Läden und Geschäften, die dem täglichen Bedarf der Bewohner des Stadtteils "Südweststadt" dienen sollen, aufgegriffen.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Bebauung

Stadträumlich soll das Gebäude die zweigeschossige Reihenhauszeile die südöstlich, parallel zur Holsatenallee entsteht, ergänzen. Hierdurch wird die Holsatenallee als "Rückgrat" des Gebietes in ihrer räumlichen Wirkung gestärkt.

Durch die Neuordnung der Grundstücke entsteht nunmehr die Möglichkeit, hier ein stadträumlich folgerichtiges Gebäude zu errichten.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Dichte entlang der Holsatenallee wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Hierdurch soll eine Gebäudekubatur ermöglicht werden, die die städtebauliche Situation im Bereich der Aufweitung der Holsatenallee und der gegenüberliegenden Einmündung der Arnheimstraße betont.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,26 so festgesetzt, daß ein Wohn- und Geschäftshaus mit sinnvollen Nutzflächen entstehen kann.

Den erdgeschossigen Ladennutzungen dienen insofern die 1-geschossigen überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich.

Der Grundstückseigentümer hat einen Bauentwurf vorgelegt, der im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes realisiert werden kann. (siehe Anlage Bauentwurf)

3.2 Gestaltung und Grünordnung

Die gestalterischen, wie auch die sonstigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 gelten weiterhin bzw. werden auch für den Ergänzungsbereich übernommen.

Zur Durchgrünung der privaten Freiflächen wurden in Planzeichnung und Text Flächen festgesetzt, die mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Pflanzflächen von insgesamt ca. 160 qm dienen auch der Abschirmung zu den östlichen Nachbargrundstücken und als Ersatz für die im B-Plan Nr.23, I. 6. Änderung und Ergänzung als zu erhalten festgesetzten ca. 40 laufende Meter Knick an der ehemals südlichen Grundstücksgrenze.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen wird festgesetzt, daß für je 4 Stellplätze 1 Einzelbaum zu pflanzen ist.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,19 ha.

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes und der Stellplätze sowie die Anlieferung erfolgt über maximal drei Zufahrten von der Holsatenallee aus. Die Zufahrten dürfen eine Breite von jeweils 6,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung erfolgt, um in diesem gekrümmten Abschnitt der Holsatenallee die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein sind die erforderlichen privaten Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche nachzuweisen.

Durch die geänderten Festsetzungen für diese Teilfläche sind zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich bzw. im Ursprungsbebauungsplan, im Bereich der Holsatenallee, ausreichend vorhanden. Der Verlauf der Holsatenallee entlang der Grundstücksgrenzen entspricht dem tatsächlichen Stand der Erschließung.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Das Leitungsnetz ist in den Straßen bereits hergestellt.

b) Schmutzwasser

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

c) Oberflächenentwässerung

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

Eine Versickerung von Dachflächenwasser muß im Einzelfall geprüft und nach Möglichkeit angestrebt werden.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

e) Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Schleswig AG.

f) Abfallbeseitigung

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

g) 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 Anforderungen 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

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6.0 Kosten

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

Bad Bramstedt, den 20. APR. 1998



Lageplan M 1 : 500

zum B-Plan Nr. 24, 2. Änderung
der Stadt Bad Bramstedt

