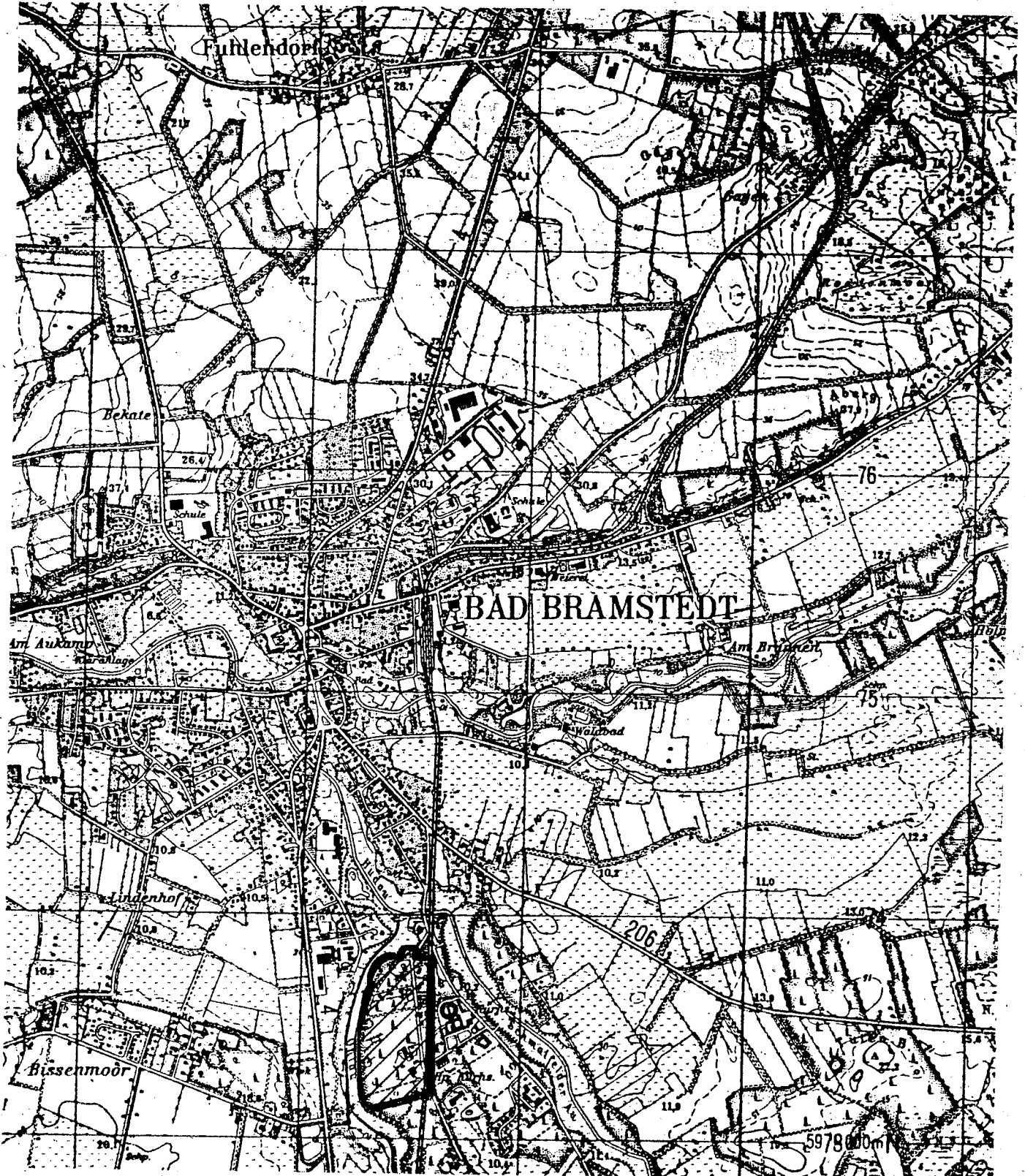


## BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes Nr. 31  
"Birkenweg / Reiherstieg"  
der Stadt Bad Bramstedt, für das Gebiet:  
östlich der Ohlau, westlich der AKN-Bahntrasse



# **Begründung**

**Für den Bebauungsplan Nr. 31**

**Stadt Bad Bramstedt**

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

**Stand: 23.09.1991 Endgültige Planfassung**

## **Begründung**

für den Bebauungsplan Nr. 31, "Birkenweg / Reiherstieg"

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

Anlage: Teillandschaftsplan

## 1.) Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 31 "Birkenweg/Reiherstieg" für das Gebiet östlich der Ohlau und westlich der AKN-Bahntrasse aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt entwickelt worden. Der Planungsbereich ist im F-Plan, abgesehen von der nördlichen Waldfläche westlich des Reiherstiegs, insgesamt als Sonderfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, der verbindlichen Bauleitplanung, werden größere Flächen bestehenden Waldes als zu erhalten festgesetzt. Diese Änderungen werden bei der künftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Für den Plangeltungsbereich wurde vom Büro Bendfeldt+Partner, Kiel, ein Teillandschaftsplan erstellt. (siehe Anhang)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV'81) vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Anders, Kiel.

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

### 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Der Planungsbereich liegt südlich der bebauten Ortslage Bad Bramstedts, zwischen der Bahntrasse der AKN-Bahn und der Ohlau-Niederung.

Erschlossen wird der Bereich über den Birkenweg und den Reiherstieg. Der Reiherstieg wird nur bis zum Falkenweg als Fahrstraße genutzt, darüber hinaus ist er ein Wanderweg.

Im Norden des Planungsbereiches bestehen am Falkenweg und am Birkenweg zehn bebaute Grundstücke, auf denen Wohnhäuser stehen.

Entlang des Birkenweges sowie des Reiherstiegs entwickelte sich aus alten Knickbeständen ein dichter Saum aus Laubgehölzen, der das Gebiet in besonderer Weise prägt. Im Bereich zwischen den Straßen entstanden in den letzten 40 Jahren unterschiedliche Waldabschnitte aus überwiegend nicht standortgerechten Nadelgehölzen wechselnder Qualität.

Im westlichen Planungsbereich, östlich des Reiherstieges befindet sich eine ehemalige Sandentnahmestelle. In freier Sukzession hat sich eine schützenswerte Fläche im Sinne des Landschaftspflegegesetzes und junger Wald entwickelt. Nördlich dieser Fläche liegen entlang eines kleinen Waldweges, der das Gehölz von West nach Ost durchzieht, 7 Flurstücke. Auf einigen stehen heute Nadelholzjungbestände, die anderen liegen als Grünland brach.

Im südlichen Teil des Planungsbereiches befinden sich zwei Schwesternwohnheime und ein Kurhotel. Nördlich der Schwesternwohnheime besteht am Birkenweg ein öffentlicher Wanderparkplatz für 40 PKW und zwei Busse.

An zwei Stellen im Plangebiet bestehen Hügel, die möglicherweise vor- bzw. frühgeschichtliche Bedeutung haben können. Sie sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht und als Landschaftsbestandteile zu erhalten. (Nachrichtliche Übernahmen)

## 2. Planungsziele

Entsprechend der Regionalplanung des Landes Schleswig-Holstein soll in diesem landschaftlich reizvollen Bereich der Kurbetrieb gefördert werden. Unter Beibehaltung der gewachsenen Waldkulisse nach außen hin soll westlich des Wanderparkplatzes eine psychosomatische Klinik entstehen. Die bestehende Bebauung wird planungsrechtlich gesichert.

Der zum Teil nicht standortgerechte Nadelholzbestand soll langfristig durch Nachpflanzen von heimischen Laubgehölzen in einen Laubmischwald umgewandelt werden.

## 3. Entwicklung des Planes

### 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Drei Bauflächen im nördlichen Plangebiet sind entsprechend der bestehenden Nutzung als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt. Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand, wobei ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Die Baufläche östlich des Birkenweges ist durch ihre inhaltliche Verbindung mit der Rheumaklinik als Sondergebiet SO1 "Rheumaklinik" festgesetzt.

Das Sondergebiet SO2 setzt die Fläche fest, auf der die Psychosomatische Klinik gebaut werden soll. Das Maß der Nutzung ermöglicht ausreichend große Baukörper für einen Klinikbetrieb mit 272 Betten. Die gestalterischen Festsetzungen im Text, Teil B, sollen ein landschaftstypisches Erscheinungsbild der Gebäude sichern. Dazu sind Außenwände aus Ziegelsteinen in den Farben rot oder braun und geneigte Dachflächen vorgeschrieben. Untergeordnete Bauteile können mit Flachdächern ausgeführt werden. Dachneigungen von 15° - 25° können und Flachdächer sollen als begrüntes Dach ausgeführt werden, ansonsten ist das Dach mit roten Dachpfannen einzudecken.

Südlich des SO2-Gebietes schließt ein weiteres Sondergebiet, SO3 "Kurhotel" an. Hier wird im wesentlichen der Bestand des Kurhotels gesichert. Das Maß der Nutzung ermöglicht angemessene Erweiterung. Die Stellplatzanlage als "Waldparkplatz" soll erhalten werden.

### 3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung Teil A durch Signatur gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 17,8 ha. Hiervon entfallen auf:

- Allgemeine Wohngebiete ca. 2,1 ha
- Sondergebiete ca. 9,5 ha
- Wald ca. 4,2 ha
- öffentliche Grünflächen ca. 0,6 ha
- öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,4 ha

Durch die vorliegende Planung wird im wesentlichen der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert.

Im SO2-Gebiet kann eine Psychosomatische Klinik neu entstehen. Bei einer Baugebietsgröße SO2 = ca. 24.500 qm besteht bei einer GRZ=0,3 die Möglichkeit eine Grundfläche von ca. 7.350 qm zu überbauen. Bei vier Geschossen entsteht eine maximal ausnutzbare Geschoßfläche GF = ca. 29.400 qm, entsprechend einer GFZ= 1,2.

Gemäß Baunutzungsverordnung 1990, § 19 (4) Satz 2 BauNVO, können die zulässige Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% überschritten werden. Im Text, Teil B, Pkt. 5. ist gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß für die vorgenannten Anlagen eine Überschreitung von 70% möglich ist. Damit ist die Nutzung der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen planungsrechtlich sichergestellt.

D.h. für die GRZ:  $0,3 + 70\% \text{ (von } 0,3) = 0,51$   
d.h. für die versiegelte Fläche als Obergrenze:  $24.500 \text{ qm} \times 0,51 = 12.495 \text{ qm}$ .

### 3.3 Begrünung

Besonders prägend für das äußere Erscheinungsbild sind die aus ehemaligen Knicks herausgewachsenen Laubholzbestände, die das Planungsgebiet im Westen und Norden umgrenzen und die Straßen beidseitig säumen. Diese und die Waldbestände zwischen Birkenweg und Reiherstieg werden planungsrechtlich in großen Teilen gesichert und erhalten. Aus diesem Grunde ist ein ca. 50 m breiter Waldstreifen westlich und nördlich der beiden Sondergebiete SO2 und SO3 festgesetzt. Ebenso sind die bewaldeten Flächen westlich und östlich des Reiherstieges sowie östlich des Birkenweges als Wald festgesetzt. Einige wichtige Baumbestände sind in der Planzeichnung entweder durch Flächensignatur, oder durch Einzelfestsetzungen gemäß §9(1) 25b BauGB gesichert. Für die gesamten im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen sollen abgängige Bäume durch gezieltes Nachforsten mit heimischen Laubbäumen in einen standortgerechteren Laubmischwald umgewandelt werden. (siehe Teillandschaftsplan des Büros Bendfeldt + Partner im Anhang). Alle Maßnahmen innerhalb der Waldflächen werden in enger Absprache und mit Fachberatung durch die Landschaftskammer Kiel, Konrad-Adenauer-Ring 63, 2360 Bad Segeberg, durchgeführt.

Im Sondergebiet SO2 ist zwischen der Waldfläche und der überbaubaren Fläche ein Waldschutzstreifen von 25,0 m Breite festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und von brennbaren Materialien aller Art freizuhalten ist. Dies sichert einerseits den Wald vor Brandgefahr von den Gebäuden her, andererseits die Bebauung vor Windbruch aus dem Waldrand.

Für zu überplanende baumbestandene Flächen ist vom Grundstückseigentümer nach Einholen einer Umwandlungsgenehmigung, in Abstprache mit den Forstbehörden, Waldersatz zu bringen.

Der östliche Bereich der ehemaligen Sandentnahmestelle am Reiherstieg ist in der Planzeichnung als "Sukzessionsfläche" festgesetzt. Die Fläche soll sich ohne wesentliche Eingriffe von außen weiter entwickeln. Gemäß §9(1) 20 BauGB sind auf dieser Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft möglich, um vorhandene Biotopbestände zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, daß sauberes Oberflächenwasser (von den Dächern) zur Sicherung des Grundwasserstandes versickert werden soll. Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, ob die Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Regenwassers auf Dauer zulassen.

Die Festsetzung von Einzelbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die textliche Festsetzung, auf den privaten Stellplatzflächen je einen Baum pro vier Stellplätze anzupflanzen, entsprechen dem Gebietscharakter. Die Einzelbäume sind mit Baumscheiben, also mit nicht versiegelten Flächen, von mind. 6 qm zu versehen.

### 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt über den Birkenweg (für Sonderbaugebiete und Wanderparkplatz) und über den Falkenweg (für Wohnbebauung am Falkenweg). Der Birkenweg soll als Tempo-30-Straße (4,50 m Fahrbahn, plus beidseitig 0,50 m überfahrbare, gepflasterte Gosse, plus 3,00 m einseitig geführten kombinierten Rad- und Gehweg, plus 1,0- 2,0 m befestigten Randstreifen) und der Falkenweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wohnstraße, ausgebaut werden. Der nördliche Teil des Reiherstiegs bleibt bis zum Falkenweg als Zufahrt (Wohnstraße) zum Falkenweg erhalten. Der südliche Teil des Reiherstiegs wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wanderweg, festgesetzt.

Der Wanderparkplatz bleibt in seiner heutigen Nutzung uneingeschränkt erhalten; dies ist durch die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wanderparkplatz sichergestellt.

Das Sondergebiet SO2 erhält nördlich des Wanderparkplatzes eine eigene Zufahrt.

Der ruhende Verkehr zu den Sondergebieten ist innerhalb dieser Gebiete auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen unterzubringen.

Gemäß Stellplatzlerlaß müssen für Privatkliniken und Krankenanstalten von überregionaler Bedeutung pro 3-4 Betten ein Stellplatz nachgewiesen werden. Für das SO2-Gebiet folgt: 272 Betten : 3 = 91 Stellplätze, möglich sind 167 Stellplätze.

Das Oberflächenwasser wird über ein außerhalb, nördlich des Plangeltungsbereiches liegendes, Regenrückhaltebecken aufgefangen und gereinigt an die Vorflut weitergegeben.

Im Bereich des Bahnüberganges Birkenweg/AKN sind die Verhältnisse unübersichtlich. Diese Problematik läßt sich im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung nicht lösen. In einem gesonderten Planfeststellungsverfahren nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz soll die Verbesserung der Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöht werden.

### 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 BauGB gebrauch gemacht werden.



## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### a) Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

### b) Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

### c) Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt aus dem Leitungsnetz der Hamburger Gaswerke.

### d) Abwasserbeseitigung

Die Baugebiete sind an das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen.

### e) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt durch Anschluß an eine Regenwasserrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches. Sauberes Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen versickert werden, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen.

### f) Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg wahrgenommen.

### g) 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.....
- b) Bau von Straßen, Parkflächen und Gehwegen  
+ a) u. d) rd. DM. 1.470.000,-
- c) Straßenentwässerung + RRB rd. DM. 930.000,-
- d) Beleuchtungssanlagen rd. DM.....

DM. 2.400.000,-

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 1.10.1991

Stadt Bad Bramstedt Der Magistrat

H. Jander (Bürgermeister)

