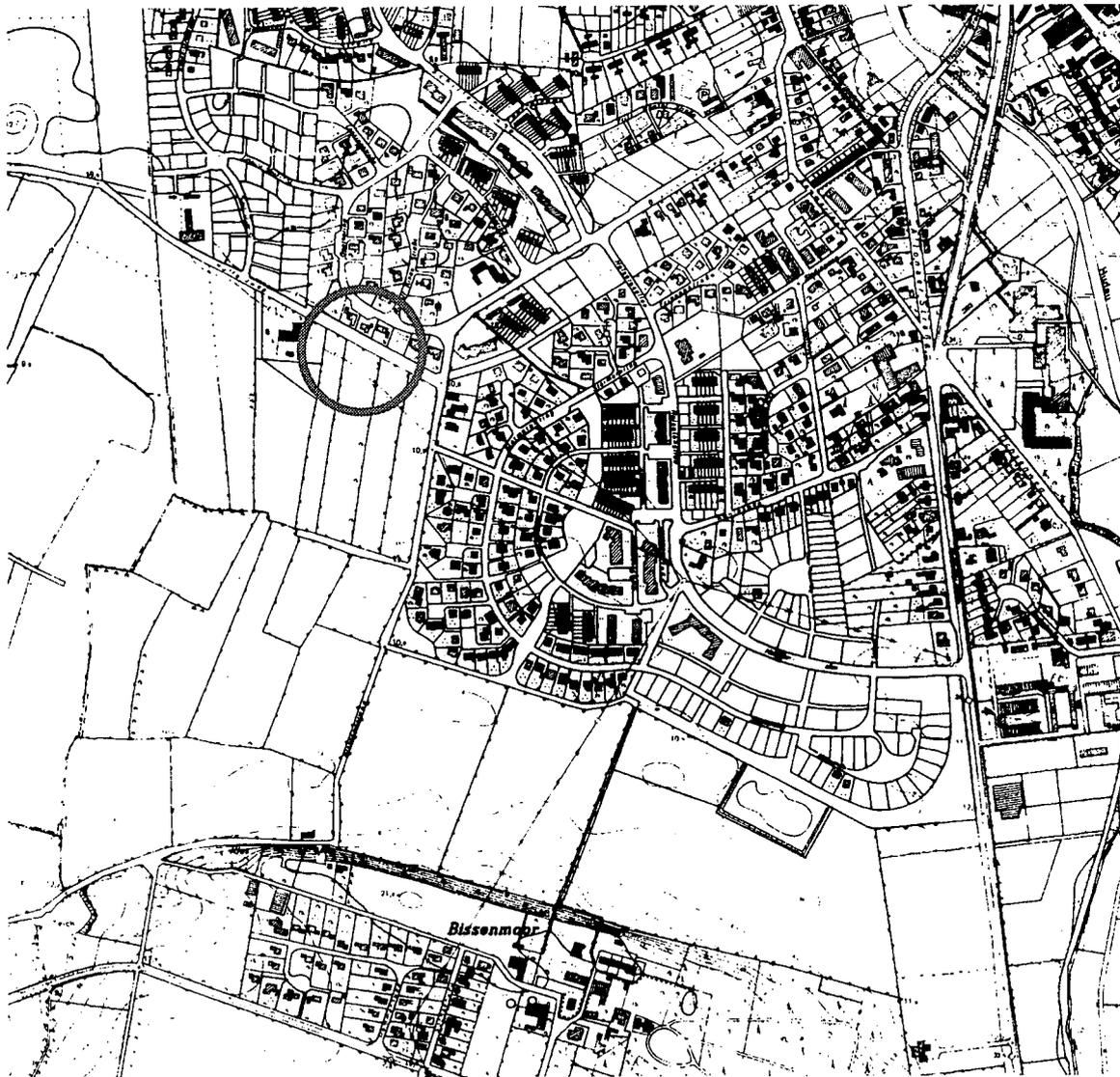


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 44 "West-Stadt", 4. (vereinfachte) Änderung, der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet

zwischen den Straßen Immenhagen und Hoffeldweg



Stand:

Satzung 02.04.2003

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis

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

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung geht lediglich auf die Inhalte der 4. 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. bis 3. vereinfachten Änderung.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000.

in ihren zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis des katastermäßigen Bestandes dient die Katasterunterlage eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs im Maßstab 1:1000.

1.3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Bad Bramstedt und besteht aus den Teilbereichen A und B. Innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 liegen die Teilbereiche im nordöstlichen Teil, südlich des Hoffeldweges und nordöstlich des geplanten Kindergartens.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,24 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 700 qm 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 ausreichenden Erfolg.

Aufgrund dieser Marktsituation soll in dem Plangebiet der 4. Änderung statt der bisher geplanten Doppelhausbebauung eine Einzelhausbebauung vorgesehen werden.

Des Weiteren wird das in derselben Zeile an der nordwestlichen Grenze gelegene Doppelhausgrundstück umgenutzt: es soll zukünftig dem Kindergarten als weitere Stellplatzfläche dienen.

Durch die Planänderung soll eine zügige und vollständige Bebauung des gesamten Wohngebietes erleichtert werden.

3. Planinhalt

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht statt der bisher angestrebten Bebauung mit 2 Einzel- oder Doppelhäusern im Teilbereich B nunmehr nur noch 3 Einzelhäuser vor. Dem entsprechend wurde eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Gleichzeitig werden eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm und eine maximale Grundstücksgröße von 700 qm festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße betrug bisher 300 qm – gemeint war der Grundstücksanteil einer Doppelhaushälfte. Bezogen auf das kleinste Doppelhausgrundstück von 600 qm und einer maximal zulässigen Grundfläche von 170 qm für Hauptgebäude ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,28. Dieses stellt den Grundlegenden städtebaulichen Aspekt der Verträglichkeit der Änderung dar: die zukünftige Bebauung entspricht hinsichtlich ihres Maßes der baulichen Nutzung ungefähr der im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher maximal möglichen.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht in Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 400 qm einer maximal zulässigen Überbauung von 120 qm. Die in der Umgebung für Einzelhäuser festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 150 qm und eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm ergeben dieselbe Verhältniszahl ($150\text{qm} / 500\text{qm} = 0,3$).

Im 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 First- und Traufhöhe verhindern dabei die Entstehung Struktur sprengender Gebäude.

Bei einer einheitlichen Grundstücksgröße von ca. 450 qm können maximal 3 Gebäude entstehen. Geht man davon aus, dass von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, eine Einliegerwohnung zu bauen, so bleibt die Anzahl der Wohnungen mit 6 für beide Plan-teile gegenüber der bisherigen Planfassung konstant.

Die Baugrenzen sind als kleine Baufenster festgesetzt, um die geplante kleinteilige Ge-bäudestruktur zu fördern. Nebenanlagen, auch genehmigungsfreie wie z.B. kleine Ge-räteschuppen, Garagen, Carports und Stellplätze sind im Gegensatz zur Ursprungspla-nung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die geringe Mindestgrundstücks-größe erlaubt nicht mehr das Bündeln der baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters.

Die Erschließung der Grundstücke des Teilbereiches B erfolgt über die öffentliche Stra-ße Immenhagen. Für den Teilbereich A, Stellplatzfläche Kindergarten, sind wahlweise 2 Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen: Entweder als Knickdurchbruch vom Hoffeldweg oder im Westen vom Schulgelände aus. Beide Zufahrten wurden im Geltungsbereich festgesetzt. Auf der Fläche können zukünftig ca. 20 Stellplätze hergerichtet werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Teilbereich A eine Gemeinbedarfsfläche und für den Teilbereich B weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden auf ihre Festset-zungsmöglichkeiten für die Änderungsbereiche hin überprüft und zum überwiegenden Teil übernommen. Dadurch soll der Ursprungsplan erkennbar bleiben.

4. Ver- und Entsorgung

Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversor-gung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeri-ums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicher-gestellt.

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 Begrün-dung zum Ursprungsbebauungsplan entnommen werden.

5. Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich ger-ingfügige Veränderungen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Bodenversie-gelung, 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		4. Änderung	
	Bodenversiegelung gemäß Festsetzungen	Eingriff	Bodenversiegelung gemäß Festsetzungen	Eingriff
W 19 Teil A	1 Gebäude x GR 170 qm = 170 qm + 50% möglicher Überschreitung	255 qm	582 qm Stellplatzfläche	582 qm
W 19 Teil B	2 Gebäude x GR 170 qm + 50% möglicher Über- schreitung	510 qm	3 Grundstücke: 1.350 qm x 0,3 = 405 qm + 50% möglicher Überschreitung	608 qm
Summe		680 qm		1.190 qm

Zusätzlicher Ausgleich (1.190 qm – 680 qm) = 510 qm

Ausgleichsverhältnis 1 : 0,5

Ausgleichsbedarf: 255 qm

1 Knickdurchbruch: 5 m

Ausgleichsverhältnis: 1 : 2

Ausgleichsbedarf: 5 m x 2 = 10 m

Der Umfang des flächenhaften Ausgleichsbedarfs ist sehr gering und wird im Wesentlichen durch die geplante Stellplatzanlage für den Kindergarten verursacht. Die Stadt Bad Bramstedt wird im Rahmen des Baus der Stellplätze offenporige Materialien verwenden und eine Standort gerechte Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern durchführen, um den Eingriff zu minimieren.

Die Stadt Bad Bramstedt stellt den Ausgleichsbedarf in die Gesamtabwägung ein: Eine gesonderte Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über das im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 (festgestellt am: 10.04.2000) hinaus gehende Maß wird wegen der Geringfügigkeit für nicht erforderlich gehalten.

Im Nordosten und Nordwesten verlaufen entlang den Grundstücksgrenzen Knicks. Der Knick am Hoffeldweg befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichem Grund. Die erforderlichen Knickschutzstreifen sind wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Bei Umsetzung der Stellplatzanlage wird eine Grundstückszufahrt von ca. 5,00 m Breite notwendig. Die Stadt Bad Bramstedt wird nach dem Knickerlass des Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996, X 350 - 5315.0, 10 m Knickneuanpflanzung oder die Anlage eines Feldgehölzes im Wert von € 50 je laufenden Meter fortfallenden Knick innerhalb des Stadtgebietes vornehmen.

Die Durchführung des Ausgleichs ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag von der UNB auf die Gemeinden übertragen worden. Demzufolge unterliegt die Umsetzung des Ausgleichs der Selbstbindung der Stadt Bad Bramstedt.

6. Immissionsschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der zukünftige Verkehr auf der städtischen Stellplatzanlage auf dem südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück belästigend empfunden wird. Bisher waren die Grundstücke der zukünftigen Stellplatzanlage mit einer Wohnbebauung überplant.

Der veränderten Situation trägt die Stadt Bad Bramstedt Rechnung. Hierzu gibt es bereits Verpflichtungen aus dem Erwerb der Grundstücke auf zivilrechtlicher Ebene.

Die Stadt Bad Bramstedt hält auf dem Grundstück einen 3,00 m tiefen Streifen an der Südostseite des Grundstückes vor, um dort bei Bedarf Immissionsschutz vorzusehen.

Der Immissionsschutz kann als Anpflanzung, Wall, Wand oder als Kombination untereinander ausgeführt werden. Der Nachweis wird, wenn erforderlich, auf bauordnungsrechtlicher Ebene durchgeführt.

7. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt anteilige Planungskosten sowie Kosten für den Bau der Stellplatzanlage. Die Gesamtkosten dafür belaufen sich voraussichtlich auf ca. € 65.000,00.

Bad Bramstedt, den 02. APR. 2003

