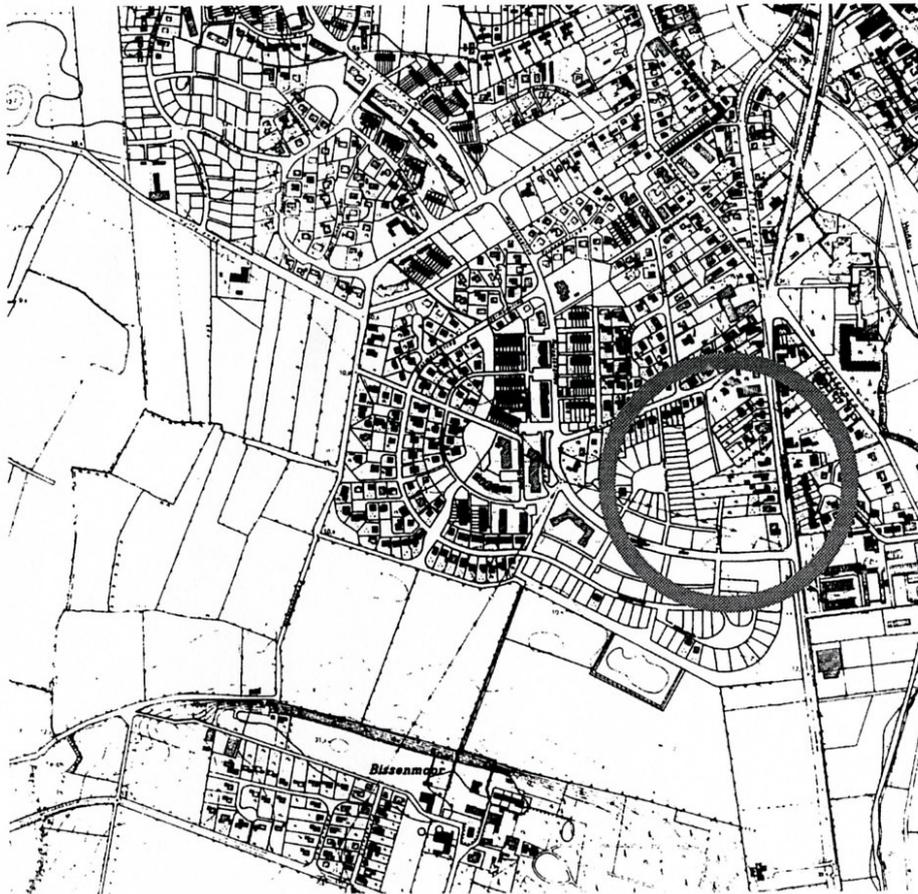


BEGRÜNDUNG

**Bebauungsplan Nr. 24, 8. vereinfachte Änderung,
(Süd-West-Stadt)
für das Gebiet
"südlich des Wendehammers Saebystraße
(Grundstück Saebystraße Nr.8)"
der
Stadt Bad Bramstedt**



2. **Ausfertigung**

Stand: Sitzung 23.06.2004

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Vorbemerkung**
 - 1.2 Rechtsgrundlagen**
 - 1.3 Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Anlass und Ziele der Planung**
- 3. Verkehr**
- 4. Ver- und Entsorgung**
 - Trinkwasserversorgung**
 - Brandschutz**
- 5. Kosten und Finanzierung**

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung geht lediglich auf die Inhalte der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ein. Auf eine erneute Darstellung der bereits erschlossenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 24, 8. Änderung, zur Gestaltung, Grünordnung, zum Verkehr oder zur Ver- und Entsorgung wird verzichtet. Dieses kann bei Bedarf dem Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen entnommen werden.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass die Planänderung im Wege des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt wird.

1.2 Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Süd-West-Stadt" einschließlich seiner 1. bis 7. Änderung.

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),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000.

in ihren zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den Nachweis des katastermäßigen Bestandes dient die Katasterunterlage eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs im Maßstab 1:1000.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst die neu gebildeten Flurstücke 112/38, 112/40 und 125/49 der Flur 17 der Gemarkung Bad Bramstedt östlich der Saebystraße (Grundstück Saebystraße Nr. 8).

2. Anlass und Ziele der Planung

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde die Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken der rückwärtigen Grundstücksflächen westlich der Hamburger Straße zwischen Königsweg und Holsatenallee bauleitplanerisch abgeschlossen.

Die Saebystraße wurde von der Holsatenallee Richtung Norden soweit verlängert, dass die rückwärtigen Teile der dortigen Grundstücke mit privaten Wohnwegen weiter erschlossen werden können.

Die Zahl der Wohneinheiten wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 östlich der Saebystraße auf vier je Einzelhaus beschränkt.

Innerhalb des Änderungsbereiches wurde in der Zwischenzeit auf den dortigen Flurstücken eine Stadtvilla mit vier Wohneinheiten entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes gebaut. Die Wohnungsgrößen ergeben sich hinsichtlich ihrer Grundfläche naturgemäß aus der genutzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (Grundstück ca. 890 qm und GRZ 0,3 = ca. 267 qm maximal zulässige Grundfläche; gebaut ca. 225 qm).

Nachdem sich ein Wohnungsleerstand abzeichnete, hat der betroffene Bauträger bei der Stadt Bad Bramstedt beantragt, im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung fünf Wohneinheiten zuzulassen. Eine gebaute große Wohneinheit soll durch eine Grundrissveränderung in flächenmäßig zwei kleinere umgewandelt werden.

Da im Änderungsbereich planungsrechtlich auch auf zwei kleinen Grundstücken jeweils ein Gebäude mit vier Wohneinheiten (also insgesamt 8 WE) hätten errichtet werden können, stellt sich die Planänderung als städtebaulich verträglich dar. Die Nachverdichtung stellt ein Grundlegendes Planungsziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes dar. Diese Planänderung kommt dem Planungsziel nach.

Der Bebauungsplan wird auch unter dem Gesichtspunkt geändert, durch die erhöhten Chancen der Belegung des Wohngebäudes im Sinne der §§ 1 und 1a BauGB (Förderung der Eigentumsbildung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) zum Wohl der Allgemeinheit beizutragen.

Aus den aufgeführten Gründen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf fünf erhöht. Die für den Geltungsbereich zutreffenden sonstigen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes bleiben unverändert gültig.

3. Verkehr

Die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten hat zur Folge, auch wenn es hier nur um eine Wohneinheit insgesamt für die Saebystraße geht, dass theoretisch auch mehr öffentliche Parkplätze nachzuweisen sind. Aufgrund der Tatsache, dass die Erschließung bereits hergestellt ist, wird der Träger des Bauvorhabens dazu verpflichtet Besucherparkplätze in ausreichender Anzahl auf Privatgrund vorzuhalten.

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090: 2003 –2005 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Punkt. 4.4 zu planen und gem. A6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

4. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Brandschutz

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 in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

5. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Begünstigten getragen.

Bad Bramstedt, den **23. JUNI 2004**

Der Bürgermeister

