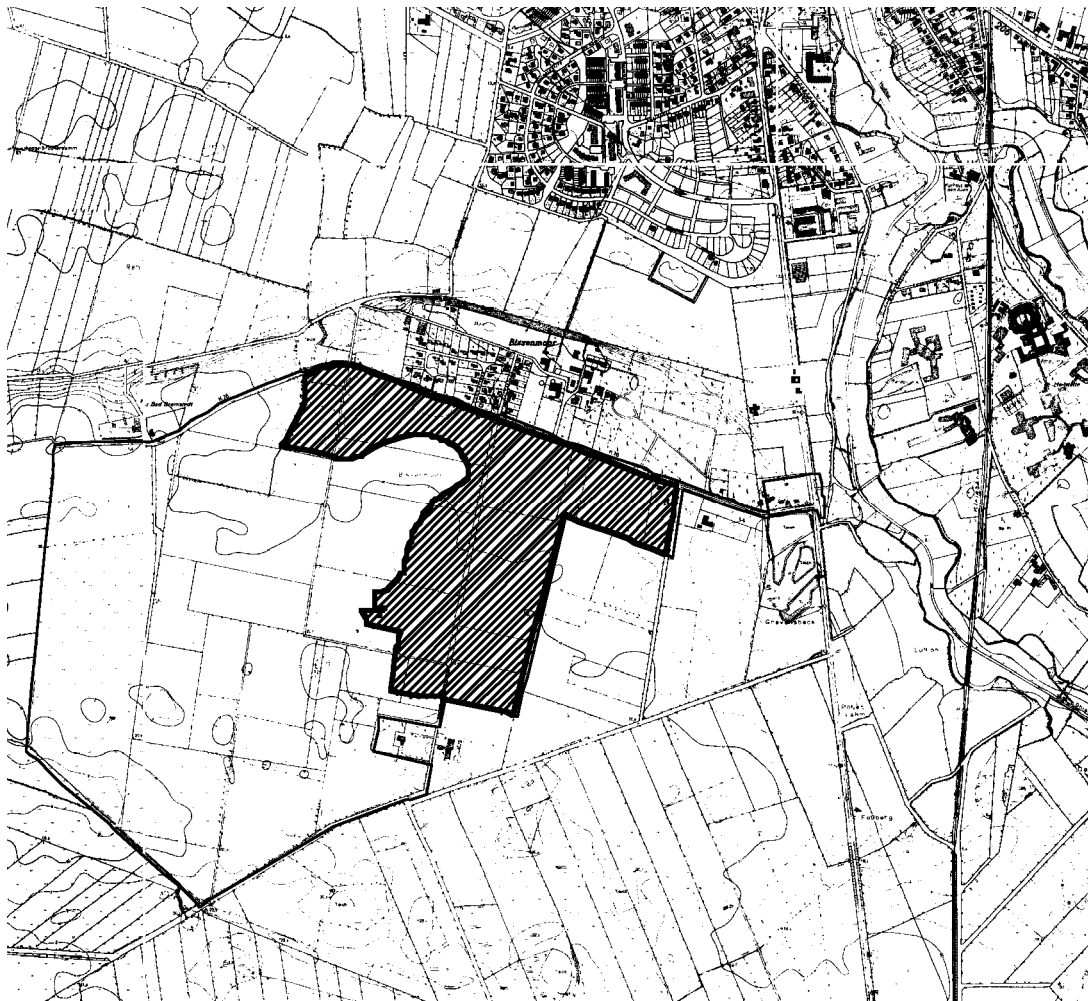


Begründung
zur
3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 36
"Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor"
der Stadt Bad Bramstedt
für das Gebiet Wohnpark Bissenmoor



endgültige Planfassung

29.09.2004

Inhaltsangabe

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Geltungsbereich

- 2. Anlass und Ziele der Planung**

- 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan

- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 5. Städtebauliche Daten**

- 6. Naturschutz**

- 7. Verkehrserschließung**
 - 7.1 Innere Erschließung
 - 7.2 Öffentliche Parkplätze
 - 7.3 Stellplätze
 - 7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- 8. Lärmtechnische Untersuchung**

- 9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasser
 - 9.3 Oberflächenentwässerung
 - 9.4 Stromversorgung
 - 9.5 Fernwärme
 - 9.6 Abfallbeseitigung
 - 9.7 Feuerlöscheinrichtungen

- 10. Kosten**

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung (§ 244 Abs. 2 BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- und die Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans wird der Vorhabenbezug aufgegeben und auf einen „normalen“ Bebauungsplan umgestellt, da angesichts der bereits veräußerten und/oder bebauten Grundstücke ein ausschließlicher Vorhabenbezug gem. § 12 BauGB nicht mehr gegeben ist.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des katastermäßigen Bestandes dient eine aktuelle Kartengrundlage im M 1 : 1.000, in der die bereits erfolgten Einmessungen von Grundstücken mit entsprechenden Flurstücksbezeichnungen und Einmessungen der umgesetzten Erschließungsmaßnahmen mit Darstellung der Topographie (Gehwege, Parkplätze etc.) enthalten sind. Die Planzeichnung der 3. Änderung ist auf dieser gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan aktualisierten Katastergrundlage neu erstellt worden.

1.2 Geltungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 wird zum dritten Mal geändert. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Bad Bramstedt. Es liegt südlich der Weddelbrooker Straße (K76) und südlich des Ortsteiles Bissenmoor (Bebauungsplan Nr. 43). Das Plangebiet ist ca. 38 ha groß und ist vom Stadtzentrum Bad Bramstedts ca. 2,5 km entfernt. Die 3. Änderung umfasst 10 Bereiche (W4c-teilweise-, W5, W6, W9a, W9b, W7a, W7b,, W7e, W19b, W20a) der Planzeichnung b sowie für den gesamten Geltungsbereich Änderungen im Teil B –Text-. Die verschiedenen Bereiche sind aus Gründen der besseren Zuordnung unterschiedlich gekennzeichnet (schwarz = Gesamtbereich und rot/bzw. weiß (s/w-Fassung) = Teilbereiche).

2. Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 (Satzungsbeschluss 28.06.2000) hat die Stadt beabsichtigt, die Grundlage für die Realisierung des gesamten Vorhabens mit den drei wesentlichen Teilbereichen Golfplatz, Sport- und Freizeitzentrum sowie Wohnpark zu schaffen.

Wichtiges Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war, mit der Errichtung eines Golfplatzes und zusätzlicher Sportangebote sowie eines Hotels, das touristische Angebot der Stadt breiter zu fächern und gleichzeitig Arbeitsplätze in diesem Sektor zu schaffen. Gekoppelt an den Golfplatz und das Sport- und Freizeitzentrum, sollte ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet ent-

stehen, um Angebote für die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bereitzustellen.

Inzwischen sind die Erschließungsanlagen überwiegend sowie der Golfplatz vollständig hergestellt und zum jetzigen Zeitpunkt ca. 20% der Grundstücke verkauft. Diese Quote entspricht nicht der einer zügigen Umsetzung, die aus städtebaulichem Interesse der Stadt dringend erforderlich ist.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist deutlich geworden, dass sich die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vornehmlich auf kleinere Grundstücke bezieht und sich die bisher geltenden Mindestgrundstücksgrößen vielfach als zu hoch für die Bauwilligen erwiesen haben.

Diese Entwicklung wird nicht allein an der erzielten Realisierung der planerisch geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet selbst sichtbar, sondern hier zeigt sich der für die gesamte Region deutlich erkennbare Trend der Bodenmarktveränderung.

Auf der Basis des Ursprungsbebauungsplanes sind innerhalb eines Zeitraumes von 2 Jahren (bis zur Rechtskraft der 2. Änderung) lediglich ca. 4% der Grundstücke veräußert worden. Die Erwartung einer relevanten Dynamisierung der Bebauungsnachfrage durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat sich gleichfalls nicht im Sinne der im Durchführungsvertrag genannten Fristen (Verkauf der Wohnbaugrundstücke innerhalb von 4 Jahren) erfüllt.

Durch eine Auffächerung der Bandbreite an verschiedenen Mindestgrundstücksgrößen wird eine der aktuellen Nachfrage gerechte Baulandbereitstellung sichergestellt. Dadurch werden Bauwillige weiterer Bevölkerungsgruppen angesprochen und die soziale Durchmischung des Gebietes gefördert.

Gleichzeitig wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Der vorhandenen Nachfrage an kleineren Baugrundstücken wird nicht durch die Ausweisung neuer Baugebiete im Stadtgebiet entsprochen, sondern durch die maßvolle Verdichtung eines bereits beplanten und weitgehend erschlossenen Gebietes.

Städtebauliches Ziel ist es weiterhin, dass sich die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Gesamtanzahl von 485 Wohneinheiten nicht verändert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen, die zur Qualität des Baugebietes im Wesentlichen beitragen, nämlich die Grünflächen und Knickstrukturen (Bildung von grünen Abstandsflächen), die Einbindung des Plangebietes in die naturräumlichen Gegebenheiten des Ortsteiles Bissenmoor, die Verkehrsflächen und die Nutzungen (Wohnnutzungen und z.T. gemischte Nutzungen) unangetastet bleiben. Diese Festsetzungen sollen dem Schutz der privaten Grundstückseigentümer dienen, die sich bereits im Plangebiet angesiedelt haben. Die Flächenbilanz bleibt insgesamt unverändert.

Die jetzige Bebauungsplanänderung dient dazu, die rasche Umsetzung der Planung zu verwirklichen.

Die Ziele des Ursprungsbebauungsplanes, die den Wohnpark betreffen, gelten auch für die 3. Änderung:

- Bereitstellung qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen;
- Einbindung in die umgebende Landschaft und den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich Alt-Bissenmoor;

- Berücksichtigung bestehender Grün- und Knickstrukturen, Schaffung von grünen Abstandsflächen, Eingrünung des Ortsrandes nach Osten;
- Einsehbarkeit des Golfparkes vom Wohnpark aus.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Bezüglich der übergeordneten Planungsgrundlagen ergeben sich für die 3. Änderung keine Veränderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, so dass hier die relevanten Teile der Begründung des Ursprungsplanes im Folgenden wiedergegeben werden.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Bramstedt soll gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum 1 als Unterzentrum und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg die über den äußeren Achsen Schwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die schon bislang gute Entwicklung Bad Bramstedts und die Lage an den überregionalen Straßen A 7, B 4 und B 206 sowie an der AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt soll im südwestlichen Teil des Stadtgebietes liegen. Das Tourismusangebot des anerkannten Heilbades soll erweitert werden. Der südöstliche Teil des Stadtgebietes mit seinen Landschafts- und Naturschutzgebieten soll unter Beachtung der Belange des Naturschutzes weiterhin vorrangig dem Kurbetrieb und der Erholung vorbehalten bleiben.

Hieraus entwickelten die Stadt Bad Bramstedt und die Vorhabenträger im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgerichtig die Standortsuche für Einrichtungen zur Stärkung von Tourismus und Fremdenverkehr in Verbindung mit Sport und weiteren Wohnbauflächen im Süden an der Stadtgrenze zu den Gemeinden Weddelbrook und Lentförden.

In der Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (landesplanerische Stellungnahme) vom 24.02.1999 durch die Landesplanungsbehörde wurden grundsätzliche Bedenken gegen das Vorhaben "Sport- und Wohnpark" nicht erhoben. Die Bekanntgabe verdeutlichte erneut, dass eine Bebauung südlich der Splittersiedlung Bissenmoor nur in unmittelbarem Zusammenhang mit der Golfplatznutzung gesehen werden kann und demzufolge in enger Verknüpfung mit dieser Nutzung erfolgen muss. Dies bedeutet für die verbindliche Bauleitplanung, dass besonderer Wert auf parkartige Siedlungsstrukturen und eine in der Realisierung zeitliche und auch räumliche Verzahnung mit dem Golfplatz gelegt werden muss.

Die Stadt Bad Bramstedt sieht die Vorhaben Golfpark und Wohnpark seit jeher als Gesamtvorhaben an. Eine Wohnbebauung ohne Golfplatz wurde und wird ausgeschlossen, wie auch umgekehrt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 ändert nicht die festgesetzten Nutzungen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht erforderlich.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird weiterhin ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet verwirklicht. Auch nach den Änderungen stellt sich das Wohngebiet als stark durchgrünt dar. Es ist - sowohl in die Umgebung, den Ortsteil Bissenmoor eingebunden, als auch mit dem Golfplatz verzahnt.

Durch die 3. Änderung ergeben sich keine grundlegenden Veränderungen des dem Ursprungsplan zugrunde liegenden Planungs- und Gestaltungskonzeptes. Der Charakter eines hochwertigen Wohngebietes gewahrt bleibt. Sämtliche Baugebiete des Änderungsbereiches sind als Reine Wohngebiete bestimmt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, in denen gem. § 13 BauNVO auch Räume für freiberufliche -Tätigkeiten zulässig sind.

Vorgesehen in den Änderungsbereichen sind überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauungen sowie im Bereich der Baufläche W9b Hausgruppen und im Bereich W7e eine Stadtvillenbebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Wohngebieten werden durchgehende überbaubare Flächen vorgesehen und die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude durch eine Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) korreliert die maximal mögliche Grundfläche mit der Grundstücksgröße. Dadurch wird die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt, da die Gebäudegröße mit der Grundstücksgröße korrespondiert.

Folgende Teilbereiche werden in der Planzeichnung geändert:

Änderungsbereich W4d (bisher Teile von W4c):

Die innere Erschließung der Flächen soll potenziell auf unterschiedliche Weise möglich sein. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen nunmehr 400 qm. Die Veränderung der Anzahl der möglichen WE ist der Tabelle des Kapitels 6. zu entnehmen.

Änderungsbereich W5 und W6:

Die Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt, weil Baulinien eine mangelnde Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bieten.

Des Weiteren wird aus den textlichen Festsetzungen im Teil B herausgenommen, dass Garagen in die Hauptgebäude zu integrieren sind.

Änderungsbereich W7a1 und W7a2 (bisher W7a), W7b, W7c und W7e:

Das Wohngebiet W7a wird Richtung Südwesten flächenmäßig vergrößert und das Wohngebiet W7b, auf dem bisher Stadtvillen vorgesehen waren, in Bauflächen, auf denen Einzelhäuser zulässig sein sollen, geändert. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen in den genannten Gebieten 600 qm bzw. 500 m und die GRZ wird gleich bleibend mit 0,3 vorgesehen. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der Grünstreifen werden dazu verschoben und bleiben hinsichtlich der Flächengröße nahezu erhalten, Durch die Verschiebung ergeben sich für die Gebiete W7c und W7b geringe Größenveränderungen.

Auf der Fläche W7e wird die Anzahl der WE auf 14 heraufgesetzt und die überbaubare Fläche vergrößert sowie eine GRZ von 0,35 vorgesehen, um eine städtebauliche Dominante in unmittelbarer Nähe zum Golfclub zu schaffen.

Änderungsbereich W9a und W9b:

Es wird nur noch eine überbaubare Fläche und die Mindestgrundstücksgrößen gestaffelt von Osten nach Westen mit 400 qm bzw. 500 qm (dritte Bautiefe zusätzlich) festgesetzt. Hausgruppen (aneinander gereichte Einzel- oder Doppelhäuser) in offener Bauweise sollen zulässig sein.

Änderungsbereich W19b, W20a und W20c:

Die geplanten Reihenhausbebauungen auf den Bauflächen W19b und W20a werden zu Gunsten einer Einzel- und/oder Doppelhausbebauung mit Mindestgrundstücksgrößen von 400 qm (W20c), 600 qm (W20a) und 800 qm (W19b) aufgegeben. Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen wurden an die im übrigen Plangebiet festgesetzten 0,25 bzw. 0,3 angepasst.

Die maximal möglichen Grundflächenzahlen wurden wie auf den anderen Wohnbauflächen bereits festgesetzt übernommen. Ab einer Mindestgrundstücksgröße von 800 qm ist eine reduzierte GRZ von 0,25 zulässig, sonst generell eine von 0,3.

Im Bereich der Baufläche W7b wurde aufgrund der dort jetzt geplanten Einzelhausbebauung die max. zulässige GRZ von 0,35 auf 0,3 herabgesetzt.

Mindestgrundstücksgrößen sichern im Zusammenhang mit der maximalen Grundflächenzahl das städtebauliche Ziel einer angemessenen städtebaulichen Dichte. Mit der Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen und den durchgehenden überbaubaren Flächen sind Festsetzungen getroffen worden, die eine höhere Anzahl an Einfamilien- und Doppelhäusern als im Ursprungsbebauungsplan möglich machen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung vertretbar, wenn die bauliche Dichte und die Bauweise erhalten bleiben. Dieses ist der Fall, da die zulässigen Grundflächen auf Grundflächenzahlen umgerechnet unwesentlich erhöht wurden (ca. 0,27 auf 0,3) und weiterhin in offener Bauweise gebaut werden soll.

Im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung wurde geprüft, wie sich die veränderten Bestimmungen auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken. Dabei wurde von einer Grundstücksaufteilung auf der Grundlage der herabgesetzten Mindestgrundstücksgrößen ausgegangen.

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten im Wohnpark Bissenmoor wird im Augenblick zwar um 5 überschritten, diese werden im nächsten Erschließungsabschnitt (nordöstliches Plangebiet W 23 bis W 26) jedoch kompensiert (vgl. auch Tabelle Gebäude- und Wohnungsberechnung Wohnpark in Kap. 6.). Der Durchführungsvertrag wird angepasst, es bleibt bei allen Durchführungs- und Erschließungsverpflichtungen.

Begrenzungen der Wohneinheiten für die verschiedenen Gebäudetypen werden in den textlichen Bestimmungen vorgenommen. Dies entspricht der städtebaulichen Absicht, den Wohnpark überwiegend als Einfamilienhausgebiet zu entwickeln und ungewollte Verdichtungen durch mehrere kleine Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (erhöhter Infrastrukturbedarf, Stell- und Parkplatzanzahl) sowie Überschreitungen der geplanten Wohneinheitenanzahl in den Gebieten mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, die auch nach der Planänderung weiterhin im Plangebiet auf den Flächen W7c, W19a, W20b, W23e und W25a realisierbar sind, zu verhindern. Dabei wird weiterhin bestimmt, dass auf der Baufläche W7a1, auf der Doppelhäuser auch auf flächenmäßig kleinen Grundstücken zulässig sind, die

ausnahmsweise zulässige zweite Wohnung, nicht zulässig ist, um hier eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

In allen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind maximal 2 Geschosse zulässig, um die Entstehung villenartiger Gebäude zu ermöglichen und bessere Voraussetzungen für energetisch günstige Gebäudeformen zu schaffen. Die Firsthöhen werden auf 10,00 m bis 11,00 m begrenzt, um einerseits eine differenzierte städtebauliche Silhouette im Plangebiet auszubilden und andererseits überdimensionierte Gebäude zu vermeiden. Die im Bereich der Reihenhausbauungen bisher möglichen 12,00 m werden aufgrund der nun reduzierten zulässigen Mindestgrundstücksgrößen von 400 qm auf 11,00 m reduziert.

Bauweise

In allen Wohngebieten ist eine offene Bauweise bestimmt, um den städtebaulichen Charakter freistehender Einzelgebäude zu erzielen. Da nach der offenen Bauweise Gebäude bis zu 50 m Länge möglich wären, wird die maximale Gebäudebreite in den Einzel- und Doppelhausgebieten durch eine textliche Bestimmung begrenzt, um struktursprengende Gebäude zu verhindern.

Im Wohngebiet W7b sollte nach der bisherigen Planung eine Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden.

Die jetzt vorgesehene Festlegung einer Einzel- und Doppelhausbebauung der Wohngebiete entspricht dem Ziel, ein weit gehend durch Einfamilienhäuser geprägtes Gebiet zu entwickeln. Dabei gilt, mit Ausnahme des Gebietes W7a1, für eine Doppelhaushälfte die gleiche Mindestgrundstücksgröße wie für ein Einzelhaus. Auf diese Weise wird eine ungewollte Verdichtung durch 'typische' Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken vermieden, gleichzeitig aber die Möglichkeit einer Grenzbebauung geschaffen. Die Baugrundstücke können so besser ausgenutzt werden und es entstehen größere zusammenhängende Freiflächen, die im Hinblick auf die Freihaltung von Durchblicken und einer Durchgrünung erwünscht sind.

5. Städtebauliche Daten

Nachfolgende Tabelle stellt die Gesamtbilanz bezüglich der maximal zulässigen Grundstücke und der Wohneinheiten für den Wohnpark Bissenmoor dieser Änderung im Vergleich zum Ursprungsplan und zur 2. Änderung dar.

Gebiet 3. Änd.	Bautyp 3. Änd.	Anzahl Grundstücke Ursprung	Anzahl Grundstücke 2. Änd.	Anzahl Grundstücke 3. Änd.	Anzahl WE Ursprung	Anzahl WE 2. Änd.	Anzahl WE 3. Änd.	Differenz WE 2. zu 3. Änd.
W 1	E/D	11	10	10	11	10	10	
W 1a	E	–	4	4	–	4	4	
W 2	E/D	9	12	12	9	12	12	
W 3	E/D	18	26	26	18	26	26	
W 4a	E/D	6	8	8	6	8	8	
W 4b	E/D	12	12	12	12	12	12	
W 4c	E/D	13	14	7	13	14	7	-7
W 4d	E/D	–	–	13	–	–	13	+13
W 5	E	15	15	14	15	15	14	-1
W 6	E	14	16	16	14	16	16	0
W 7a1	D	12	12	12	12	12	12	0
W 7a2	E	–	–	3	–	–	3	+3
W 7b	E	2	2	4	18	12	4	-8
W 7c	MFH	1	1	1	36	24	24	
W 7d	MFH	1	1	1	16	6	6	
W 7e	MFH	1	1	1	22	6	14	+8
W 7f	E/D	11	11	11	11	11	11	
W 7g	E/D	9	9	9	9	9	9	
W 8	E/D	9	12	12	9	12	12	
W 9a	E/D	21	15	14	21	15	14	-1
W 9b	E/D/H	–	13	21	–	13	21	+8
W 10	E/D	7	10	10	7	10	10	
W 11	E/D	14	14	14	14	14	14	
W 12	E/D	8	8	8	8	8	8	
W 13	E/D	11	11	11	11	11	11	
W 14	E/D	18	23	23	18	23	23	
W 15	E/D	13	15	15	13	15	15	
W 16	E/D	5	6	6	5	6	6	
W 17	E/D	5	6	6	5	6	6	
W 18	E/D	20	23	23	20	23	23	
W 19a	MFH	1	1	1	7	9	9	
W 19b	E	7	7	3	7	7	3	-4
W 20a	E/D	14	15	2	14	15	2	-13
W 20b	MFH	1	1	1	7	9	9	
W 20c	E/D	–	–	8	–	–	8	+8
W 21	MFH	1	1	1	30	18	18	
MI 22	NVZ/ Kiga	–	–	–	–	–	–	
W 23a	H	12	15	15	12	15	15	
W 23b	E/D	7	15	15	7	15	15	
W 24	E/D	20	14	14	20	14	14	
W 25a	H	8	8	8	8	8	8	
W 25b	E/D	7	9	9	7	9	9	
W 25c	E/D	4	4	4	4	4	4	
W 26	E	9	9	9	9	9	9	
Summen		357	409	417	485	485	491	+6

Ergebnis:

Die Veränderung der Grundstücksanzahl vom Ursprungsplan zur 3. Änderung beträgt: $417 - 357 = + 60$; die absolute Veränderung der maximal möglichen Anzahl der Wohneinheiten beträgt: $491 - 485 = + 6$. Diese Überschreitung der Wohneinheiten wird durch eine ergänzende vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag auf den nicht geänderten Bauflächen (noch nicht erschlossenes Baugebiet östlich des Eingangsbereiches) ausgeglichen.

Potenziell mögliche 2. Wohneinheiten bleiben weiterhin als untergeordnete WE in der Bilanz unberücksichtigt. Durch die kleinteiligere Parzellierung erwartet die Stadt, dass von der Realisierung einer 2. Wohneinheit zumeist abgesehen wird.

6. Naturschutz

Die Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bleiben insgesamt ausgeglichen, so dass sich keine Veränderungen in der Gesamtbilanz des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Bodenversiegelung (GRZ) ergeben. Die Anpassungen wurden erforderlich, um auf kleinen Grundstücken Gebäude errichten zu können (siehe 400 qm-Grundstücke).

Im Bereich der Bauflächen W20a, W20c und W19b ergibt sich aus der nunmehr zulässigen Einzelhausbebauung eine Überschreitung der bisher dort festgesetzten Grundfläche von insgesamt 1.760 qm von 239 qm. Ebenso wird die bisher mit 450 qm festgesetzte Grundfläche durch die jetzt mögliche Grundfläche von 560 qm auf der Baufläche W7e (Grundstück ca. $1.600\text{qm} \times 0,35 = 560\text{qm}$) um 110 qm überschritten. Diese Überschreitungen werden durch die auf den Bauflächen W7a2 und W7b geminderte Grundflächenzahl von 0,3 (bisher 0,35 für Stadtvillen-Bebauung) nahezu ausgeglichen.

Die Änderungen des Planes auf den Bauflächen basieren darauf, dass der Rahmen aus Ausgleichsbilanzierung, Grünflächen, naturräumlichen Gegebenheiten, Verkehrsflächen und Nutzungen, wie bereits unter Kapitel 2. erwähnt, unverändert erhalten bleibt.

7. Verkehrserschließung

7.1 Innere Erschließung

Von der 3. Änderung sind Straßenverkehrsflächen nicht betroffen. Der größte Teil der Straßen ist bereits entsprechend der Profile des Ursprungsbebauungsplanes hergestellt.

Die von den Wohnstraßen erschlossenen Grundstücke in zweiter Reihe werden über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Durch entsprechende Grundstücksaufteilung werden weitere private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und so genannte "Pfeifenstiele" für einzelne Grundstücke erforderlich werden.

Im Bereich der neu gebildeten Baufläche W4d ist der dort seinerzeit geplante Wohnweg bereits hergestellt. Es gibt verschiedene Überlegungen zur Grundstücksteilung, die vorsehen, entweder den vorhandenen Wohnweg zu nutzen oder alternativ diesen aufzuheben und mit zwei voneinander getrennten Wohnwegen zu arbeiten. Da dieses Optionen offen gehalten werden sollen, wird der Weg mit der Baugrenze überplant, um den Rückbau und die Überbauung der Fläche zu ermöglichen

Auf Privatgrundstücken einschließlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Flächen und Einmündungsradien für die Feuerwehr nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gem. Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

7.2 Öffentliche Parkplätze

Da sich die Anzahl der Gesamtwohneinheiten als Bezugsgröße nicht ändert, werden auch keine zusätzlichen Parkplätze benötigt. Die in der 2. Änderung geschilderten Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze stehen zur Realisierung an.

7.3 Stellplätze

Für alle Bauflächen gilt der Grundsatz, dass private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind. Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses von Schleswig Holstein wurden, wo erforderlich, die Stellplätze bestimmt und zugeordnet.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen jedoch auch hier angelegt werden.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Mitte des Plangebietes liegt in ca. 400 Meter Entfernung von der Haltestelle Bad Bramstedt, Bissenmoor an der Weddelbrooker Straße. Bedient wird die Haltestelle durch das im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebene Anruf-Sammel-Taxi (AST) Bad Bramstedt. Zusätzlich verkehrt die Stadtbuslinie 7505 Bad Bramstedt – Heidmoor unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Schülerverkehrs.

8. Lärmtechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ist anhand von rechnerischen Immissionsprognosen geprüft worden, ob durch die geplanten Nutzungen in Zukunft Konflikte aus der Sicht des Schallschutzes auftreten können und durch welche Maßnahmen die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen ist.

Untersucht wurde zum einen die Verkehrslärmsituation und zum anderen wurden geräuschemittierende Nutzungen in enger Nachbarschaft zu Wohnbauflächen beurteilt. Dies sind für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung der SB-Markt sowie die Kindertagesstätte und im angrenzenden Sportpark das Hotel sowie der Sportbetrieb.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich bezüglich der Lärmemissionen keine neue Situation. Die aus der lärmtechnischen Untersuchung resultierenden Maßnahmen wurden in Planzeichnung und Text des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt und in die 3. Änderung übernommen. Details sind in der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Anlage zur Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 36) umfassend dargestellt.

Im übrigen Planungsgebiet ist die Belastung durch Verkehrslärm gering; die Beurteilungsspiegel tags und nachts überschreiten die Orientierungswerte nicht.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

9.2 Schmutzwasser

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird in einem öffentlichen Freigefällekanal gesammelt und 3 zentralen Pumpwerken zugeführt. Über eine Druckrohrleitung wird das gesammelte Schmutzwasser zum städtischen Klärwerk in der Glückstädter Straße gepumpt und dort geklärt.

9.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Flächen abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser von Dach, Terrasse, Zufahrt, Stellplatz und Hofbefestigung ist auf dem Grundstück durch Flächenversickerung (Mulde, Teich) in den Untergrund zu versickern. Ebenso kann eine Regenwassernutzung als Brauchwasser (Toilette, Regentonnen) vorgenommen werden.

Die Oberflächenwasserversickerung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein öffentliches Muldensystem (A-Horizont).

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. In Abstimmung mit der eon-Hanse AG wurden inklusive bereits bestehender Trafostationen 4 Standorte in der Planzeichnung bestimmt. Der bisher vorgesehene Standort an der Einmündung der Golfparkallee in den Paustian-Ring wird nicht mehr benötigt.

9.5 Fernwärme

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit Fernwärme versorgt. Es besteht Anschlusszwang.

Die Stadt Bad Bramstedt lässt in dem Gebiet Energie sparendes Bauen zu. Die Fernwärmeversorgung "normaler" Niedrigenergie-Häuser ist ökologisch und wirtschaftlich für Bewohner und Versorger sinnvoll. Der Fernwärmeanschluss von deutlich sparsameren Gebäuden wie z.B. "Passiv-Häuser" ist allerdings unwirtschaftlich. Es erfolgte daher bereits in der 2. Änderung die Festsetzung, dass kein Fernwärmeanschlusszwang für Gebäude besteht, deren Jahresprimärenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh/qm beträgt. Der Nachweis muss im Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren erbracht werden.

Die Stadt Bad Bramstedt geht in Abstimmung mit der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH aufgrund des derzeitigen Standes der Technik davon aus, dass Häuser mit dem o.g. Grenzwert (40 kWh/qm Jahresprimärenergiebedarf; Q_p gemäß Energiesparverordnung) nur in geringer Anzahl errichtet werden, so dass die Wirtschaftlichkeit der gesamten Fernwärmeversorgung für das Gebiet nicht in Frage gestellt wird.

9.6 Abfallbeseitigung

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

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert.

Für Wertstoffsammelcontainer ist im Einmündungsbereich des Paustian-Rings und der Straße Am Golfplatz in die Golfparkallee bereits ein Standort realisiert. Für Grundstücke, die in zweiter Reihe mittels privater Wohnwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) erschlossen werden, sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

9.7 Feuerlöscheinrichtungen

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des Vertrages zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke GmbH von Juni 2003 (über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung) und dem diesem Vertrag anliegenden Löschwasserbereitstellungsplan gewährleistet.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungs-/ Baufreistellungsverfahren zu beachten.

10. Kosten

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt wurden auf der Grundlage des Durchführungsvertrages, der Elemente eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB enthält, geregelt. Daraus und aus dieser Änderung des Planes resultieren keine Kosten für die Stadt Bad Bramstedt.

Bad Bramstedt, den

Der Bürgermeister