

1. Aufstellung

Begründung

**zur 6. vereinfachten Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Bad Bramstedt**

für das Gebiet

"Östlich der Holsatenallee, südlich des Königsweges"



Satzungsbeschluss

Stand: 04.07.2001

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Lage des Gebietes und Planungsgeschichte

- 2. Planungsziele**

- 3. Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Art und Maß der Bebauung
 - 3.2 Gestaltung und Grünordnung
 - 3.3 Städtebauliche Flächenbilanz

- 4. Verkehrliche Erschließung**

- 5. Ver- und Entsorgung**

- 6. Bodenordnung**

- 7. Kosten**

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bramstedt hat am 19.02.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24, 6. 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 der Bebauungsplanänderung und Ergänzung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Lage des Gebietes und Planungsgeschichte

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Flächen der 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung sowie eine nördlich angrenzende Fläche von ca. 125 qm der Flurstücke 31/13 und 32/163 der Flur 29.

Die 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung hatte die Voraussetzungen für die Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses geschaffen.

Für die gesamte Südwest-Stadt war nach der Strukturplanung in diesem Bereich seit jeher eine Zentrums bildende Wohn- und Geschäftsbebauung vorgesehen, und die kontinuierliche Entwicklung der Südwest-Stadt hatte zu einer immer stärkeren Nachfrage nach einer Nahversorgung geführt.

2. Planungsziele

Bis heute hat sich kein Eigentümer oder Investor gefunden, der die angestrebte Nutzung realisieren wollte.

Der Stadt Bad Bramstedt wurde nunmehr ein verändertes Baukonzept seitens des Eigentümers vorgelegt. Insofern wird die hierin liegende Chance zur Einrichtung von Läden und Geschäften, die dem täglichen Bedarf der Bewohner des Stadtteils "Südwest-Stadt" dienen sollen und einige Wohnungen zu schaffen, aufgegriffen.

Um das Grundstück einer Bebauung zuzuführen, sieht die Stadt Bad Bramstedt es als notwendig an, die rechtlichen Grundlagen hoheitlich anzupassen. Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 24 soll aufgestellt werden, um in diesem Bereich der Holsatenallee, südlich der Einmündung des Königsweges, die Errichtung zweier doppelhausähnlicher Gebäude mit erdgeschossiger Gewerbenutzung sowie eines Doppelhauses zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Bebauung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sah vor, die Zweigeschossigkeit entlang der Holsatenallee stadträumlich zu ergänzen.

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

Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 schafft mit der Planzeichnung (Teil A) und mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) die Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden für Wohnzwecke und für nicht störendes Gewerbe.

Die geplante überbaubare Fläche wird durch die notwendigen Stellplätze in eine nördliche überbaubarer Fläche mit ca. 238 qm und eine südliche überbaubarer Fläche mit ca. 456 qm gegliedert.

Vorgesehen sind drei Gebäude in zweigeschossiger offener Bauweise. Im nördlichen und mittleren Gebäude sind im Erdgeschoss Läden und im ersten Geschoss sowie dem Dachgeschoss Wohnungen geplant. Das südliche Gebäude ist als Doppelhaus mit jeweils 1 Wohneinheit vorgesehen. Die planungsrechtliche Festsetzung einer Doppelhausbebauung soll aus Gründen der Nutzung jedoch nur für das WA 2 – Gebiet ausdrücklich vorgenommen werden.

Die Grundflächenzahl wird von 0,26 auf 0,3 heraufgesetzt, um städtebaulich verträgliche Nutzflächen entstehen zu lassen.

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 Ergänzungsbe- reich übernommen.

Zur Durchgrünung der privaten Freiflächen und der Abschirmung zu den östlichen Nachbargrundstücken werden in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) Gehölzstreifen festgesetzt, die mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Pflanzflächen dienen auch als Ersatz für die im B-Plan Nr.23 I., 6.Änderung und Er- gänzung, als zu erhalten festgesetzten ca. 40 m Knick an der ehemals südlichen Grundstücksgrenze sowie den zukünftig wegfallenden ca. 23 m fragmentartig erhalte- nen Knick im nördlichen Plangebiet. Der Gehölzstreifen an der nördlichen Grund- stücksseite für den zu ersetzenden Knick besitzt eine Fläche von ca. 110 qm. Der Ge- hölzstreifen soll zweireihig angepflanzt werden.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass für je 4 Stellplätze min- destens 1 Einzelbaum zu pflanzen ist.

3.3 Städtebauliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.113 qm.

Allgemeine Wohngebiete	1.620 qm
Private Anpflanzungsgebote	220 qm
Stellplatzflächen	273 qm
Summe	2.113 qm

4. Verkehrliche Erschließung

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 die- sem gekrümmten Abschnitt der Holsatenallee die Verkehrssicherheit zu gewährleis- ten. Auf der Grundlage des Stellplatzlerlasses Schleswig-Holstein sind die erforderli- chen privaten Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche, mit Ausnahme im Be- reich der überbaubaren Fläche für das Doppelhaus, nachzuweisen.

Durch die Festsetzungen der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich bzw. im Ursprungsbebauungsplan, im Bereich der Holsatenallee, ausreichend vorhanden.

5. 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 sollte als eine Gewässer schonende Minimierungsmaßnahme angestrebt werden.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

e) Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Schleswag AG.

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/ h nach dem Arbeitsblatt der DVGW – W 405 und dem Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV –334 – 166.701.400 im Bebauungsplangebiet sichergestellt.

Die Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste sind sichergestellt. Über diese Mindestanforderungen hinaus sind die Anforderungen der Landesbau-

ordnung (§5 Abs.4 LBO) und der DIN 14090 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

6. **Bodenordnung**

Es sind keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich. Die der Ergänzung des Planes zu Grunde liegenden Flächen von zusammen ca. 125 qm der Nachbarflurstücke 31/13 und 32/163 sind auf dem Verhandlungswege erworben worden.

7. **Kosten**

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten entstehen, da sich der Eigentümer der Flächen zur Kostenübernahme bereit erklärt hat.

Bad Bramstedt, den 04.07.2001

Der Bürgermeister

