

PETER REIBER

ARCHITEKTUR - UND INGENIEURBÜRO
ROSENSTRASSE 45 · TEL. 04192/49 80
24576 BAD BRAMSTEDT

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 40

"Westlich Straße Sommerland, Südlich Königsberger Weg und
Nördlich Bissenmoorweg" der Stadt Bad Bramstedt



Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253)

INHALT:

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Gestaltung
 - 3.4 Grünordnung
 - 3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
- 4.0 BODENORDNUNG
- 5.0 VER- ENTSORGUNG
- 6.0 KOSTEN

Anhang:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Bestandsbewertung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat am 13.12.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet "westlich Straße Sommerland, südlich Königsberger Weg und nördlich Bissenmoorweg", aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253 § 10) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) i. V. m. § 2 BauGB-Maßnahmegesetz in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 622) zugrunde.

- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

Die BauNVO mit Gesetzesgrundlagen in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Lage- u. Höhenplan mit der Bestandsaufnahme vom 08.02.1996 der Vermessungsingenieure W. Patzelt u. J. Schröder in Arbeitsgemeinschaft. Ergänzende Einmessungen des Grünbestandes wurden durch das Vermessungsbüro, J. Schröder, Norderstedt, vorgenommen.

Mit der Ausarbeitung eines Landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde der Landschaftsarchitekt, Peter Block, Bad Bramstedt, beauftragt.

Planungen zur Ver- u. Entsorgung sowie zur Verkehrserschließung werden vom Ingenieurbüro Peter Reiber, Bad Bramstedt, erstellt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Architekturbüro Peter Reiber, Bad Bramstedt, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich der Straße Sommerland, Haus-Nr. 14 - 22, in Bad Bramstedt.

Es handelt sich um noch eine unbeplante Fläche auf den Grundstücken Sommerland 14 - 22. Das Gebiet liegt westlich der Straße Sommerland, südlich Königsberger Weg, nördlich Bissenmoorweg.

Die Grundstücke sind nur am Straßenrand Sommerland bebaut, westlich davon sind die Grundstücke nicht bebaut und dienen als Gartenland.

2.0 PLANUNGSZIELE

- Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen im Innenstadtbereich.
- Rückwärtige Bebauung der Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 208/18, 19/1, 199/19, 19/3 u. 20/2.
- Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (Linden, Eichen u. Buchen).
- Abbruch des Einfamilienhauses auf dem Flurstück 19/3.

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf den nicht bebauten Gartenflächen.

Die Reihen- u. Doppelhäuser sind in Richtung Nord-Süd ausgerichtet, so daß die Wohnseiten nach Westen liegen.

Die Einzelhäuser sind in Ost-West-Richtung ausgerichtet.

Die Reihenhäuser sind als 2-geschossige Gebäude geplant mit einer Dachneigung von max. 40°, ausbaufähig. Auf den Reihenhauserparzellen 6 - 8, 9 - 11 und 12 - 14 sind alternativ auch Einzel- u. Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 40° - max. 45° und mit Gauben zulässig.

Einzel- u. Doppelhäuser sind eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschossen und Gauben vorgesehen.

Die eingeschossige Bebauung liegt im Rand des Planungsgebietes, rahmt die mittlere 2-geschossige Bebauung ein und paßt sich damit der vorhandenen Nachbarbebauung an.

Für die bereits bebauten Teilflächen der Grundstücke "Sommerland 14, 16, 18 u. 22" werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die sich den vorhandenen Einzelhäusern in Geschossigkeit und Dachform anpassen sollen.

3.2 Städtebauliche Daten

1.2 - Bauflächen neu -:

Parzelle 1 - 5	=	ca. 686,00 m ²	5 Reihenhäuser
Parzelle 6 - 8	=	ca. 412,00 m ²	3 Reihenhäuser oder 2 Doppelhäuser
Parzelle 9 - 11	=	ca. 417,00 m ²	3 Reihenhäuser oder 2 Doppelhäuser
Parzelle 12-14	=	ca. 383,00 m ²	3 Reihenhäuser oder 2 Doppelhäuser
Parzelle 15-19	=	ca. 624,00 m ²	5 Reihenhäuser
Parzelle 23-24	=	ca. 458,00 m ²	2 Doppelhäuser
Parzelle 20-22	=	ca. 619,00 m ²	3 Reihenhäuser oder 2 Doppelhäuser
Parzelle 25 u. 26	=	ca. 846,00 m ²	2 Einfamilien- Einzelhäuser
Parzelle 27 u. 28	=	ca. 685,00 m ²	2 Einfamilien- Einzelhäuser
		ca. 5.130,00 m²	28 neue Einheiten

1.2 - Bauflächen mit Bestand -:

Grundstück Sommerland 14	=	ca. 779,00 m ²	
Grundstück Sommerland 16	=	ca. 636,00 m ²	
Grundstück Sommerland 18	=	ca. 605,00 m ²	
Grundstück Sommerland 22	=	ca. 358,00 m ²	
		ca. 2.378,00 m²	4 Einheiten im Bestand.

1.3 - Stellplatz - Carportfläche an der Erschließungsstraße:

90,00 + 90,00 + 54,00 + 90,00 + 90,00 + 72,00 m² 486,00 m² 7.994,00 m²

2.1

9 Stellplätze als öffentliche Stellplätze einschl.
Umgrünung **228,00 m²**

2.2

Erschließungsstraße mit Wendeplatz ohne Insel **692,00 m²**

2.3 Zuwegungsflächen:

GFL 1	=	ca.	111,00 m ²	
GFL 2	=	ca.	65,00 m ²	
GFL 3	=	ca.	99,00 m ²	
GFL 4	=	ca.	96,00 m ²	
GFL 5	=	ca.	103,00 m ²	
GFL 6	=	ca.	51,00 m ²	
GL 7	=	ca.	224,00 m ²	
GL 8	=	ca.	18,00 m ²	
G 9	=	ca.	23,00 m ²	
Kombinierter Rad- u. Gehweg 10	=	ca.	286,00 m ²	
GL 11	=	ca.	<u>103,00 m²</u>	
		ca.	1.179,00 m²	<u>2.099,00 m²</u>

3.1 - Flächen für Straßenbegleitgrün -

39,00 + 24,00 + 10,00 + 11,00 + 11,00 + 14,00 + 19,00 + 14,00 + 15,00 + 29,00 + 10,00 + 10,00 m ²	=	206,00 m²
3.2 - Fläche mit altem Baumbestand an Straße "Sommerland"		116,00 m ²

Gesamter Geltungsbereich:	=	10.415,00 m²
aufgerundet + 16,00 m ²	=	10.431,00 m²

Die Gesamtsumme von ca. 31 Einheiten setzt sich aus Reihen-, Doppel- u. Einzelhäusern sowie Erweiterungsanbauten am Bestand zusammen. Somit ist in diesem Bebauungsplangebiet mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 90 zu rechnen.

3.3 - Gestaltung -

Gestalterische Festsetzungen werden für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes getroffen. Damit soll eine identitätsreiche ortstypische Gestaltung gerade bei Neubauvorhaben erreicht werden.

Die nicht unerhebliche bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die den neuen Siedlungsbereich als zusammengehörige Einheit erscheinen läßt und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt zuläßt. Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material - u. Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Verzierungen dokumentieren.

Zudem ist die Gestaltung von Einfriedungen konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenartigen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern.

Aus ökologisch-gestalterischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig. Sauberes Oberflächenwasser (z. B. von den Erschließungswegen) soll auf den Grundstücken versickert werden, wenn die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Das Regenwasser der Dächer wird jedoch in das öffentliche Regenwassersiel geleitet.

3.4 Grünordnung

Die Texte und Zeichnungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages sind Bestandteil (siehe Anlage). Die entsprechenden Festsetzungen hieraus sind in die Planzeichnung (Teil A) und in den Text (Teil B) eingearbeitet worden.

3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

3.5.1 Verkehrserschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße mit einem Wendeplatz und mündet in der Straße "Sommerland".

Von der Erschließungsstraße werden Zuwegungen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zu den Einheiten erstellt.

Die Zuwegung für die Häuser 20 - 22 beinhaltet nur Gehrecht, die Erschließung dieser Häuser erfolgt von der Zuwegung GFL 5.

Die Anbindung der Einzelhäuser 25 und 26 erfolgt über die Zuwegung GFL 4, der Einzelhäuser 27 u. 28 über die Zuwegung GFL 1.

Die Erschließung im Bestand der Häuser 29 - 32 erfolgt direkt zur Straße "Sommerland".

3.5.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein wurden Stellplätze festgesetzt und zugeordnet. Für die Bestandsgebiete sowie für die Einfamilien- und Doppelhäuser gilt der Grundsatz, daß private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen sind.

Für die Reihenhauszeilen sind die Stellplätze an der Erschließungsstraße angeordnet. Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen sind unzulässig.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind direkt an der Erschließungsstraße angeordnet.

Bei einer Anzahl von 24 Reihen- u. Doppelhäusern sind 9 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

4.0 BODENORDNUNG

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt, werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

5.0 VER- u. ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt. In der Straße "Sommerland" ist es vorhanden.

b) Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

c) Schmutzwasser:

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung:

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadtwerke Bad Bramstedt. Eine Versickerung von Dachflächenwasser ist nur bedingt bei den Einfamilienhäusern 25 - 28 vorstellbar, dieses muß geprüft und sollte angestrebt werden. Sondierbohrungen zur Feststellung des Grundwasserspiegels sind zur Zeit noch nicht vorgenommen worden und müssen vor Baubeginn durchgeführt werden.

e) Wärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung der Neubauten erfolgt mit Erdgas-Zentralheizung für jede Wohneinheit getrennt. Eine Zusage der Versorgung haben die Hamburger Gaswerke GmbH, Betrieb Hamburg-Wandsbek, erteilt.

f) Abfallbeseitigung:

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

g) Feuerlöscheinrichtungen:

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

6.0 KOSTEN

Es wird angestrebt, die öffentliche Erschließung im Rahmen eines Erschließungsvertrages gem. § 124 BauGB durchzuführen. Der Stadt Bad Bramstedt entstehen hieraus keine Kosten.

Bad Bramstedt, 01.10.1996

U. Perle
- Der Bürgermeister -



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. S. 3486) iVm § 2 BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 01.10.1996 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet: "Westlich Straße Sommerland, südlich Königsberger Weg, nördlich Bissenmoorweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**BAD BRAMSTEDT, B-PLAN NR. 40 -SOMMERLAND-
LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG**

Für den eiligen Leser

Bei der geplanten Erschließung des Baugebietes - innerhalb Bad Bramstedts - ist bei den beanspruchten Flächen der bisher großflächigen Hausgärten der Bewuchs der Gartenanlagen sowie eine Weihnachtsbaumkultur zu beseitigen. Ortsbildprägender Baumbestand bleibt weitgehend erhalten.

Nach Abschluß der Bauarbeiten sind im Bereich der Erschließungsstraße Neupflanzungen von Sträuchern und Einzelbäumen im Bereich des Straßenraumes geplant. Aufgrund von Lage und Ausstattung des Planungsgeländes stehen keine grundsätzlichen Vorbehalte des Naturschutzes dem Vorhaben entgegen, so daß unter Hinweis auf die Eingriffsminimierung und Neugestaltung die Zustimmung erteilt werden könnte.

I. Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Bramstedt ist im Altstadtbereich durch eine Einfamilienhausbebauung mit großflächigen Grundstücken von bis zu ca. 3.000 qm geprägt, der typischen Struktur der Siedlungen der fünfziger Jahre.

In dem Straßenabschnitt Sommerland mit den Hausnummern 14- 22 sollen die dazugehörigen großflächigen Gartengrundstücke überplant werden. Von der alten Bausubstanz bleiben 4 der vorhandenen Einfamilienhäuser erhalten, während für 1 Gebäude der Abriß vorgesehen ist.

Unter Ausnutzung der Gartenflächen im Sinne des § 34 Bundesbaugesetz soll eine verdichtete Bebauung mit Reihenhäusern und eine Erschließung

durch eine Stichstraße mit Wendehammer geschaffen werden. Der Bedarf an Wohnraum sowie die vorhandene, nutzbare Infrastruktur an Ver- und Entsorgungseinrichtungen begründen das Vorhaben, das eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha umfaßt.

Das Planungsgebiet wird von der Straße Sommerland aus verkehrsmäßig erschlossen. Diese hat über die Kreisstr. 31 eine unmittelbare Verbindung zum zentralen Bereich der Stadt mit seinen Verkehrsverbindungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Mit dem geplanten Vorhaben werden bisher für die Pflanzen- und Tierwelt zur Verfügung stehende Garten/Grünflächen durch Befestigung und "Versiegelung" durch die Errichtung der Baukörper sowie der Verkehrswege beansprucht.

Um mögliche Beeinträchtigungen zu verringern, sind der Eingriffsumfang und dessen Verminderung zu prüfen und die Funktion des Geländes für das Ortsbild und den Naturhaushalt im Rahmen der geplanten Maßnahmen zu sichern..

Es liegt ein Eingriffsvorhaben gem. §§ 8a u. 8c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, dem zugleich mit der Schaffung von Wohnraum in hoher Lebens- und Wohnumfeldqualität ein öffentliches Interesse an der Umsetzung zuzuordnen ist. Als weiterer Faktor für die Verwirklichung des Vorhabens ist begünstigend zu berücksichtigen, daß keine Flächen im "landschaftlichen Außenbereich" für die Verwirklichung des Vorhabens erschlossen werden müssen. Aufgrund der Lage im "Innenbereich" (innerhalb einer bestehender Siedlung) handelt es sich um eine eher als gering zu bewertende Eingriffswirkung.

Für das Siedlungsgebiet Bad Bramstedts gilt gem. § 20 Abs.3 LNatSchG die Baumschutzverordnung "Kreisverordnung zum Schutze des

Baumbestandes in der Stadt Bad Bramstedt" (KVO) vom 01.11.1978 .
Eine Ausnahme kann nach § 4 der o. g. Kreisverordnung von der unteren
Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn das Vorhaben mit dem
Interesse der Allgemeinheit (am Naturschutz) vereinbar ist.

Im folgenden Text sollen mögliche Auswirkungen auf die Umweltfaktoren
im Bereich des Planungsgebietes untersucht werden. Aufgrund des
kleinräumigen Planungsgebietes erfolgt die Bearbeitung als Landschaftsplanerischer
Fachbeitrag, dessen Ergebnis als Festsetzung in den B-Plan
Nr.40 zu übernehmen ist.

II. Bestand- Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Derzeitige Nutzungen

Die beanspruchten Grundflächen weisen folgende Nutzungen auf:

- Rasenflächen (auch extensiv)
- Gemüseanbau
- Staudenpflanzungen
- Weihnachtsbaumkultur
- Obstbäume, Obstbaumwiese
- Einzelbaumbestand / Baumgruppen
- Ziergehölze/Strauchbestand.

Die Gehölze weisen z. T. aufgrund von Beschattung keinen oder nur
spärlichen Unterwuchs an Gräsern Kräutern und Stauden sowie niedrigen
Sträuchern auf. Insgesamt sind die Gartenareale z.T. lediglich im
hausnahen Bereich als "gepflegt" zu bezeichnen. In den äußeren
(entfernten) Gartenteilen überwiegen dagegen die Gehölzbestände mit
ihrem geringeren Nutzungs- und Pflegepotential. Dieser Eindruck wird
insbesondere durch die, den größten Flächenanteil des Planungsgebietes
beanspruchende, extensiv bewirtschaftete Weihnachtsbaumkultur
vermittelt. Weitere Nutzungen in den Gartenflächen z.B. als Abstellplatz
eines kleinen Gewerbebetriebes stehen im Widerspruch zu den gepflegten
Teilen der Hausgärten.

Die Umgebung des Planungsgebietes ist von bebauten Grundstücken, auch einer mehrstöckigen Wohnbebauung geprägt und ist durch privates sowie allgemein zugängliches Grün gekennzeichnet. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Der Bestand stellt sich als "Siedlung mit Baumbestand" dar.

Standortfaktoren und Schutzgüter

Das Untersuchungsgebiet ist durch die landschaftsökologischen Bedingungen des Naturraumes - Holsteinischen Vorgeest - geprägt, die allerdings bis zur "Unkenntlichkeit" der Standortfaktoren durch die anthropogene Nutzung "Siedlung" überlagert und vereinheitlicht sind.

1. Boden/Wasser

Als bodenbildendes Ausgangsmaterial sind die sandigen Substrate der Geestsander mit Gley- Podsolen und Orterde oder Ortstein anzugeben. Der Sandboden verfügt über eine Aufnahmekapazität für zusätzliches Wasser und ist in der Lage anfallendes Oberflächenwasser problemlos abzuführen. Die lokalen Grundwasserverhältnisse sind für das Vorhaben vor Baubeginn zu erfassen bzw. die Erfahrungswerte der bestehenden Bauten zugrunde zu legen.

2. Klima/Luft

Ergänzend zu den Daten des schleswig holsteinischen Klimas mit einer gemäßigten, ozeanisch bestimmten Witterung, d.h. einem Temperaturmittel im Januar um 0 C, im Juli 16.5 C und bis 850 mm Jahresniederschlag sowie vorherrschenden Westwinden, ist das Planungsgebiet durch das spezielle Kleinklima der Stadt gekennzeichnet. Das lokale Klima der Siedlungsgebiete ist generell durch eine höhere Temperatur (Wärmespeicherung von Stein und Asphalt) sowie aufgrund der "Barrieren" der Hochbauten und der Gehölzbestände durch geringere Windeinflüsse geprägt. Diese Faktoren treten im Planungsgebiet auf, bei der betroffenen Bebauung mit den großflächigen Grünflächen ist der

Einfluß kleinklimatischer Faktoren entsprechend um die geringere Siedlungsdichte vermindert. Die unbefestigten Flächen der Gärten gleichen das "städtische" Mikroklima z. B. durch die Eigenschaften der Wasseraufnahme und als Standort für Pflanzen aus. Der Bewuchs wirkt sich auf die Luftreinhaltung (z.B. Staubaufnahme) und die Sauerstoffproduktion günstig aus.

2. Naturhaushalt / Arten und Lebensgemeinschaften

a) Pflanzenwelt

Es sind im Planungsbiet Einzelbäume, Baumgruppen und Stammbüsche folgender Gehölzarten vorhanden:

- | | | |
|--|---|---|
| 1 Quercus robur - Eiche | bis 80 cm Stammdurchm. in der NW-Ecke des Planungsbiet. | |
| 2 Quercus robur - Eiche | bis 60 cm Stammdurchm. | } (Größe der Kronenprojektion der Baumgruppe aus 2 Eichen und 2 Linden: ca. 200 qm am östlichen Rand des Planungsbiet.) |
| 2 Tilia cordata - Linde | bis 60 cm -"- | |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | bis 30 cm | |
| 3 Fagus silvatica - Rotbuche | 20 bis 40 cm | |
| 17 Betula pendula - Birke | bis 15cm | |
| - Abies nordmanniana - Nordmannstanne | bis 15 cm | } Weihnachtsb.kultur |
| - Picea excelsa - Rotfichte | 15cm | |
| 1 Pseudotsuga menziesii caesia - Douglasie | 30cm | |
| Obstbäume, vorwiegend Apfel, | Stammdurchm. 20 - 30 cm | |
| 2 Quercus robur - Eiche, | Stammdurchm. 60 cm (unmittelbar an der Westgrenze auf dem Nachbargrundstück). | |

Folgende Gehölze sind u.a. als Strauchbewuchs mit einer Höhe von bis zu 3 m vertreten:

- Abies nordmanniana - Nordmannstanne
- Syringa vulgaris - Flieder

Einfluß kleinklimatischer Faktoren entsprechend um die geringere Siedlungsdichte vermindert. Die unbefestigten Flächen der Gärten gleichen das "städtische" Mikroklima z. B. durch die Eigenschaften der Wasseraufnahme und als Standort für Pflanzen aus. Der Bewuchs wirkt sich auf die Luftreinhaltung (z.B. Staubaufnahme) und die Sauerstoffproduktion günstig aus.

2. Naturhaushalt / Arten und Lebensgemeinschaften

a) Pflanzenwelt

Es sind im Planungsbiet Einzelbäume, Baumgruppen und Stammbüsche folgender Gehölzarten vorhanden:

- 1 Quercus robur - Eiche bis 80 cm Stammdurchm. in der NW-Ecke des Planungsbiet.
- 2 Quercus robur - Eiche bis 60 cm Stammdurchm. }
- 2 Tilia cordata - Linde bis 60 cm -" } (Größe der Kronenprojektion der Baumgruppe aus 2 Eichen und 2 Linden: ca. 200 qm am östlichen Rand des Planungsbiet.)
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn bis 30 cm
- 3 Fagus silvatica - Rotbuche 20 bis 40 cm
- 17 Betula pendula - Birke bis 15cm
- Abies nordmanniana - Nordmannstanne bis 15 cm }
- Picea excelsa - Rotfichte 15cm } Weihnachtsb.kultur
- 1 Pseudotsuga menziesii caesia - Douglasie 30cm
- Obstbäume, vorwiegend Apfel, Stammdurchm. 20/- 30 cm
- 2 Quercus robur - Eiche, Stammdurchm. 60 cm (unmittelbar an der Westgrenze auf dem Nachbargrundstück).

Folgende Gehölze sind u. a. als Strauchbewuchs mit einer Höhe von bis zu 3 m vertreten:

Abies nordmanniana - Nordmannstanne

Syringa vulgaris - Flieder

Ligustrum vulgare - Liguster
Spiraea vanhouttei - Spierstrauch
Rubus fruticosus - Brombeere
Corylus avellana - Hasel
Forsythia intermedia - Forsythie
Chamaecyparis law. Glauca - bl. Scheinzypresse
Taxus baccata - Eibe
Pinus montana - Kiefer

Die vorbezeichnet aufgeführten Gehölzarten stehen stellvertretend für die Vielzahl der gepflanzten Gartengehölze. Die vollständige Aufzählung würde den Rahmen der Untersuchung sprengen und zugleich keine Einfluß auf die Auswertung der Grunddaten haben.

Auf den Freiflächen hat sich eine Rasen/Wiesenvegetation mit den typischen Gräsern und Kräutern der mit Nährstoffen gut versorgten Böden eingestellt. Neben häufig vorkommenden "Allerweltsarten" sind geringe Anteile an Pflanzen der feuchten Standorte vertreten. Stellvertretend sind folgende Gräser und Kräuter zu nennen:

Agropyron repens - Quecke
Lolium perenne - Wiesenrispengras
Poa annua - Rispengras
Phalaris arundinacea - Rohrglanzgras
Ranunculus repens - Hahnenfuß
Ageopodia podagria - Dreiblatt
Stellaria media - Vogelmiere

Es handelt sich dabei um Vertreter der verbreiteten und häufigen Pflanzengesellschaften der Klasse Artemisitea vulgaris - der ruderalen Säume und Uferstaudengesellschaften. Kennzeichnend ist eine gute Stickstoffversorgung und häufig gestörte, vom Menschen geprägte Standortverhältnisse. Naturnahe Vegetationsbestände sind z.B. als Brombeeraufwuchs in der Weihnachtsbaumkultur oder Gras- und Krautbewuchs unter den vorgenannten Bäumen vorhanden.

Als potentielle natürliche Vegetation ist die Pflanzengesellschaft des "Feuchten Birken -Eichenwaldes" für den Fall der natürlichen, unbeeinflussten Entwicklung des Standortes anzugeben.

b) Tierwelt

Die faunistische Bedeutung der Gartenbereiche beschränkt sich aufgrund der Lage inmitten bebauter Gebiete im wesentlichen auf die Tiere der Insekten- und Vogelwelt, speziell die typischen Arten der Siedlungsbereiche, der Garten- und Parkanlagen. Das Gelände ist durch die Wohnbebauung vielfältigen Störungen (Lärm, Unruhe) ausgesetzt. Dagegen wird durch die Bäume und die Gebüschgruppen mit Blüten und Früchten Nahrung geboten sowie in windstilleren Zonen ein besonders artenreiches Insektenleben gefördert. Infolge des Nahrungsangebotes von Insekten und Früchten werden Vögel angezogen und standortheimisch. Es ergeben sich an dem Lebensraum angepaßte Nahrungsketten und Lebensgemeinschaften, deren Artenspektrum allerdings als "Allerweltsarten" an vielen Stellen der immer umfangreicher werdenden Siedlungsgebiete zu finden ist. Über den Insekten- und Vogelbestand einer Garten- und Heckenlandschaft hinaus, wird keiner nennenswerten Tierpopulationen ein angemessener Lebensraum geboten.

3. Ortsbild

Der Straßenraum ist geprägt durch die Straßenbäume der Schwedischen Mehlbeere, *Sorbus intermedia*, zwischen Gehweg und Straße sowie Einzelbäume und Sträucher diverser Gehölzarten/ Wuchsformen in den Gärten und Grünflächen. Sie prägen das Bild der Bebauung wesentlich, da sie dem Betrachter Abwechslung in dem sonst durch Hochbauten und Garteneinfriedigungen begrenzten Sichtfeld bieten.

Im Planungsgebiet ist die Baumgruppe auf dem Grundstück Nr.20, aus 2 Eichen und 2 Linden zu erwähnen; sie befindet sich im Straßenraum unmittelbar hinter dem Bürgersteig.

III. Planung/Eingriff

1. Umfang/Eingriffsminimierung

Durch die geplante Bebauung einschließlich Terrassen, Zuwegungen und Carports sowie durch die Erschließungsstraße wird eine Fläche von ca. 4.500 qm durch Gebäude und Flächenbeläge versiegelt. Die Stichwege A bis G mit ca. 800,- qm Fläche werden in Fugen-Sickerpflaster ausgeführt.

Bis auf die im B-Plan dargestellten zu erhaltenden Bäume (Verbleib durch eine entsprechende Erschließung möglich) ist der sonstige Bewuchs zu entfernen.

Die entsprechende Vorbereitung des Baufeldes ist außerhalb der Vegetationszeit, d. h. in der Frist zwischen dem 1. 10. und 14. 3. eines Jahres durchzuführen (§24 Abs. 4 LNatSchG).

Zugleich ist bei der Baustelleneinrichtung eine Abzäunung der Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sicherzustellen, um auszuschließen, daß Baustellenverkehr oder Ablagerungen von Maschinen oder Material unmittelbar an den Bäumen erfolgen. Bei einer Behandlung der Bäume durch ein Fachunternehmen der Baumpflege sollen Kronenansätze, Kronendichte und arttypischer Wuchs überprüft werden und die erforderlichen Schnittmaßnahmen zur langfristigen Erhaltung der Gehölzexemplare durchgeführt werden. Auf die zuvor beschriebene Weise ist der Großbaumbestand zu sichern und im Sinne einer Eingriffsverminderung den Belangen des Lebensraumes der Tierwelt und eines weiterhin wirksamen Ortsbildes in dem geplanten Neubaugebiet Rechnung zu tragen.

Eine Buche (*Fagus silvatica*) mit niedrigem Kronenansatz (ca. 1,20m) sowie mehreren, verzweigenden Hauptästen (Zwiesel) und fehlendem Leittrieb, soll -zugunsten einer Bebauung- trotz eines Stammdurchmessers von ca. 30 cm gefällt werden. Der Standort in der Nähe eines Baukörpers läßt Gefährdungen durch

Anschüttungen für die gegen solche Maßnahmen empfindliche Rotbuche erwarten. Ein Ausgleich erfolgt im Rahmen der Neupflanzungen von Laubbäumen.

2. Gestaltung

Um die neue Straße mit der Straße Sommerland gestalterisch im Sinne einer Ortsbildgestaltung zu verbinden ist die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen der Gehölzart Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) der Pflanzqualität 3xv. Hochstämme StU 18-20 vorgesehen. Es sind straßenbegleitend insgesamt eine Anzahl von 16 Stück zur Pflanzung vorgesehen.

Auf den Pflanzinseln an den Carports und den Pkw-Stellplätzen sowie unter der Baumgruppe an der Zufahrt soll auf insgesamt ca. 400,- qm eine flächige Pflanzung mit Schneebeere, Wilde Johannisbeere, Spierstrauch und niedrigen Strauchrosen erfolgen.

IV. Bewertung

Für die Erschließung des Baugebietes im Stadt-Innenbereich ist die Beseitigung von Bewuchs der Gartenanlagen sowie einer Weihnachtsbaumkultur erforderlich Ortsbildprägender Baumbestand bleibt mit Ausnahme einer Buche erhalten.

In der Übersicht stellt sich der Eingriff durch die Beseitigung der Hausgärten wie folgt dar:

- Gefährdung des Lebensraumtyps -Naturnähe- in der Siedlung ist eine Naturnähe nur sehr bedingt gegeben, der Lebensraum der Garten- und Heckenlandschaft ist häufig und im Bestand nicht gefährdet.
- Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten wurden für das Planungsgebiet nicht festgestellt.

- Nährstoff- und Wasserhaushalt- keine erhebliche Veränderung
- Pflege- und Nutzungsintensität- ohnehin durch die innerstädtische Lage in erheblichem Maß gegeben.
- Regenerationsfähigkeit und Ersetzbarkeit- ist im Westenlichen möglich.

Es sind im Bereich der Erschließungsstraße Neupflanzungen von Pflanzenarten der Vogelnährgehölze und "Bienenweiden" (Insektenlebensraum) geplant. Vorgaben für die Bepflanzung der Reihenhausesgrundstücke können aufgrund des kleinräumigen Zuschnitts nicht sinnvoll verwirklicht werden.

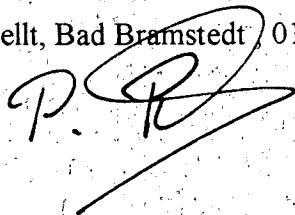
Als Ergebnis der Planung sind im B-Plan Nr. 40 als Festsetzung aufzunehmen.

- 1.) Zu erhaltender Baumbestand (Gem. Bestandsaufnahme)
- 2.) Neupflanzung von Bäumen, hier der Art Schwedische Mehlbeere, 3xv, mB StU 18-20 cm
- 3.) Anpflanzung von Sträuchern (hier entgegen der Planzeichenverordnung mit dem Signum einer gepunkteten Fläche).

Schlußbetrachtung

Im Bereich des ca. 1,0 ha großen Planungsgebietes, das im wesentlichen als Hausgärten genutzt wird, ist eine bauliche Verdichtung vorgesehen. Durch die Nähe von vorhandener Wohnbebauung bestehen bereits Belastungen für den Naturhaushalt und das Ortsbild. Durch Maßnahmen, die der Bedeutung der verbleibenden Baumbestände und der zu erstellenden Grünanlagen als Lebensraum für blühende und fruchtende Gehölzbestände Rechnung tragen, werden auch zukünftig ökologische Funktionen sowie ein attraktives Ortsbild gesichert sein.

aufgestellt, Bad Bramstedt, 01.10. 1996



Betr.: Bad Bramstedt, B-Plan Nr.40 -Sommerland-

hier: **ERGÄNZUNG DES LANDSCHAFTSPLANERISCHEN
FACHBEITRAGES**

Gemäß der Stellungnahme des Landrates des Kreises Segeberg vom 07.08.1996 wird eine Bebauung der innerstädtischen Fläche nicht grundsätzlich in Frage gestellt, jedoch für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ergänzend zum grünordnerischen Fachbeitrag die Eingriffe zu bilanzieren und Kompensationsmaßnahmen aufzuzeigen.

Vorgesehen sind in dem 11.027 qm großen Plangebiet folgende Maßnahmen:

- | | | |
|-----|---|--------------------|
| 1.) | Erschließungsstraße, Oberfläche asphaltiert | 727,-- qm |
| 2.) | Zur Bebauung vorgesehene Flächen: mögliche Grundfläche 7.052 qm,
7.052 qm x GFZ 0,4 = Bebauung rd. | 2.820,-- qm |
| 3.) | Carports, Standflächen befestigt | 414,-- qm |
| | Zwischensumme versiegelte Flächen: | <u>3.961,-- qm</u> |
| 4.) | Stichwege zu den Häusern, durchlässiges Pflaster, Fugen-
Sickerpflaster oder Rasengitterstein | 703,-- qm |
| 5.) | Pkw-Stellplätze, öffentlich und Gast, Belag wie Stichwege, | 207,-- qm |
| 6.) | Geh- und Radwegverbindung nach Westen, wassergebundene
Decke | 224,-- qm |
| | Zwischensumme befestigte Flächen mit durchlässigen Belägen | <u>1.134,-- qm</u> |
| 7.) | Vorhandener Geh- und Radweg an der Straße Sommerland,
asphaltiert, | 286,-- qm |
| 8.) | Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße:
14 Stück Schwedische Mehlbeere, StU 18-20 cm. | |
| 9.) | Auf den Pflanzinseln im Straßenraum entlang der Erschließungs-
wege, im B-Plan festgesetzte Gehölzpflanzungen (s. Erläute-
rungsbericht Pkt. III/2) | 230,-- qm |

- 10.) In Verbindung mit den öffentlichen Pkw-Stellplätzen und der Baumgruppe an der Straße Sommerland: öffentliches Grün (Bepflanzung s. Erläuterungsbericht Pkt. III/2)

Zwischensumme festgesetzte Pflanzflächen: 430,-- qm

- 11.) Die Carportdächer sollen mit einer Extensiv-Dachbegrünung versehen werden:

414,-- qm

- 12.) Fensterfreie Wandflächen der geplanten Neubauten sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

- 13.) Aus den vorgenannten Zahlen geht hervor, daß die Fläche der Hausgärten (unversiegelte Bereiche) nach Abzug von Terrassen und Eingangswegen ca. 5.000 qm beträgt.

Gemäß Runderlaß des MNU zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Verhältnis zum § 34 BauGB wird wie folgt bilanziert:

I Für die hier geplante verdichtete Bebauung, innerhalb einer bestehenden Siedlung, ist begünstigend zu berücksichtigen, daß keine Flächen im "landschaftlichen Außenbereich" in Anspruch genommen werden und daß hier nicht der Flächenverbrauch wie bei einer derzeit üblichen Einfamilienhausbebauung erfolgt. Die Verdichtung geht etwa 12% über eine alternative Einfamilienhausbebauung hinaus; das würde hier ca. 350 qm zusätzliche Versiegelung bedeuten.

II mit Über das Maß des § 34 BauGB hinausgehend, kann hier die geplante Erschließungsstraße ca. 750 qm versiegelter Fläche gewertet werden. Die in durchlässigem Belag hergestellten Stichwege und Parkplätze bleiben im Rahmen der notwendigen Erschließungsfunktionen.

III Gemäß Runderlaß sind versiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 auszugleichen:

Zusätzliche Versiegelung aus der Erschließungsstraße:	ca. 750 qm
Zusätzliche Versiegelung aus der Bebauung:	<u>ca. 350 qm</u>
	1:100 qm

1.100 qm x 0,3 = 330 qm Ausgleichsfläche

Die hier ermittelte Ausgleichsfläche stellt den Wert für das Schutzgut Boden dar. Wie aus der Maßnahmendarstellung, Zwischensumme Pkt. 9 und 10 ersichtlich, wird diese Forderung erfüllt.

IV Kompensationsbedarf besteht ebenfalls für das Schutzgut Landschaftsbild. Hier erfolgt der

Ausgleich durch die Neupflanzung von 14 Bäumen entlang der Erschließungsstraße, sowie durch die Gehölzpflanzung auf den öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit der Baumgruppe und den Parkplätzen.

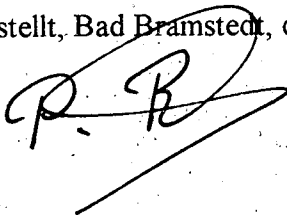
Weiterhin tragen Fassadenbegrünung und die Dachbegrünung der Carports zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas bei.

Die oben aufgeführten Maßnahmen der Bebauung und die anschließende Bilanzierung sollen die im Text zum Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen erläutern.

Abschließend wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, zum Schutz der Baumgruppe an der Straße Sommerland (Bäume Nr. 1, 2, 3 und 4)

- a) Haus 20, 21 und 22 ohne Keller zu bauen und
- b) die Baugrenze der drei Häuser mindestens 1,50 m aus der Kronentraufe heraus nach Westen zu verlegen.

aufgestellt, Bad Bramstedt, den 01.10.1996

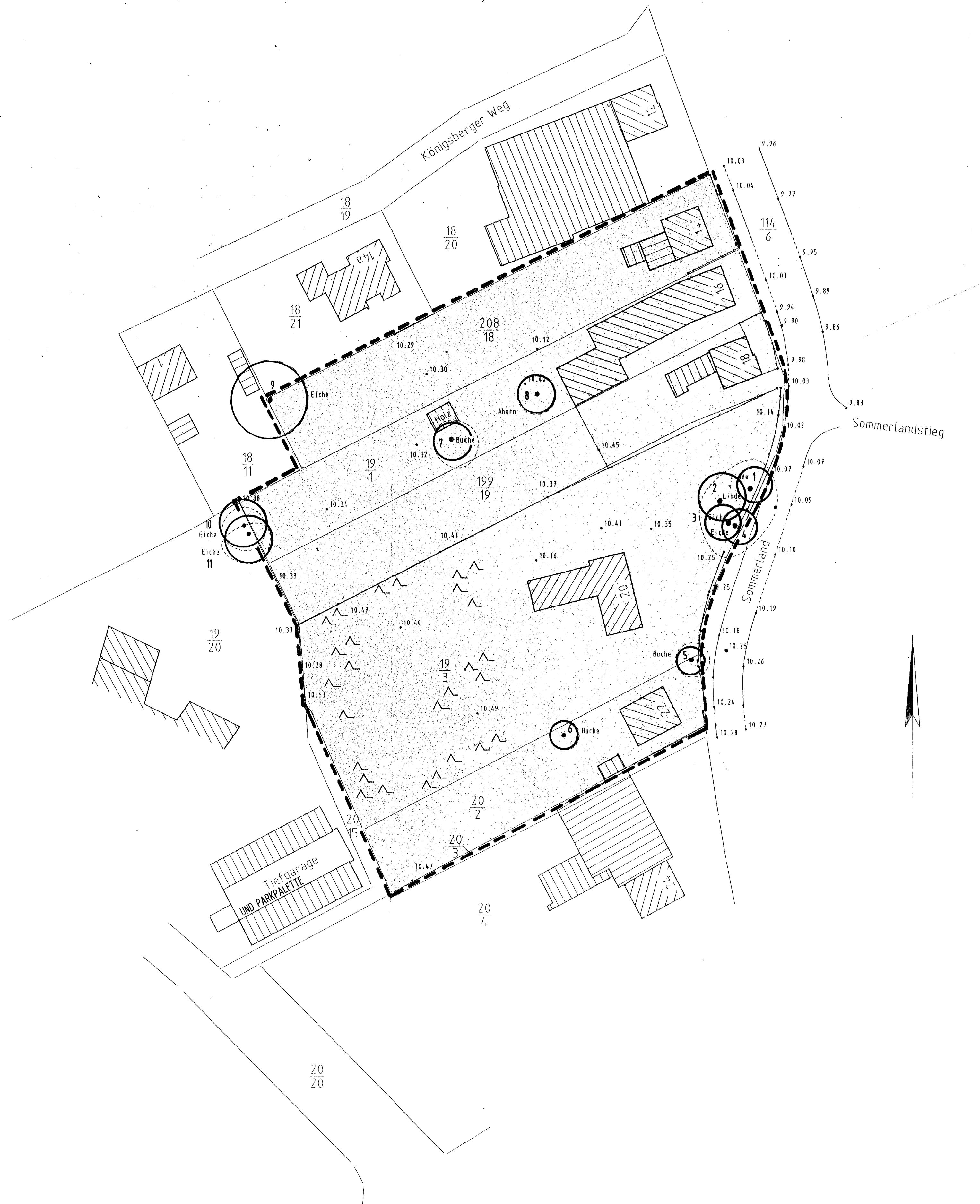
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a long horizontal stroke extending to the right.

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

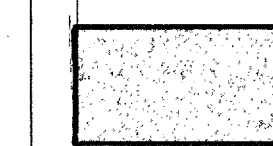
- BESTANDSPLAN -

BL. NR. 1

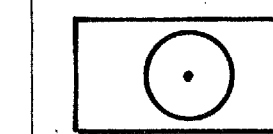
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 - SOMMERLAND -
DER STADT BAD BRAMSTEDT



LEGENDE :

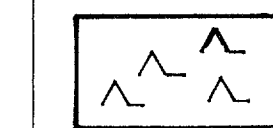


FLURSTÜCK 208 / 18 NUTZ- UND ZIERGARTEN
 FLURSTÜCK 19 / 1
 199 / 19 VORWIEGEND AUFGEGLASSENE NUTZ- UND
 19 / 3 ZIERGÄRTEN, Z. T. OBSTBÄUME
 FLURSTÜCK 20 / 2 NUTZ- UND ZIERGARTEN



ERHALTENSWERTE EINZELBÄUME :

1 LINDE 50 / 8 (ST Ø cm / KRONE Ø m)	} STRASSENRAUM PRÄGEND
2 LINDE 60 / 10	
3 EICHE 60 / 7	
4 EICHE 50 / 7	
5 ROTBUCH E 40 / 6	
6 BLUTBUCH E 20 / 6	
7 ROTBUCH E 30 / 7	
8 AHORN 30 / 8	
9 EICHE 80 / 16	



10 EICHE 60 / 10 AUF DEM NACHBARGRUNDSTÜCK
 11 EICHE 60 / 10 " " "



FLURSTÜCK 19 / 3 : WEIHNACHTSBAUMKULTUR

--- GRENZE DES B-PLAN-GEBIETES

AUFTRAGGEBER :

STADT BAD BRAMSTEDT
 - DER MAGISTRAT -
 BLEECK 17 - 19
 24576 BAD BRAMSTEDT

BAD BRAMSTEDT, DEN

PLANVERFASSER :

PETER BLOCK
 LANDSCHAFTSARCHITEKT
 GRAF-STOLBERG-STR. 54
 24576 BAD BRAMSTEDT

BAD BRAMSTEDT, DEN 1.10. 1996

BL

Öffentlich bestellter Vermessungsing. Dipl. Ing. W. Patzelt
 Vermessungsbüro Dipl. Ing. J. Schröder, Norderstedt

Projekt : Sommerland Auftraggeber : Stadt Bad Bramstedt

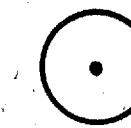
LAGE- und HÖHENPLAN Masstab
 Bestandsaufnahme vom 08.02.1996 1 500

Gezeichnet schv/pl Geprüft [Signature] Plannummer
 019-02-96

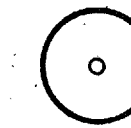
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN PLANUNG GRÜNFLÄCHEN BL.NR.2

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 - SOMMERLAND -
DER STADT BAD BRAMSTEDT

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT (9 (1) 20 BAUGB)



BAUMBESTAND, ZU ERHALTEN



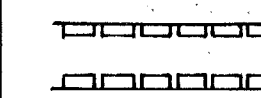
BAUM-NEUPFLANZUNGEN:
SCHWEDISCHE MEHLBEERE, - SORBUS INTERMEDIA
H 4XV M DB STU 18-20



BUCHEN, BAUM-NR. 7, GGFLS. HERAUSNEHMEN



STRAUCHPFLANZUNGEN MIT HEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN
GEBÖLZEN SOWIE MIT SPIERSTRAUCH UND SCHNEEBEERE,
QUALITÄT: 3XV 60-100, 1,5 STK / QM



DIE STICHSTRASSEN SIND MIT FUGEN-SICKERPLASTER
ZU BEFESTIGEN



RENDE DES B - PLAN - GEBIETES

1-5/15-19	
WA	Z = II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
SD	35-40°

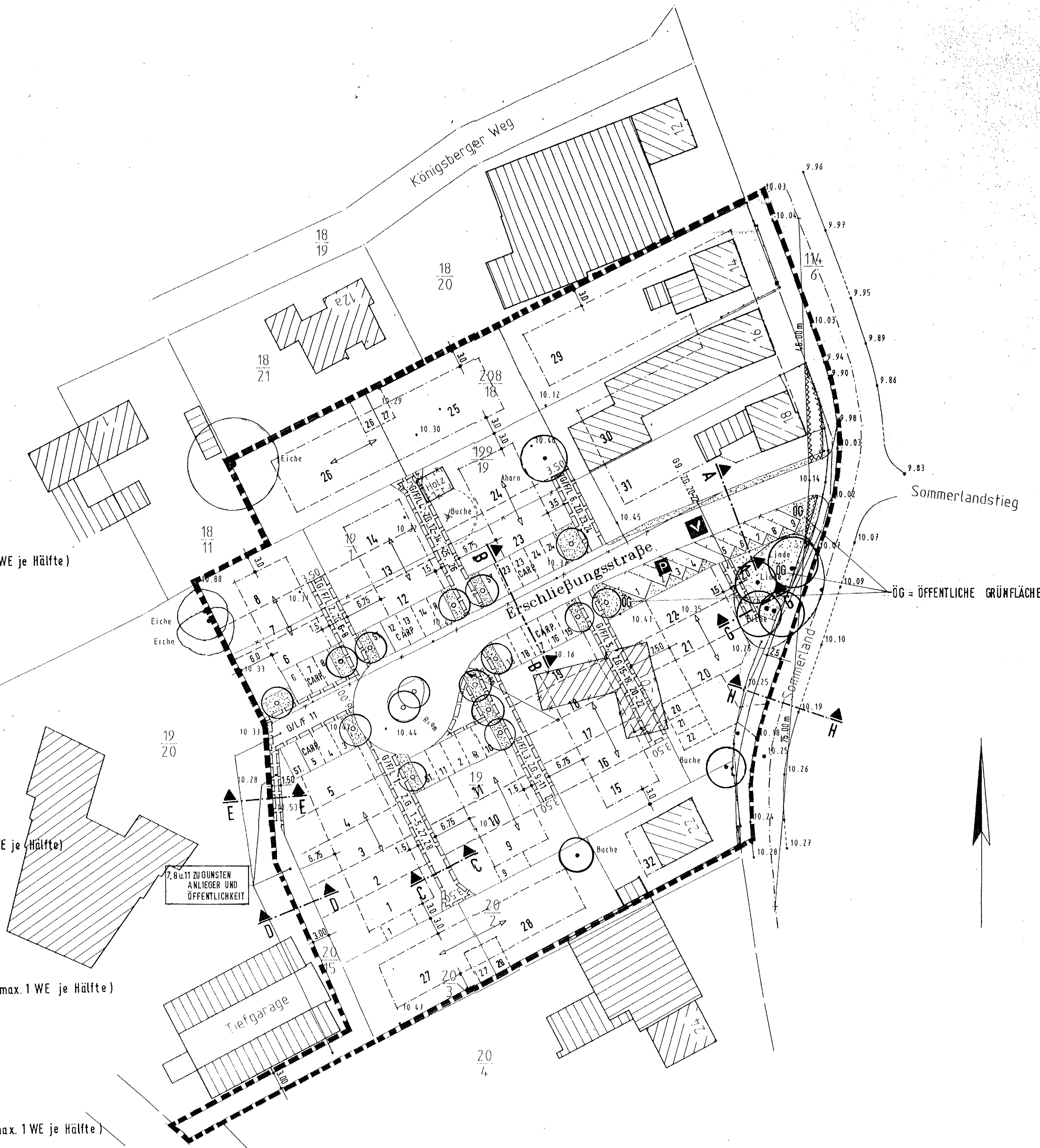
23-24	
WA	Z = I
GRZ	GFZ
0,4	0,5
SD	40-45°
(bei Doppelhaus max. 1 WE je Hälfte)	

25-28	
WA	Z = I
GRZ	GFZ
0,4	0,5
SD	40-45°
E o (max. 2 WE)	

29-32	
WA	Z = I
GRZ	GFZ
0,4	0,5
SD	40-45°
(bei Doppelhaus max. 1 WE je Hälfte)	

6-8/9-11/12-14	
WA	Z = II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
SD	40-45°
(bei Doppelhaus max. 1 WE je Hälfte)	

20-22	
WA	Z = I
GRZ	GFZ
0,4	0,5
SD	40-45°
(bei Doppelhaus max. 1 WE je Hälfte)	



AUFTRAGGEBER:
STADT BAD BRAMSTEDT
- DER MAGISTRAT -
BLEECK 17-19
24576 BAD BRAMSTEDT
BAD BRAMSTEDT, DEN

PLANVERFASSER:
PETER BLOCK
LANDSCHAFTSARCHITEKT
GRAF-STOLBERG-STR. 54
24576 BAD BRAMSTEDT
BAD BRAMSTEDT, DEN 1.10. 1996

Öffentlich bestellter Vermessungsing. Dipl. Ing. W. Patzelt Vermessungsbüro Dipl. Ing. J. Schröder, Norderstedt		
Projekt: Sommerland	Auftraggeber: Stadt Bad Bramstedt	
LAGE- und HÖHENPLAN Bestandsaufnahme vom 08.02.1996		Masstab 1 : 500
Gezeichnet schr/pl	Geprüft <i>Seibert 18.4.96</i>	Plannummer 019-05-96
57 x 74		