

2. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung (Südweststadt)
der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet "Südlich der Holsatenallee, westlich der Hamburger Straße (B4)"



27.08.1997

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**

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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bramstedt hat am 11.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24, 3. Änderung (Südweststadt) aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Vermessungsbüros Anders, 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 "Südweststadt", am südwestlichen Stadtrand der Stadt Bad Bramstedt. Die Teilflächen sind derzeit noch unbebaut. Die Erschließung ist zum Teil schon hergestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 schafft mit der Planzeichnung (Teil A) und mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) für diesen Geltungsbereich die Voraussetzungen für die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

2.0 Planungsziele

Aufgrund der ursprünglichen Festsetzungen mit Geschosswohnungsbauten, die derzeit und auch auf absehbare Zeit dort nicht realisierbar sind, und um das Bebauungsplangebiet kontinuierlich bzw. zügig weiterentwickeln zu können, wird für diesen Teilbereich eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Um der geänderten Marktsituation sowie der Nachfrage nach Reihenhausbauung entgegenzukommen, soll das Gebiet neu strukturiert und in zwei Bauzeilen aufgegliedert werden, um eine weiterhin angestrebte Verdichtung im Bereich der Holsatenallee zu erzielen. Die Grundstruktur der inneren Erschließung zum Stormarnring und zur Holsatenallee soll erhalten bleiben.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Bebauung

Der Ursprungs-Bebauungsplan gliedert das Gebiet von der Holsatenallee aus nach Süden mit einer höheren Verdichtung in diesem Bereich (3-geschossig), über Reihenhausbauung (2-geschossig), zu Einzelhausbauung (1-geschossig) mit Anschluß an die Grünflächen und den umlaufenden Wanderweg.

Diese grundsätzliche Gliederung wird in der Form aufgegriffen, daß nunmehr aus den unter Ziffer 2 genannten Gründen eine kombinierte Reihenhaus- und Mehrfamilienhausanlage auf den von der Planänderung betroffenen Grundstücken zugelassen wird.

Hierbei werden die ursprünglich u-förmig vorgesehenen überbaubaren Flächen so verändert, daß zukünftig zwei Gebäudezeilen parallel auf dem Grundstück entstehen können. Dabei werden die Gebäude entlang der Holsatenallee durch eine Baulinienfestsetzung dichter an die Straße herangerückt. Die Gebäude erhalten in den Eckbereichen eine zwingende Dreigeschossigkeit und in den dazwischenliegenden Reihenhausabschnitten eine zwingende Zweigeschossigkeit. Durch das Heranrücken an die Straße wird erreicht, daß diese Gebäude keine "Vorgartenzonen" erhalten, wie sie bei "normaler Reihenhausbauung" zu erwarten wären.

Aus diesem Grunde erfolgt auch ein Ausschluß der Zufahrtsmöglichkeit von der Holsatenallee aus.

Die Grundstückstiefe läßt es zu, daß eine zweite Zeile im Süden errichtet wird. Diese darf von der Ausnutzung her zwei Vollgeschosse haben, jedoch wird durch die textliche Festsetzung Ziffer 2.3, die Traufhöhe mit 3,50 m festgesetzt, um die ausreichende Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Zeile zu gewährleisten.

Für die entlang der Holsatenallee verlaufenden Grundstücke WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dieses erfolgt, um das Ziel einer deutlichen Straßenrandbauung durch Gebäudelängen von über 50 m zu wahren.

Das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Grundflächenzahl, erhöht sich gegenüber dem Ursprungsplan durch die geänderte Bauweise geringfügig. Im Ursprungs-Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 ausgewiesen.

Die Ausweisung von nunmehr 0,3 bis 0,42 ergibt in der Gesamtbilanz eine durchschnittliche GRZ von 0,34. Diese geringfügige Erhö-

hung der GRZ ist gerechtfertigt, um der zügigen Weiterentwicklung der Süd-West-Stadt Rechnung zu tragen, zumal gleichzeitig die grundsätzlichen strukturellen Gebietsgliederungen erhalten bleiben.

3.2 Gestaltung und Grünordnung

Die gestalterischen, wie auch die sonstigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 gelten für dieses Gebiet, sofern sie den Geltungsbereich betreffen, weiterhin. Da die bauliche Dichte in diesem Gebiet weiterhin der städtischen Zielsetzung entspricht, erfordert dies gestalterische Vorgaben, die den Siedlungsbereich als zusammengehörige Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig angemessene, individuelle gestalterische Vielfalt zulassen.

Die Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung erfolgt nur für die Reihenhausezeilen. In den dreigeschossigen Eckbaukörpern, die zur Betonung der Einmündungen festgesetzt wurden, bleibt die Firstrichtung aufgrund des quadratischen Grundrisses freigestellt. Hier sind z.B. Pultdächer oder andere Firstrichtungen im Rahmen der Festsetzungen möglich und durchaus auch erwünscht.

Die starke Durchgrünung der öffentlichen und privaten Freiräume mit standortgerechten Einzelbäumen wurde weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,23 ha.

Flächen		Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	ca.20 WE	0,189	15,4%
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	ca.18 WE	0,146	11,9%
Allgemeines Wohngebiet (WA 3)	ca.10 WE	0,279	22,7%
Allgemeines Wohngebiet (WA 4)	ca. 8 WE	0,189	15,4%
Flächen für Stellplätze		0,073	5,9%
Öffentl. Verkehrsflächen (einschl. Müllplätzen)		0,354	28,8%
Gesamtgeltungsbereich		1,23	100,0%

Es ergibt sich für das Plangebiet eine mögliche Anzahl von ca. 56 Wohneinheiten. Im Ursprungsplan (Flächen WA 12 und WA 13) waren ca. 70 Wohneinheiten vorgesehen.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen wird durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes immer noch neuer Wohnraum für ca. 130 Personen geschaffen.

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung der Baugebiete bleibt grundsätzlich erhalten.

Die untergeordneten Verbindungsstraßen übernehmen die Erschließungsfunktionen sowie die Aufnahme der Stell- und Parkplätze. Somit bleibt das städtebauliche Ziel, die nördlichen und südlichen Baugebiete auch fußläufig miteinander zu verbinden und an den gebietsumschließenden grünen Wanderweg im Süden anzubinden, erhalten.

Um eine Einzellerschließung der Reihenhausbebauung zu vermeiden, wird entlang der Holsatenallee ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Die zweite, südlich gelegene Hauszeile soll nur fußläufig über das zu diesem Zweck festgesetzte Geh- und Leitungsrecht erschlossen werden. Diese Flächen sind mit 3,25 m Breite auch für Not- und Rettungsfahrzeuge befahrbar. Darüberhinaus grenzen an die Grundstücke im Süden befahrbare, private Wohnwege (GFL) an, sodaß in besonderen Fällen auch von dort eine Anfahrbarkeit gegeben ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind weiterhin an den Verbindungsstraßen ausgewiesen. Aufgrund des öffentlichen Durchgangscharakters dieser Verbindungsstraßen wird hier gem. Text Ziffer 2.4 die Errichtung von Carports ausgeschlossen.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Ursprungs-Bebauungsplan südlich an den Verbindungsstraßen Stellplätze für die jetzigen Baugebiete WA 3 und WA 4 (vorher WA 12 und WA 13) zugeordnet. Diese Stellplatzflächen bleiben (nach Norden verschoben) erhalten. Es handelt sich um die Flurstücke 3/66 und 3/62, die im Katasterplan bezeichnet sind.

Unter Hinzurechnung dieser 2 x 6 möglichen Stellplätze ist die Gesamtanzahl von 59 Stellplätzen für die vorgesehene Bebauung ausreichend. Zusätzlich besteht die Möglichkeit an den jeweiligen Endreihenhäusern der Baugebiete WA 3 + 4 Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen, die über die südlich angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen sind.

Öffentliche Parkplätze sind in den Straßenräumen in ausreichender Anzahl und angemessen verteilt festgesetzt.

Weitere Parkplätze sind nicht erforderlich, da die Anzahl der möglichen Wohneinheiten gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan nicht erhöht wird.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

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

Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt -Sparte Abwasser- angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

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

Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist nur bedingt möglich und muß im Einzelfall geprüft und nach Möglichkeit angestrebt werden.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

e) Wärmeversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernwärme erfolgt durch die Schleswig AG.

f) Abfallbeseitigung

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

An den beiden Verbindungsstraßen sind jeweils zwei Flächen für Abfall-Sammel-Container festgesetzt

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Die Flächen für Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind in der Planzeichnung vermaßt und so dimensioniert, daß die Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste sichergestellt sind. Über diese Mindestanforderungen hinaus, sind die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der für öffentliche Zwecke benötigten Teilflächen an die Stadt Bad Bramstedt, sind im Rahmen eines am 17.08.1995 zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (jetzt: Landesentwicklungsgesellschaft mbH - LEG -) geschlossenen Vertrages geregelt.

6.0 Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten entstehen.
Der Erschließungsaufwand wird im Rahmen des unter Punkt 5.0 genannten Erschließungsvertrages ausschließlich, d. h. ohne Kostenbeteiligung der Stadt Bad Bramstedt, von der LEG getragen.

Bad Bramstedt, den 27. AUG. 1997



Peter Glöck
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat