

1. Ausfertigung

# BEGRÜNDUNG

ZUM

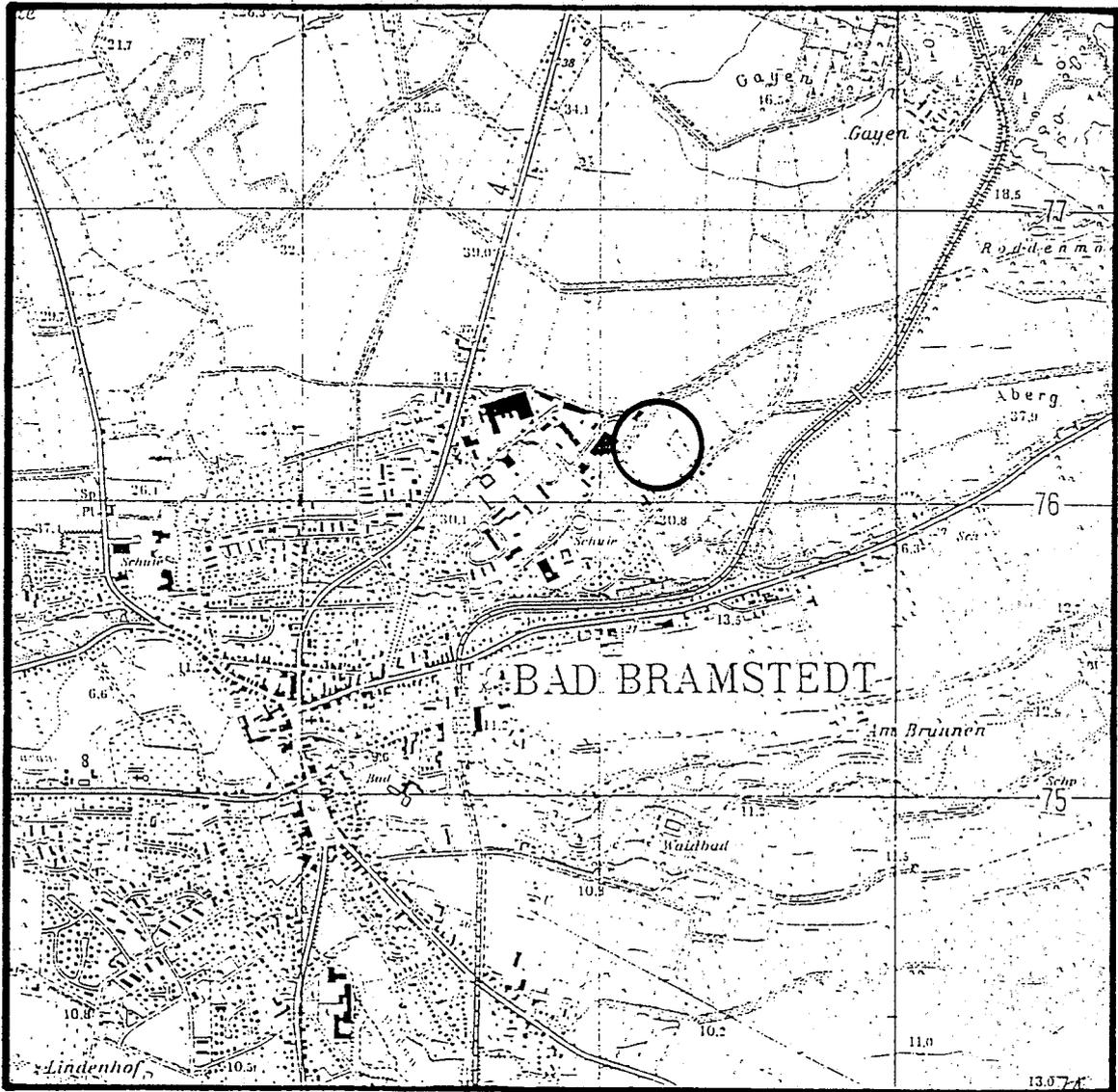
**BEBAUUNGSPLAN NR. 33**

**2. ÄNDERUNG**

DER

**STADT BAD BRAMSTEDT**





**STADT BAD BRAMSTEDT**

**KREIS SEGEBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33**

**2. ÄNDERUNG**

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)   § 4 (1)   § 3 (2)   § 3 (3)   § 10   § 11 (1)   § 11 (3)   § 12  
●   ●   ●   ●   ●   ●   ○   ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Ver- und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33  
der Stadt Bad Bramstedt

1. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt entwickelt, der vom Innenminister am 20.03.1975, unter dem AZ: IV 810 D-812/2-60.4 genehmigt worden ist, und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind.

Für den Planbereich gilt bereits der Bebauungsplan Nr. 33, der vom Landrat des Kreises Segeberg am 15.06.1992, unter dem AZ: V 4/61.21/V 1 f genehmigt worden ist. Die Festsetzungen dieses Bauleitplanes treten für den jetzigen Geltungsbereich nach Rechtskraft der 2. Änderung außer Kraft.

Außerdem befindet sich eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Aufstellung. Das Planverfahren hierzu ist noch nicht abgeschlossen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft die 2. Änderung jedoch nicht.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Stadt Bad Bramstedt angrenzend an bereits vorhandene bzw. neu anzulegende Gewerbegebietsflächen und läßt sich wie folgt beschreiben:

östlich der Straße Düsternhoop und südlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Flächenbezeichnung F6 gekennzeichneten Gewerbegebietsflächen - Teilfläche des Flurstückes 24 der Flur 3 der Gemarkung Bad Bramstedt

Das Plangebiet ist noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es wird über die Straße Am Haffelt erschlossen.

### 3. Planungsziel

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 setzt auf diesem Flurstücksteil Flächen für ein Regenrückhaltebecken fest. Die wasserwirtschaftlichen Berechnungen zur Erschließung des gesamten neuen Gewerbegebietes des Bauungsplanes Nr. 33 haben seinerzeit ergeben, daß die Errichtung von zwei Regenrückhaltebecken notwendig wird, um eine ordnungsgemäße Behandlung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Es wurden deshalb zwei Regenrückhaltebecken im Gebiet des Bauungsplanes Nr. 33 festgesetzt, von denen eines bereits hergestellt worden ist.

Nach intensiven Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und der Kreiswasserbehörde, die geführt wurden, weil sich Änderungen in den Planungen ergeben haben, wurde dann auf den Bau des zweiten Regenrückhaltebeckens im östlichen Teil des Gewerbegebietes auf der jetzt überplanten Fläche verzichtet. Anstelle dieses Standortes wurde südlich des Plangebietes, nördlich der Jürgen-Fuhlendorf-Schule an der Straße Düsternhoop eine entsprechende wassertechnische Einrichtung geschaffen, die neben der Entwässerung eines Teils des Gewerbegebietes auch andere Einzugsbereiche entsorgt. Der Bau dieses Regenrückhaltebeckens sowie sein Betrieb und die Einleitung des von dort abgeleiteten Oberflächenwassers in die Osterau ist von der Wasserbehörde genehmigt worden.

Es besteht deshalb aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Notwendigkeit mehr, an der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fläche für ein zweites Regenrückhaltebecken festzuhalten. Das Gebiet kann damit für die Bebauung freigegeben werden, was nur durch eine Änderung des Bauungsplanes geschehen kann.

Für die jetzt zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen wurden hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die gleichen Festsetzungen getroffen, wie sie für die angrenzenden Grundstücke im ursprünglichen Bauungsplan Nr. 33 auch vorgesehen sind, so daß hier eine Gleichbehandlung mit den übrigen Gewerbegebietsgrundstücken gegeben ist. Hinsichtlich der städtebaulichen Überlegungen über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung kann deshalb auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 verwiesen werden.

Da im Nordwesten gegenüber dem Plangebiet ein Wohnhaus liegt, konnten die überbaubaren Flächen nur als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, so daß dieser Bereich von den Lärmwerten her den Charakter von Mischgebietsflächen erhält. In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nämlich nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so daß Immissionskonflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nicht entstehen werden.

Die 2. Änderung enthält außerdem mehrere gravierende landschaftspflegerische Festsetzungen, als da sind Baum- und Knickerhaltung sowie Knickneuanpflanzung. Gerade die Erhaltung der gut ausgebildeten Knicks im Nordwesten und Südosten des Plangebietes sowie der Baumreihe entlang der Erschließungsstraße sind wesentliche landschaftspflegerische Elemente dieser Bebauungsplanänderung. Hinzukommt die Festsetzung eines neu anzupflanzenden Redders entlang der Südwestgrenze des Plangebietes. Durch diesen Redder wird das Gewerbegebiet am Ortsrand grün eingefasst, so daß ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gebildet wird.

Weitere umfangreiche landschaftspflegerische Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Nr. 33 selbst, so daß zusätzliche Maßnahmen in der 2. Änderung nicht nötig werden. Auch hier kann auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Am Haffelt erschlossen. Ein Anschluß an die dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist möglich. Vor Baubeginn der Hochbauten werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes ist, wie unter Ziffer 3 dieser Begründung bereits ausgeführt, ebenfalls geregelt, da ein Anschluß an das Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Düsternhoop möglich ist.

5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung der Planungen dieser Bebauungsplanänderung soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung des gesamten neuen Gewerbegebietes geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung, aber auch Enteignung in Betracht.

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen ergeben sich aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung der Stadt Bad Bramstedt. Die Stadt übernimmt dabei ihren gemäß § 129 des Baugesetzbuches vorgeschriebenen 10 %igen Kostenanteil der beitragsfähigen Erschließungskosten. Der übrige beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Im übrigen erhebt die Stadt zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat die Begründung am 15.12.1993 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 17. JAN. 1994



*L. Jander*  
Der Bürgermeister