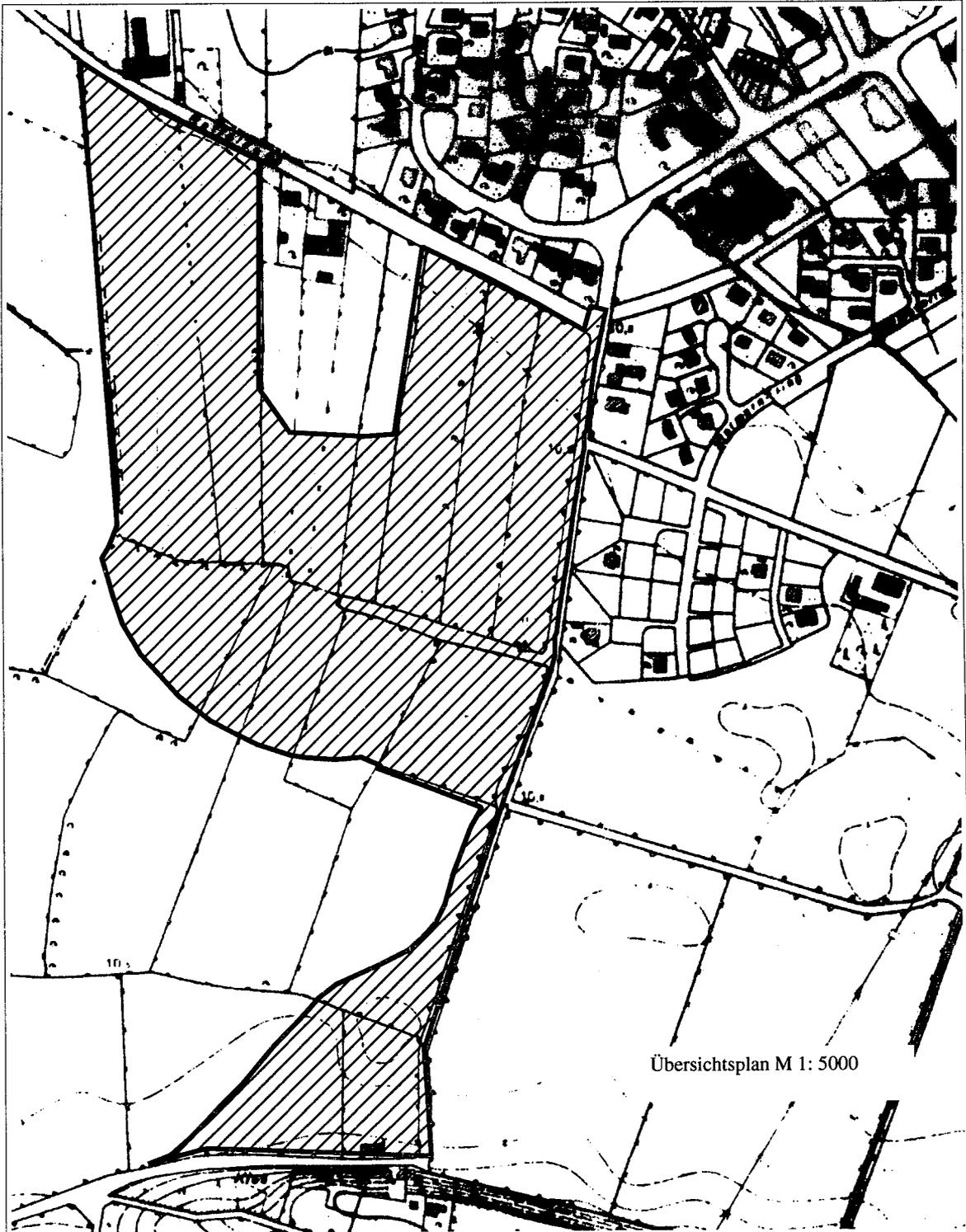


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 44 "West-Stadt"
der Stadt Bad Bramstedt



Inhaltsverzeichnis

- 1.0** Allgemeine Grundlagen
- 1.1** Rechtsgrundlagen
- 1.2** Bestand und Lage des Gebietes

- 2.0** Anlass der Planung und Ziele

- 3.0** Übergeordnete Planungsgrundlagen

- 4.0** Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4.1** Städtebauliche Daten
- 4.2** Gestaltung
- 4.3** Grünordnung
- 4.4** Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

- 5.0** Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 6.0** Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 7.0** Kosten

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 18.01.1999 beschlossen, für das Gebiet südlich Hoffeldweg, westlich Bissenmoorweg bis an die Gemeindegrenze Hitzhusen, südlich bis an den Grünzug zwischen der Süd-West-Stadt und dem Ortsteil Bissenmoor den Bebauungsplan Nr. 44 "West-Stadt" aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) mit Einmessungen des Grünbestandes vom Vermessungsbüro Anders-Seidenstecher • Jeß, Kiel.

Der Grünordnungsplan wurde von den freien Landschaftsarchitekten Bendfeldt • Schröder • Franke, Kiel, erstellt.

Mit einer verkehrlichen Beurteilung für den Gesamtbereich der West-Stadt wurde das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, beauftragt.

Mit der Erschließungsplanung wurde das Büro Vollmers + Vick, Bad Bramstedt, beauftragt.

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

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand der Stadt Bad Bramstedt. Es liegt südlich des Hoffeldweges, westlich, östlich und südlich des Bebauungsplanes Nr. 42 sowie westlich des Bissenmoorweges.

Der Bissenmoorweg wurde aufgrund der erforderlichen Neutrassierung (siehe Verkehr) insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Bis auf den bestehenden Bissenmoorweg und ein vorhandenes Wohngrundstück im Norden, am Hoffeldweg, werden alle Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Anlass der Planung und Ziele

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke beabsichtigt die Stadt Bad Bramstedt im sogenannten West-Stadt-Bereich, westlich des Bissenmoorweges und südlich des Hoffeldweges, weitere dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen.

Es soll ein Wohngebiet entstehen, das sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammensetzt. Strukturell ergibt sich somit eine Fortsetzung der bereits realisierten Wohnbebauung nördlich des Hoffeldweges (B-Plan Nr. 41) und östlich des Bisensmoorweges (B-Plan Nr. 24) in südwestlicher Richtung. Die bauliche Entwicklung der West-Stadt wird mit diesem Baugebiet abgeschlossen.

Aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl ist die Errichtung eines weiteren Kindergartens erforderlich. Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Standort neben dem Schulgrundstück der Grundschule Hoffeldweg vorgesehen.

Generell wurde bei der gesamten Planungsdiskussion auf Strukturplanebene darauf Wert gelegt, dass auch eine zukünftig denkbare weitere Entwicklung in westlicher Richtung ermöglicht wird. Dies bedeutet, dass Straßenanschlüsse in westlicher Richtung eine zukünftige Anbindung an das Gemeindegebiet Hitzhusen ermöglichen sollen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Knickstrukturen. Bei weitgehender Erhaltung und Sicherung, sowie der Schaffung von grünen Abstandsflächen zur Eingrünung des Ortsrandes im Süden des Planungsgebietes, soll ein Fuß- und Radwegenetz unabhängig von den Erschließungsstraßen integriert werden.

3.0 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Um diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung zu unterziehen, wurden 1996 mehrere parallele Planungsschritte eingeleitet, in den Gremien diskutiert und finden ihr Ergebnis im vorliegenden Bebauungsplan.

Regionalplan:

Die Stadt Bad Bramstedt soll gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum I als Unterzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die schon bislang gute Entwicklung Bad Bramstedt's und die Lage an den Hauptverkehrsstraßen 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.

Hieraus entwickelt die Stadt Bad Bramstedt folgerichtig weitere Wohnbauflächen im Westen an der Stadtgrenze zu der Gemeinde Hitzhusen.

Flächennutzungsplan:

Der gültige Flächennutzungsplan weist für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen aus. 1997 wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Weiterentwicklung der West-Stadt durchgeführt. Die Fläche für Gemeinbedarf (Schulstandort) wurde nach Süden verlagert. Damit ist eine zentrale Lage sowie eine gute Anbindung über den Hoffeldweg gewährleistet. Die Schule wurde inzwischen realisiert. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan

Strukturplan:

Neben den grundsätzlichen Standortüberlegungen auf Flächennutzungsplanebene wurde für den Bereich nördlich und südlich des Hoffeldweges ein Strukturplan im Maßstab 1 : 2.000 erarbeitet, der die Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan lieferte.

Im Zuge dieser Strukturplanung wurden die Themen verkehrliche Anbindung, landschaftsplanerische Einbindung sowie erschließungstechnische Einzelheiten, wie Straßenprofile und Oberflächenentwässerung, vorbereitet.

Entwicklung Ortsteil Bissenmoor

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Ortsteils Bissenmoor, der zum einen durch den Golf-, Sport- und Wohnpark südlich der Weddelbrooker Straße und durch die strukturelle Neuordnung und Nachverdichtung des Ortsteiles Alt Bissenmoor eine nachhaltige Aufwertung erfahren wird, wurde über die Anbindung dieses Ortsteiles an die südwestlichen Stadtgebiete diskutiert.

Die gesamtverkehrliche Beurteilung wurde durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch ergänzt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, zum einen wegen der Schulweg-Sicherung als auch zur Ortsteilintegration zwischen dem Ortsteil Bissenmoor und der Weststadt, den Bissenmoorweg so auszubauen, dass er die inneren Verkehre aufnehmen kann.

Die bestehende infrastrukturelle, versorgungstechnische und kulturelle Verbindung der Bewohner Bissenmoors mit der Stadt Bad Bramstedt wird durch den Ausbau des Bissenmoorweges durch den ca. 300,00m breiten Grüngürtel vom Südrand der Weststadt bis zum Nordrand des Ortsteils Bissenmoors gestärkt und damit den zukünftigen Anforderungen gerecht.

4.0 **Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der gesamte Bereich des Baugebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen ist die Gliederung des Gebietes in offener Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung.

Die in dem Text (Teil B) benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unerwünschte Grundstücksaufteilungen und damit Zusammenlegungen von Grundstücken mit entsprechend größerer Bebauung und struktursprengenden Gebäuden verhindert.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR) der Gebäude ermöglicht gleichmäßige überbaubare Flächen, angepasst an die Grundstücksgröße.

Einzelausweisungen in Verbindung mit vorgeschriebenen (mind. u. max.) Grundstücksgrößen und festgesetzten Gebäudegrundflächen sichern das städtebauliche Ziel einer homogenen Siedlungsstruktur.

Aufgrund der städtebaulichen Absicht, diesen Planbereich überwiegend als Einzel- und Doppelhausgebiet auszuweisen und um eine mögliche ungewollte Verdichtung durch Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen pro Gebäude mit den entsprechenden Folgeproblemen (Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden, wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 4.1 eine Einschränkung der Wohneinheiten vorgenommen.

Weiter begründet sich diese Festsetzung z.B. bei den geplanten Reihenhauszeilen dadurch, dass eine Abänderung der Planungsziele durch Geschosswohnungsbau vermieden wird.

Das Baugebiet ist überwiegend als eingeschossiges Einzel- und Doppelhausgebiet geplant. Abgesehen von den zweigeschossigen Hausgruppen im nördlichen Teil, sind lediglich bereichsweise auch zweigeschossige Gebäude zulässig. Diese Gebäude haben jedoch die gleiche maximale Firsthöhe von 10,00m, wie auch die eingeschossigen Gebäude, einzuhalten. Hiermit will die Stadt den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit geben, das sogenannte Dachgeschoss individuell gestalten zu können. Durch die Firsthöhenbegrenzung ist ausgeschlossen, dass ein zweigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Dachausbau erfolgen kann. Höhere Drempel, Zwerchhäuser und unterschiedliche Dachformen lassen sich so, bei gleicher Ausnutzung, abwechslungsreich gestalten.

Im nördlichen Plangebiet ist, östlich des bestehenden Schulgrundstückes, eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier soll ein Kindergarten errichtet werden. Die Anbindung erfolgt über das Schulgrundstück.

Hier befindet sich auf dem Flurstück 47/1 am Hoffeldweg ein Parkplatz. Dieser Parkplatz dient der "Anlieferung" der Kinder.

Da eine Verbindung zwischen dem Parkplatz und dem Kindergartengrundstück nicht möglich ist, erfolgt die verkehrliche Anbindung sowie die Anordnung der Stellplätze von der Planstraße D innerhalb des Plangebietes aus.

Es soll bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden, dass es sich nach Süden und Westen zum Schulgrundstück orientiert. D.h. auch die Eingangsseite sollte durch geeignete Grundrisslösungen zur Schule orientiert sein. Mit dieser Anbindung soll vermieden werden, dass die Wohnstraßen im Plangebiet zusätzlich durch den zu erwartenden "Kinderbring- und Abholverkehr" belastet werden.

Das Gebäude kann auf einer Grundfläche von maximal 1.600qm in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Außer der Firsthöhenbegrenzung von maximal 12,00m werden weitere Festsetzungen nicht getroffen.

Da es sich um einen individuellen Baukörper handeln wird, werden gestalterische Festsetzungen nicht getroffen, um angemessenen Spielräume für die Architektur des Gebäudes zu ermöglichen.

4.1 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 15 ha.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche	WE	WE	WE	St.	P.	St. + P.
	ha	minimal	maximal	Ansatz	Anzahl	Anzahl	ges.
Wohngebiete	8,27						
Reihenhäuser		8	8	8	8	10	18
Einzelhäuser		89	178	134	134	45	179
Doppelhaushälften		44	44	44	44	17	61
Gemeinbedarfsfläche	0,36						
Verkehrsflächen	2,21						
öff. Grünflächen	2,68						
Ausgleichsflächen	1,48						
Gesamt	15,00	141	230	186	186	72	258

WE = Wohneinheiten, St = Stellplätze, P = öffentliche Parkplätze

Die Anzahl der Wohneinheiten und ihre mögliche Ausnutzung beziehen sich auf die in der Planzeichnung und im Text (Teil B, Ziff. 4.1) getroffenen Festsetzungen.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen, wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 465 Einwohner geschaffen. Dies kann allerdings nur eine Schätzgröße bezüglich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sein.

Bezogen auf das Bruttobauland von ca. 13,6 ha (ohne Bissenmoorweg Süd und Ausgleichsflächen), ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 34 Einwohner / ha.

4.2 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine Integration der Neubebauung in die umgebende Baustruktur vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt ermöglichen.

Die Stellung und Lage der baulichen Anlagen, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, orientiert sich an den geplanten Strukturen und an den geplanten Straßenverläufen.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurde für die Einzel- und Doppelhäuser eine Firsthöhe von maximal 10,00m und für die Hausgruppen und den Kindergarten eine Firsthöhe von maximal 12,00m festgesetzt sowie die Begrenzung der Traufhöhe bei II-geschossigen Gebäuden und bei den Hausgruppen von maximal 6,00m.

Bei den Hausgruppen wird zusätzlich die gleichschenklige Ausführung der Dachneigung festgesetzt, um damit die sonst möglichen Pultdächer mit dann 12,00m hohen Fassaden auszuschließen.

Firstrichtungen werden, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, nur am südlichen Bebauungsrand festgesetzt.

Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beschränken sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Die Festsetzung der Ziff. 7.1 zur Gestaltung der Außenfassaden gilt nicht für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, um dem zukünftigen Gebäude eine hohe gestalterische Flexibilität zu gewähren.

Auf den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen sind auch Holzhäuser sowie Grasdächer zulässig. Es soll in diesen Bereichen die Möglichkeit für Interessenten an solchen Gebäudetypen geschaffen werden, diese sollen sich jedoch jeweils im "Innenbereich" (nicht unmittelbar an Straßen) der entsprechenden Bauflächen befinden.

Hierdurch sind individuelle Gestaltungsspielräume im Sinne einer ökologischen Ausrichtung in das Gebiet integriert worden. Der Errichtung von Niedrigenergiehäusern stehen im übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Im gesamten Baugebiet sind Nebenanlagen, auch die genehmigungsfreien, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies ist im Text (Teil B) unter Ziff. 3.1 geregelt.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

4.3 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet bereitet aufgrund der Bodenversiegelung, verändertem Kleinklima, Kaltluftschneisen und Landschaftsbild einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Notwendigkeit dieses Eingriffs begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem dringenden Bedarf von Wohnraum in der Stadt Bad Bramstedt.

Bereits auf der vorgeschalteten Planungsebene des Strukturplanes sind die grünordnungsplanerischen Belange auf der Grundlage des Landschaftsplanes erfasst und bewertet worden und die daraus resultierenden Inhalte in die städtebaulichen Planungen eingeflossen. Parallel zu dem Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem begleitenden Grünordnungsplan behandelt.

Dieser Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 wird aufgrund des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan Nr. 44 eingearbeitet worden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B), mit der vorhandene erhaltenswerte Grünbestände wie Knicks und Einzelbäume gesichert werden sowie ergänzende Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im Grünordnungsplan Nr. 44 behandelt.

Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden und sind somit teilweise außerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

4.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Im Rahmen der vorgeschalteten Strukturplanung wurde eine verkehrliche Stellungnahme als Gesamterschließungskonzept erarbeitet. Hiernach ergibt sich eine in Nord-Süd-Richtung von der Klaus-Groth-Straße beginnende Haupterschließungsstraße, die südlich des Hoffeldweges ihre Fortsetzung findet und östlich an den Bissenmoorweg anschließt.

Der Bissenmoorweg wird damit zur Haupterschließungsstraße die die Wohngebiete und Ortsteile untereinander verbindet. Dies betrifft in südlicher Richtung die Verlängerung zum Ortsteil Bissenmoor und in nördlicher Richtung die Anbindung an das Stadtzentrum. Im Zuge der Strukturplanung wurde auch der Bereich der Kreuzung Bissenmoorweg/Schillerstraße, die sich z.Zt als versetzter Kreuzungspunkt darstellt, untersucht. Hier soll zukünftig ein Kreisverkehr eingerichtet werden. Dieser Kreisverkehr soll zukünftig, sowohl eine verkehrsberuhigende, wie auch eine leistungsfähige Kreuzung der Hauptstraßen darstellen. Von diesem Kreisverkehr verläuft die Schillerstraße in südlicher Richtung in die Holsaatenallee, die die Haupterschließungsstraße der Südwest-Stadt bildet und in ihrem weiteren Verlauf an die Bundesstraße B 4 heranführt.

Die Anbindung des gesamten Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt aus Gründen der Verkehrsverteilung an möglichst vielen Punkten. Es sind dies die Klaus-Groth-Straße im Norden, der Hoffeldweg im Norden und der Bissenmoorweg im Osten.

Durch die vielfältigen Anbindungsmöglichkeiten ist gewährleistet, dass kein Schwerpunktverkehr die bestehenden Wohngebiete übermäßig belastet, sondern Ziel ist die gleichmäßige Verteilung und damit auch gleichmäßige Belastung der vorhandenen Straßen. Die gewählten Querschnitte sind Mindestanforderungen. Sie sind nach EAE 85 festgelegt. Busverkehr ist in dem Gebiet nicht vorgesehen.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich zur gestalterischen Auflockerung und gleichzeitig als verkehrsberuhigende Maßnahme eine Verkehrsinsel (Kreisel), der die Haupteerschließungsstraße mit der Planstraße B in Richtung Westen verknüpft. Die Weiterführung der Planstraße B über den Kreisel in Richtung Westen dient einer möglichen späteren Anbindung weiterer Wohngebiete auf dem Gebiet der Gemeinde Hitzhusen.

Der Hoffeldweg soll zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich nur die direkt angrenzenden Grundstücke erschließen, ansonsten wird er hauptsächlich als Geh- und Radweg sowie als Anbindung für die südlich des Hoffeldweges vorgesehenen Schul- und Kindergartenflächen dienen.

Das vorhandene Profil des Hoffeldweges, mit beidseitig bestandenen Knicks und großen Bäumen, ist schützenswert und soll daher keine Verbreiterung, die bei einer Funktion als Haupteerschließungsstraße notwendig wäre, erfahren. Der Ausbau in dieser Form ist gerade erst kürzlich, im Zusammenhang mit dem Bau der Schule, erfolgt.

Ansonsten wird die Straßenprofilgestaltung einen kombinierten Geh- und Radweg im Bereich der verlängerten Klaus-Groth-Straße aufnehmen, so dass die Nord-Süd-anbindung auch für den Schülerverkehr gegeben ist. Die Planstraße B ist als Mischfläche geplant, so dass hier eine gleichberechtigte Nutzung durch PKW, Fußgänger und Radfahrer stattfinden kann.

Das gewählte Straßensystem mit den Mindestprofilbreiten, intensiver Begrünung, der Anordnung von Parkplätzen und dem vorgesehenen Muldensystem, schafft für dieses Gebiet eine besondere Qualität im öffentlichen Raum und wird durch die Anschlüsse an das vorhandene Straßennetz zu einer sinnvollen Ergänzung führen.

Der Bissenmoorweg bindet die Wohnstraßen und die "Grünwege" aus dem neuen Wohngebiet in das innerörtliche Straßen- und Wegenetz ein. Er bildet damit auch ein Bindeglied zwischen den westlichen und bereits bebauten, östlichen Wohngebieten und erhält von daher eine neue Profilgestaltung. Südlich des Plangebietes erfolgt der Um- und Ausbau zur oben dargelegten Anbindung (siehe Ziff. 3.0) des Ortsteiles Bissenmoor.

Aufgrund der vorhandenen Profile des Bissenmoorweges, die sich unterschiedlich von Nord nach Süd entwickeln und unter der Prämisse der weitgehenden Erhaltung der bestehenden Knicks, wird ein Fahrprofil von 4,75m gewählt.

Die zunächst beidseitigen Gehwege werden im mittleren Abschnitt auf einen Gehweg reduziert. Im südlichen Bereich, innerhalb des Grüngürtels, zeigt der Schnitt "D - D", dann das Ausschwenken des Bissenmoorweges von der alten Trasse.

In diesem Abschnitt wird die neue Fahrbahn von zwei beidseitigen Mulden, die im Westen mit Bäumen bestanden sind, begleitet. Die alte Trasse wird in ihrer Form mit beidseitigen Gräben und Knicks erhalten und dient zukünftig als 3,20m breiter Geh- und Radweg.

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses vom 16.08.1995 (Amtsblatt Schleswig Holstein Seite 611) wurden Stellplätze, soweit erforderlich, festgesetzt und zugeordnet. Für die Einfamilien- und Doppelhausgebiete sowie die Reihenhäuser gilt der Grundsatz, dass private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind.

Bei einer Anzahl von insgesamt ca. 186 Wohneinheiten (siehe Ziff. 4.1) sind 62 öffentliche Parkplätze erforderlich. Nachgewiesen und angemessen verteilt in den öffentlichen Straßenräumen sind 73 öffentliche Parkplätze, daraus ergibt sich ein Mehrangebot von 11 öffentlichen Parkplätzen.

5.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

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

b) Schmutzwasser

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

c) 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.

Ein Gutachten belegt die Eignung des Baugrundes für eine Flächen- und/oder Muldenversickerung.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke darf nicht auf die öffentlichen Flächen abgeleitet werden. Deshalb wird eine Auffangrinne in den Zufahrten an der öffentlichen Grenze gefordert.

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, Regentonne) vorgenommen werden.

Die Oberflächenwasserversickerung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein öffentliches Muldensystem (A-Horizont). Über dieses System erfolgt gleichzeitig eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers. Zur Sicherheit gegen außergewöhnliche Regenereignisse wird eine Dränleitung unter der Mulde verlegt, die in diesen besonderen Fällen das überschüssige Oberflächenwasser in Notüberläufe ableitet. Die Notüberläufe werden an das vorhandene Entwässerungsnetz des Gewässerpflegeverbandes Bramau angeschlossen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

e) Wärmeversorgung

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit Fernwärme versorgt. Das BHKW befindet sich im Gebäudekomplex der Grundschule Hoffeldweg.

Eine Wärmeversorgung mit Öl oder Gas ist nicht vorgesehen. Dieses wird in den Erschließungsverträgen, bzw. Grundstückskaufverträgen geregelt.

f) Abfallbeseitigung

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

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

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Für ausreichende Dimensionierung wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes gesorgt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen.

6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt wird auf der Grundlage eines städtebaulichen und eines Erschließungsvertrages geregelt.

7.0 Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage von § 124 BauGB auf einen Dritten zu übertragen.

Bad Bramstedt, den 15. MRZ. 2000

Der Bürgermeister

