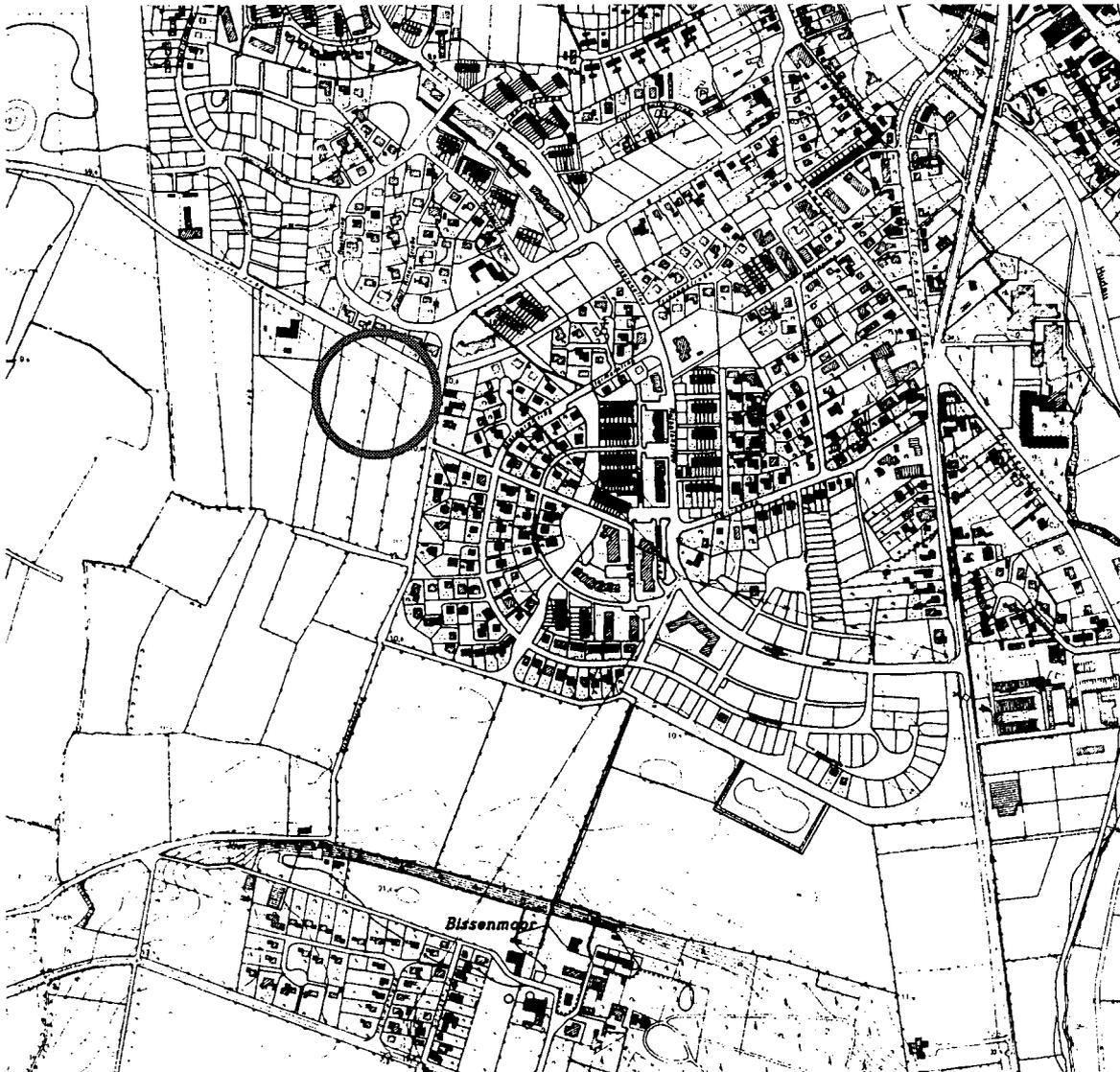


**Bebauungsplan Nr. 44 „West-Stadt“
3. (vereinfachte) Änderung
der Stadt Bad Bramstedt**

für das Gebiet:

südlich und östlich der Strasse Immenhagen, nördlich des öffentlichen Grünzuges,
westlich der Flurstücke 45/9, 45/10, 45/11 und 45/12



endgültige Planfassung
Satzungsbeschluss: 26.06.2002

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69 • 22087 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 3. 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 des katastermäßigen Bestandes dient die Katasterunterlage vom Vermessungsbüro Anders-Seidenstecher • Jeß, Kiel im Maßstab 1:1000.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Die Katastergrundlage wurde vom Vermessungsbüro Anders-Seidenstecher • Jeß, Kiel bearbeitet.

Die Erschließungsplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Schmidt + Partner, Bad Bramstedt.

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 nordöstlichen Teil, südlich des Hoffeldweges, östlich des geplanten Kindergartens.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,29 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 insbesondere Reihenhäusern. Intensive Werbe- und Verkaufsaktivitäten der Investoren führten bisher zu keinem ausreichendem Erfolg.

Aufgrund dieser Marktsituation soll in dem Plangebiet der 3. Änderung statt der bisher angestrebten Reihenhausbauung eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern 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 Reihenhäusern, die sich auf zwei Baukörper verteilten, nunmehr Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dem entsprechend wurde eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind festgesetzt. Gleichzeitig wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400qm festgesetzt, die sowohl je Einzelhaus als auch je Doppelhaushälfte gilt. Hierdurch wird eine ungewollte Verdichtung durch typische Doppelhäuser auf kleinen Grundstücken verhindert und gleichzeitig die Möglichkeit einer Grenzbebauung geschaffen. Dies ist gerade angesichts kleiner Grundstücke sinnvoll, um so größere zusammenhängende Freiflächen zu erzielen.

Bei einer Ausschöpfung der Mindestgrundstücksgröße können maximal 6 Gebäude entstehen. Geht man davon aus, dass bei 50% der Häuser von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, eine Einliegerwohnung zu bauen, würde sich die Anzahl der Wohnungen gegenüber der bisherigen Planfassung vom 8 auf 9 erhöhen. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist es jedoch wahrscheinlich, dass der Ansatz von 50% eher zu hoch liegt. Die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen wurden im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan im Änderungsbereich auch für Doppelhaushälften zugelassen, da sie bezüglich Mindestgrundstücks- und möglicher Gebäudegröße den Einzelhäusern entsprechen.

Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 3m zu den öffentlichen Straßen und von 1m zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über das gesamte Baugebiet gezogen, um bei der Grundstückeinteilung flexibel zu sein und damit der differenzierten Nachfrage besser entsprechen zu können. Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie wie z.B. kleine Geräteschuppen, Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, damit ein städtebaulich erwünschtes offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes entstehen kann.

Im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan, in dem eine maximale Grundfläche je Baukörper festgesetzt wird, gilt im Geltungsbereich der 3. Änderung eine maximale Grundflächenzahl, so dass eine Abhängigkeit zwischen Grundstücksgröße und Gebäudegröße entsteht. Damit wird auch auf kleinen Grundstücken ein angemessener Freiflächenanteil gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit für die Entstehung größerer Häuser geschaffen.

In Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dies dient dem Ziel einer verringerten Bodenversiegelung, da auf der gleichen Grundfläche mehr Wohnfläche entstehen kann. Des Weiteren lassen sich kompakte Baukörper, die energetisch vorteilhafter sind, besser realisieren. Begrenzungen der Firsthöhe und Traufhöhe verhindern dabei die Entstehung struktursprengender Gebäude.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über die öffentlichen Straßen oder über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. In welchem Umfang das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung einzelner Grundstücke ausgebaut werden muss, wird sich erst im Zuge der Grundstücksaufteilung ergeben. Es sind jedoch bereits diverse Leitungen über die gesamte Länge des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gelegt worden, so dass eine Überbauung selbst mit kleineren baulichen Anlagen, massiven Einfriedungen etc. auch bei einer Einbeziehung in den Gartenbereich eines Grundstückes nicht erlaubt ist.

Als Art der baulichen Nutzung ist wie bisher ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Anzahl von 8 öffentlichen Parkplätzen ist unverändert.

Die textlichen Festsetzungen wurden mit Ausnahme der Festsetzung zu den Nebenanlagen sowie zur Zulässigkeit von Einliegerwohnungen aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung übernommen, so dass eine harmonische Integration in das übrige Gebiet gewährleistet ist.

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		3. Änderung	
	Bodenversiegelung gemäß Festsetzungen	Eingriff	Bodenversiegelung gemäß Festsetzungen	Eingriff
W 18	2 Hausgruppen á GR 300qm + 50% möglicher Überschreitung	900 qm	Nettobauland 2.690 qm x GRZ von 0,3 = 807 qm GR + 50% möglicher Überschreitung	1.210 qm

Zusätzlicher Eingriff Vollversiegelung (1.210 qm -900qm) 310 qm
 Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5
Ausgleichsbedarf durch die Bebauungsplanänderung **155 qm**

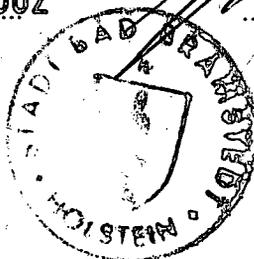
Der Umfang dieses Ausgleichsbedarfs ist sehr gering. Eine gesonderte Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 (festgestellt am: 10.04.2000) hinaus gehende Maß ist wegen der Geringfügigkeit entbehrlich.

6 Kosten und Finanzierung

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 26.06.2002 gebilligt.

Bad Bramstedt, den **3. JULI 2002**



(Der Bürgermeister)