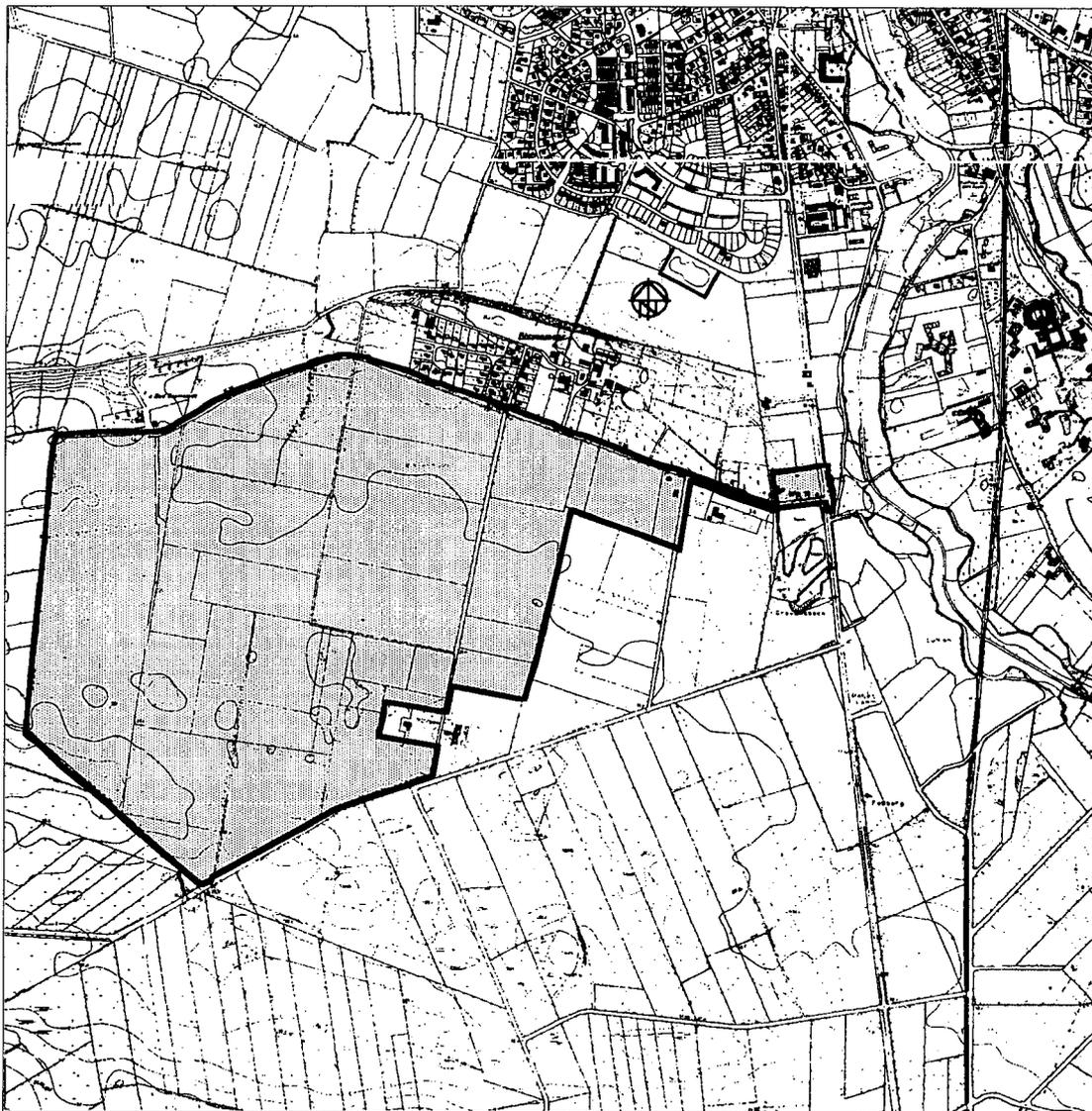


Begründung

zur Satzung über die 1. vereinfachte Änderung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36
"Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor"
der Stadt Bad Bramstedt



Übersichtsplan M 1: 20.000

A. **Ausfertigung**

Endgültige Planfassung,
Satzungsbeschluss 17.10.01

| Inhalt | Seite |
|---|--------------|
| 1.0 Allgemeine Grundlagen | |
| 1.1 Vorbemerkung..... | 3 |
| 1.2 Rechtsgrundlagen..... | 3 |
| 2.0 Anlass der Planung und Ziele | 3 |
| 3.0 Inhalt der Planung | |
| 3.1 Sondergebiet 1 | 4 |
| 3.2 Wohngebiete W5 und W6 und W1a (neu)..... | 4 |
| 3.3 Sonstige textliche Änderungen..... | 5 |
| 4.0 Kosten | 6 |

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung geht lediglich auf die Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein. Auf eine erneute Darstellung grundsätzlicher Informationen wie z.B. zum Vorhaben insgesamt, zu den Vorhabenträgern, zum Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes und zu übergeordneten Planungen wird verzichtet. Sie können dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 entnommen werden.

1.2 Rechtgrundlagen

Der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan
- 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Bestimmungen lehnt sich an die Inhalte der Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung an. Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des katastermäßigen Bestandes dient eine Kartengrundlage mit Vermessung der Topographie, des Grünbestandes und der Geländehöhen im M 1 : 1.000.

Mit der Ausarbeitung der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl.-Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

2.0 Anlass der Planung und Ziele

Der Aufstellungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36 wurde 1993 gefasst und 1998 aktualisiert, der Satzungsbeschluss ist am 28.06.2000 gefasst worden.

Wesentliches Ziel der Planungen war, mit der Errichtung eines Golfplatzes und zusätzlicher Sportangebote sowie eines Hotels das touristische Angebot breiter zu fächern und gleichzeitig Arbeitsplätze in diesem Sektor zu schaffen. Des weiteren sollten Angebote für die weiterhin starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke bereitgestellt werden.

Der Golfplatz ist inzwischen weitgehend fertiggestellt und die Eröffnung steht kurz bevor. Die straßenbaulichen Maßnahmen sind ebenfalls zu einem Großteil umgesetzt und die Vermarktung der Baugrundstücke hat begonnen. Des weiteren findet derzeit eine intensive Suche nach einem Investor für den vorgesehenen Hotelkomplex statt. Ein Vertragsabschluss und eine entsprechende bauliche Entwicklung ist jedoch noch nicht absehbar.

Ziel der Planänderung ist zum einen, im nördöstlichen Bereich des Sondergebietes den Bau eines Clubhauses zu ermöglichen. Das Clubhaus ist für die Funktionsfähigkeit des Golfplatzes (Umkleideräumen, Lagermöglichkeiten, Gastronomie, Unterbringung der Sportler etc.) erforderlich. Die bisher geplante Lage im Süden des Plangebietes ist unter den genannten Umständen nicht sinnvoll, da das Gebäude hier zunächst als isolierter Baukörper stehen würde und sich später schwer in die Planung der Hotelanlage integrieren ließe. Gleichzeitig soll die Nutzung im Sondergebiet 1 flexibler gestaltet werden.

Im Zuge der Vermarktung und der Objektplanungen deutlich, dass einige Festsetzungen in den Wohngebieten für Schwierigkeiten bei ihrer Interpretation und bei der Planung konkreter Bauvorhaben sorgen. Durch die Änderungen einiger textlicher Bestimmungen im gesamten Plangebiet und geringfügige Änderungen der zeichnerischen Bestimmungen in den Wohngebieten 5 und 6 soll die Deutlichkeit der planerischen Festsetzungen

verbessert und eine zügige Entwicklung des Wohngebiets entsprechend der angestrebten städtebaulichen Ordnung erleichtert werden. Hierdurch soll auch die Anzahl möglicher Befreiungsanträge reduziert werden.

3.0 Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst bezüglich der Änderungen der textlichen Bestimmungen /Teil B den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes. Des Weiteren wurde in der Planzeichnung (zeichnerische Bestimmungen / Teil A) der Bereich gekennzeichnet, in dem zeichnerische Änderungen vorgenommen wurden. Im Ursprungsbebauungsplan entspricht dies den Gebieten SO 1, W5, W6 sowie, zur Abrundung des Geltungsbereiches, den Gebieten W7d und W7e.

3.1 Sondergebiet 1

Durch die Planänderung wird die Nutzungsgrenze zwischen den beiden Baugebieten des SO 1 aufgehoben und im gesamten Baugebiet die Nutzung „Clubhaus-Hotel-Wohnen“ vorgesehen, die in der textlichen Bestimmung Nr. 1.1 näher bestimmt wird. Die bisher angestrebte Nutzung wird durch die Änderung etwas flexibler gestaltet. Statt der bisherigen Beschränkung auf "Ferienwohnungen" sind nun auch andere Wohnformen zulässig, die in besonderer Weise auf Serviceleistungen angewiesen sind oder auf diese zumindest zurückgreifen können. Durch diese Änderung soll insbesondere mehr Spielraum für die Umnutzung des derzeit geplanten Clubhauses geschaffen werden, die erforderlich wird, sobald ein Investor für die Entwicklung des Hotels gefunden ist und in diesem Zuge auch eine Verlagerung der Clubhausnutzung in den südlichen Teilbereich des Sondergebietes erfolgt. Die Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen bleibt bestehen, um den vorrangigen Charakter des Gebietes für eine sport- und freizeitbezogene Nutzung sowie Fremdenverkehr beizubehalten.

Die Erhöhung der Firsthöhe von 15 m auf 18 m im nordöstlichen Bereich des SO 1 ist notwendig, um das konkret geplante Clubhaus realisieren zu können. Des Weiteren wurde als Zufahrt zur Tiefgarage eine zusätzliche Grundstückszufahrt über den zentralen Platz vorgesehen.

Die Verschiebung der Baugrenze im Südwesten des Plangebiets soll für den zukünftigen Hotelbetreiber die Alternative eröffnen, die Gebäudeplanung stärker zum Golfpark hin auszurichten. Eine Gliederung zu den Sportgebäuden bleibt durch ein Zurückspringen der Baugrenze erhalten. Die überbaubare Grundfläche im gesamten Gebiet SO1 wurde nicht geändert, sie beträgt nach wie vor 4.400 qm.

3.2 Wohngebiete W5 und W6 und W1a (neu)

Verschiebung der Baugebietsgrenze zwischen W5 und W1

Die Herausnahme der drei westlichen Grundstücke (neu W 1a) aus dem Gebiet W5 ist erfolgt, da die bisherigen Bestimmungen für die Bebauung (Baulinie, Integration der Garagen ins Wohnhaus, erhöhte seitliche Abstandsflächen) in Kombination mit den sich verjüngenden Grundstückszuschnitten, keine angemessene Grundstücksausnutzung zulassen. Durch die im Gebiet W1a geltenden zeichnerischen und textlichen Bestimmungen wird dieses Gebiet strukturell dem bestehenden Wohngebiet W1 zugeordnet.

Maß der baulichen Nutzung

Für alle drei Wohngebiete (W1a, W5 und W6) wurde statt einer Grundfläche, eine GRZ bestimmt, um bei größeren Grundstücken, die Realisierung größerer Einzelhäuser zu ermöglichen, die in diesem Bereich städtebaulich erwünscht sind. Die Entstehung überdimensionierter Baukörper wird gleichzeitig durch die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge (s. textl. Bestimmungen Nr. 1.8 Ursprungsbebauungsplan) und die maximale Firsthöhe verhindert.

Grenzabstände (s. textl. Bestimmungen Nr. 1.9.1 u. 1.9.2)

Die bisher für die Wohngebiete 5 und 6 geltende textliche Bestimmung zu den Mindestabständen von 10 m zwischen den Gebäuden, sah keine Regelungen dazu vor, wie dieser zwischen zwei Nachbargrundstücken zu realisieren ist (z.B. 5 m je Grundstück oder 3m auf dem einen und 7 m auf dem anderen). Um nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen und Klagen bezüglich einer baurechtlichen Gleichbehandlung vorzubeugen, wird mit der nun getroffenen textlichen Bestimmung eine eindeutige Regelung getroffen. Sie legt fest, dass die seitlichen Abstandsflächen auf der einen Seite mindestens 3 m und auf der anderen mindestens 5 m betragen. Durch sie ist im gesamten Gebiet W5 und W6 ein Mindestabstand von 6 m garantiert. In der Regel wird durch die Ausrichtung der Baukörper nach Süden oder Südwesten jedoch ein Abstand von mindestens 8 m zwischen den benachbarten Gebäuden entstehen, so dass der angestrebte Durchblick auf den Golfpark nach wie vor gewährleistet ist.

Die Bestimmung minimaler seitlicher Grenzabstände von 10 m bei Grundstücken von mehr als 2000 qm entfällt, da dies eine spätere Teilung und Bebauung der Grundstücke stark behindert.

3.3 Sonstige textliche Änderungen

Sockel- und Geländehöhen (s. textl. Bestimmungen Nr. 1.7)

Durch die Bestimmung einer minimalen Sockelhöhe wird verhindert, dass die Häuser mit ihrem Sockel bzw. dem Niveau des Erdgeschossfußbodens unter das Straßenniveau absinken können. Im Zuge der Konkretisierung der Planungen wurde festgestellt, dass zur Realisierung der Muldenversickerung fast alle Straßen im Wohnpark aufgeschüttet werden müssen. Da im Ursprungsbebauungsplan der Bezugspunkt für die maximale Sockelhöhe die Straße ist und eine minimale Sockelhöhe nicht festgelegt wurde, könnten so sehr hohe, aus städtebaulich-gestalterischen Gründen unerwünschte Sockel entstehen. Die Möglichkeit sehr hoher Sockel ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen Geländeoberfläche und aufgeschütteter Straße (i.d.R. mind. ca. 70cm) plus der maximalen Sockelhöhe von 0,90 m bei unterkellerten Gebäuden, also insgesamt Sockel von ca. 1,60m Höhe. Des weiteren besteht bei der bisherigen Regelung die Gefahr eines ungeordneten Erscheinungsbildes durch ein Nebeneinander von Gebäuden mit sehr unterschiedlichen Sockelhöhen. Dies wird durch die Änderung verhindert.

Die Bestimmungen zur Geländeoberfläche in den Bereichen zwischen den Gebäuden und den an das Grundstück anschließenden Straßen wurde ebenfalls aufgrund der Anhebung des Straßenniveaus erforderlich, um durch ein einheitliches Niveau der Vorgartenbereiche ein geordnetes Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen, Garagen und Carports) (s. textl. Bestimmungen Nr. 2.1)

Die bisherige Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen führt insbesondere auf den kleinen Grundstücken zu Problemen. Um den Bauherren mehr Gestaltungsspielräume zu lassen und Anträgen auf Befreiungen vorzubeugen, sind die genannten Anlagen nun auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht in einem Streifen von 5 m ab der Straßengrenze. Hierdurch wird der für den Gesamteindruck des Straßenraumes relevante Bereich von baulichen Anlagen freigehalten.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (s. textl. Bestimmungen Nr. 3.1)

Die Zulässigkeit einer Einliegerwohnung in den Doppelhausgebieten soll zu einer Gleichbehandlung führen und auch den Eigentümern dieser Wohngebiete eine flexibler Nutzung ermöglichen (z.B. Einliegerwohnung für zu pflegende Eltern).

Ver- und Entsorgung (s. textl. Bestimmungen Nr. 6.5)

Durch die Heraufsetzung des maximal zulässigen Jahresenergiebedarfs (von 20 kWa/qm auf 30 kWa/qm) für die Freistellung vom Fernwärmeanschlusszwang, soll die Entstehung ökologisch sinnvoller Niedrigenergiehäuser stärker als bisher gefördert werden.

Fassadengestaltung und Dachneigung (s. textl. Bestimmungen Nr. 8.1.1 u. 8.2.5)

Die Erweiterung der zulässigen Fassadenmaterialien um helle Putzflächen erfolgt, um die Entstehung von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern zu fördern. Diese sind aufgrund des begrenzten Dämmwertes von Ziegeln bei einer Verblendung mit Sichtmauerwerk nur unter höherem finanziellen Aufwand gegenüber einer Dämmung bei Putzflächen realisierbar.

Die Reduzierung der minimalen Dachneigung von 10° auf 5° bei Grasdächern erfolgt ebenfalls aus bautechnischen Gründen und steht im Einklang mit den städtebaulich-gestalterischen und städtebaulich-ökologischen Zielsetzungen im Plangebiet.

4.0 Kosten

Durch die vorliegende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 17.10.2001 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 01.11.2001

.....
Der Bürgermeister

