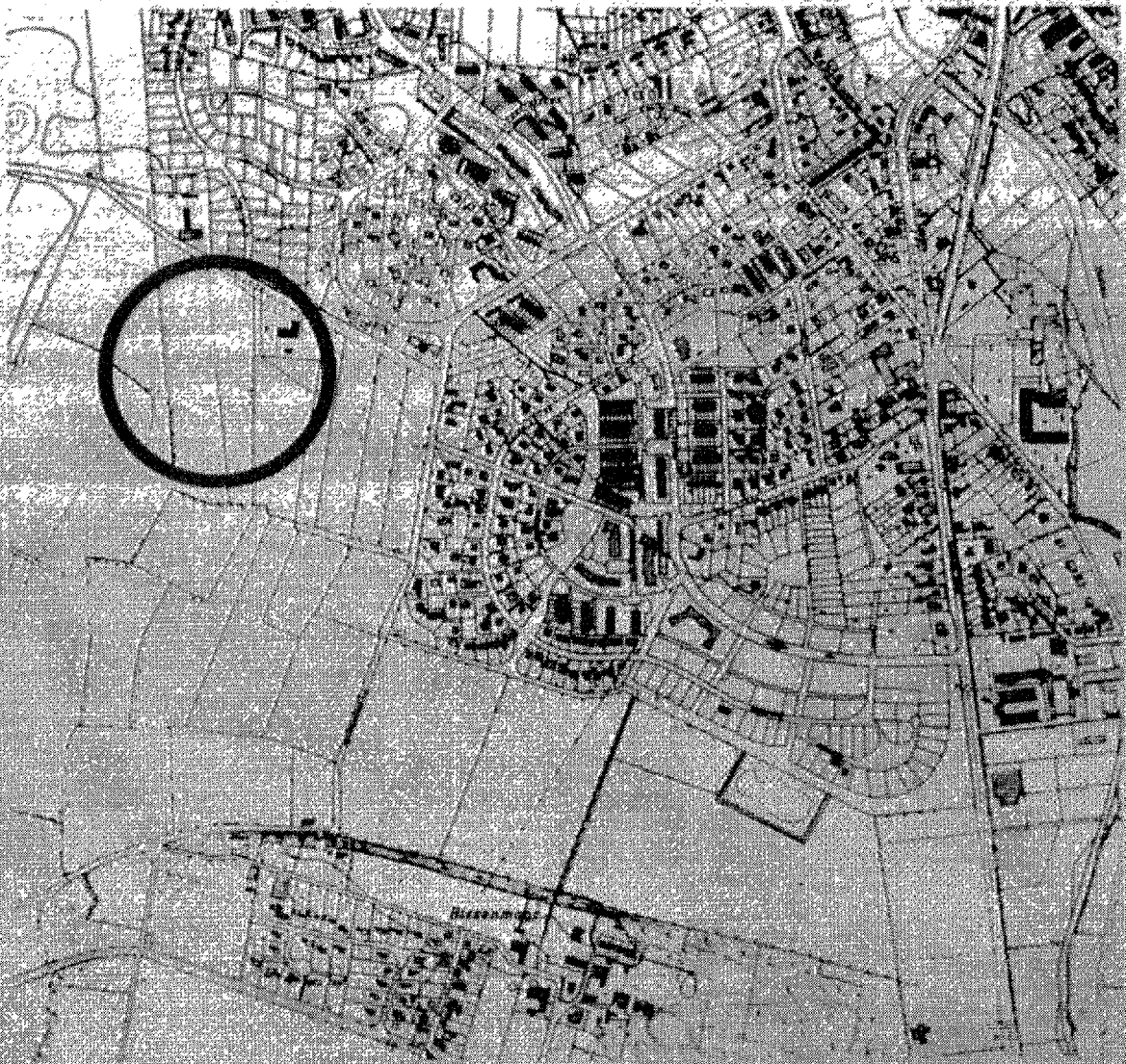


1. Ausfertigung
BEGRÜNDUNG

**Bebauungsplan Nr. 44 „West-Stadt“
2. (vereinfachte) Änderung
der Stadt Bad Bramstedt**

für das Gebiet:

südlich und östlich der Strasse Rühmels, westlich der öffentlichen Grünfläche und nördlich
der Strasse Am Storchennest



endgültige Planfassung

Stand: Satzungsbeschluss 17.10.2001

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 - 22067 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Vorbemerkung	2
1.2. Rechtsgrundlagen	2
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.4. Lage und Größe des Plangebiets	2
2. Anlass und Ziele	3
3. Planinhalt	3
4. Ver- und Entsorgung	4
5. Ausgleichsbilanzierung	4
6. Kosten und Finanzierung	5

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung geht lediglich auf die Inhalte der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 ein. Auf eine erneute Darstellung grundsätzlicher Informationen wie z.B. zu übergeordneten Planungen, zur Gestaltung, zum Verkehr oder zur Ver- und Entsorgung wird weitestgehend verzichtet. Sie können dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 entnommen werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass die Planänderung im Wege des vereinfachten Verfahrens im Sinne des §13 BauGB durchgeführt werden kann.

1.2. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 „West-Stadt“ einschließlich seiner 1. vereinfachten Änderung. Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Die Planzeichenverordnung `90 (PlanzV `90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

in den jeweils geltenden Fassungen

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

1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

1.4. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Bad Bramstedt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 liegt es im westlichen Teil, südlich des Hoffeldweges und östlich der Grundschule.

Der Plangelungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,71 ha.

2. Anlass und Ziele

Das Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 ist in den Jahren 1999 und 2000 bis zur Erlangung der Rechtskraft des Planes betrieben worden, um am südwestlichen Stadtrand ein Wohngebiet aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu entwickeln. Seit dem Frühsommer 2000 werden die Grundstücke durch die beiden bereits während der gesamten Planungsphase beteiligten Investoren vermarktet.

Hierbei stellte sich heraus, dass sich Einzelhausgrundstücke mit mehr als 700qm Fläche unter den gegenwärtigen konjunkturellen Bedingungen schwer vermarkten lassen. Noch schwieriger gestaltet sich der Verkauf von Doppel- und Reihenhäusern. Intensive Werbe- und Verkaufsaktivitäten der Investoren führten bisher zu keinem ausreichendem Erfolg.

Aufgrund dieser Marktsituation soll in dem Plangebiet der 2. Änderung statt der bisher angestrebten Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung vorgesehen werden.

Hierdurch soll eine zügige und vollständige Bebauung des gesamten Wohngebietes erleichtert werden.

3. Planinhalt

Durch die Planänderung sind statt der bisher angestrebten Bebauung mit 8 Doppelhäusern nunmehr 11 Einzelhäuser vorgesehen.

Hierfür wurde eine Einzelhausbebauung mit einer maximalen Grundfläche von je 150 qm festgesetzt und der Zuschnitt der überbaubaren Flächen entsprechend verändert. In Kombination mit der auf mindestens 550 qm und maximal 900 qm festgesetzten Grundstücksgröße werden hierdurch unerwünschte Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen verhindert und eine den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechenden Verdichtung gesichert.

Durch die veränderte Anordnung der überbaubaren Flächen wird die Aneinanderreihung der Doppelhäuser auf den rückwärtigen Grundstücken aufgegeben und statt dessen eine sich stärker über die Fläche verteilende Bebauung vorgesehen. Die Baufreiheitszone zu den öffentlichen Straßen bleibt durchgängig bestehen und gewährleistet eine damit geordnete Ausbildung des Straßenraumes.

Die maximal mögliche Wohnungsanzahl im Plangebiet beträgt 22 (11 Häuser mit je einer Einliegerwohnung). Erfahrungsgemäß wird von der Möglichkeit zum Bau einer Einliegerwohnung jedoch nur zum Teil Gebrauch gemacht wird. Geht man davon aus, dass dies bei 50% der Häuser der Fall sein wird, beträgt die Anzahl der Wohnungen ca. 16. Damit entstehen gegenüber der bisherigen Planfassung keine Änderungen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus und bei den drei rückwärtigen Grundstücken über einen sogenannten Pfeifenstil sowie ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht.

Als Art der baulichen Nutzung ist wie bisher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die Bebauung auf ein Vollgeschoss begrenzt. Ebenso gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung fort. Dadurch wird eine harmonische Integration in das übrige Gebiet gewährleistet.

4. Ver- und Entsorgung

Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

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 Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Erläuterungen zu den übrigen Bereichen der Ver- und Entsorgung können der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan entnommen werden.

5. Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich geringfügige Veränderungen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Bodenversiegelung, die im Folgenden bilanziert sind.

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 und auf Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998, veröffentlicht im Amtsblatt Schleswig-Holstein Nr. 13.

	Ursprungsbebauungsplan		2. Änderung	
	Bodenversiegelung gemäß Festsetzungen	Eingriff	Bodenversiegelung gemäß Festsetzungen	Eingriff
W 22	2 Doppelhäuser á GR 170qm + 50% möglicher Überschreitung	510 qm	3 Einzelhäuser á GR 150qm + 50% möglicher Überschreitung	675 qm
W 21	6 Doppelhäuser á GR 170qm + 50% möglicher Überschreitung	1.530 qm	8 Häuser á GR 150qm + 50% möglicher Über- schreitung	1.800qm
gesamt		2.040 qm		2.475 qm

Zusätzlicher Eingriff Vollversiegelung (2.475 qm - 2.040qm)

435 qm

Ausgleichsverhältnis

1 : 0,5

Ausgleichsbedarf durch die Bebauungsplanänderung

217,5 qm

Der Umfang dieses Ausgleichsbedarfs ist sehr gering. Eine gesonderte Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 (festgestellt am: 10.04.2000) hinaus gehende Maß ist wegen der Geringfügigkeit entbehrlich. Zudem ist davon auszugehen, dass die rechnerisch mögliche Versiegelung nicht in vollem Umfang stattfinden wird, da die Grundfläche von 150 qm je Einzelhaus erfahrungsgemäß nicht ausgeschöpft wird.

6. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten.

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

Bad Bramstedt, den 31.10.2001

