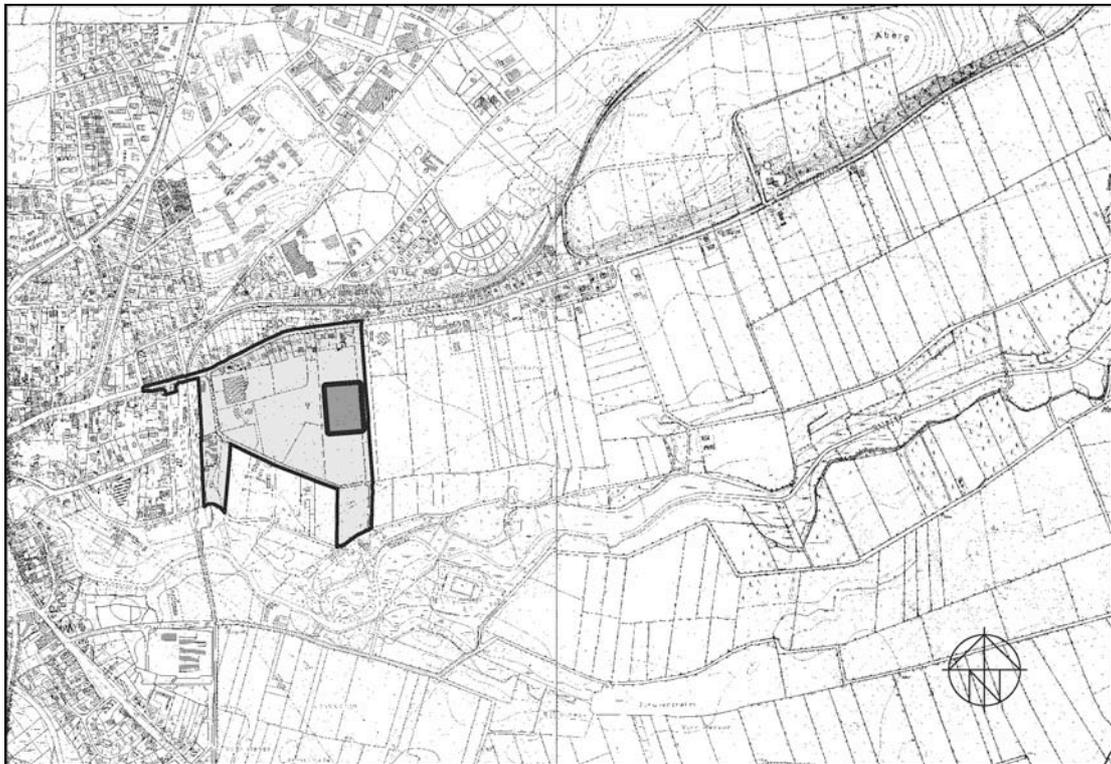


Begründung
zur
Bebauungsplan Nr. 49, 4. vereinfachte Änderung
“Achtern Dieck, Bimöhler Straße”
der
Stadt Bad Bramstedt



Endgültige Fassung

13.12.2010
(Stadtverordnetenversammlung)

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Ziel der Planung und Hinweise zum Verfahren	3
2.1	Ziel der Planung	3
2.2	Hinweise zum Verfahren.....	4
3	Inhalt der Planänderung.....	5
3.1	Maß der bauliche Nutzung	5
3.2	Überbaubare Fläche	5
4	Planungskosten	5

1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 17.05.2010 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 49 die 4. vereinfachte Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum – Schwormstede GbR, Hamburg beauftragt.

Als Kartengrundlage dient die auf der Grundlage einer örtlichen Vermessung erstellte Katastergrundlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher & Jeß vom 17.07.2009.

2 Ziel der Planung und Hinweise zum Verfahren

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die NORD-direkt GmbH ist zusammen mit der LEG seit dem Jahr 2006 im Rahmen der Erschließung des B-Plan Nr. 49 in der Vermarktung der Bauplätze tätig. Die Vermarktung gestaltet sich zunehmend schwierig, was nicht nur an der allgemeinen wirtschaftlichen Situation liegt. Der größte Teil der Bauplätze im Gesamtplangebiet ist verkauft. Dies gilt aber nicht für die „Mittelinsel“.

„Die Nachfrage nach Bauplätzen im B-Plangebiet Nr. 49 ist aufgrund seiner Struktur in den einzelnen Baublöcken sehr unterschiedlich. Für den Bereich der "Mittelinsel" (Warnemündering) ist seit Vertriebsbeginn festzustellen, dass kaum eine Nachfrage nach diesen Bauplätzen erfolgt. Wesentlicher Grund hierfür ist, dass sich diese Flächen durch die Festsetzungen im B-Plan, insbesondere durch die zweigeschossige Bauweise, eigentlich nur für Bauträger eignen. Die Nachfragen von Bauträgern nach Baugrundstücken waren trotz intensiver Unterstützung des Bauamtes bei der Vermarktung sehr beschränkt.“

Der Grund für die Festsetzungen des B-Planes werden im folgenden Zitat aus der Begründung zum Ursprungsplan deutlich:

„Zentral wurden Wohnbauflächen (Nr. 3a - 3d) geplant, die die aus der Ideenwerkstatt und dem Workshop angeregten Themen wie z.B. „kompakte Bau- und Wohnformen“, „Auto freies Wohnen“, „Alten gerechtes Wohnen“ aufnehmen sollen. Da die Flächen nicht Themen gebunden vergeben werden, wird von Modularität gesprochen. Auf jeder zentralen Fläche ist jedes oben genannte Thema denk- und realisierbar. Richtung Osten soll sich so bandartig ein Spektrum von anderen Wohnformen als die des freistehenden Einfamilienhauses ergeben. Daher wurden hier offenere Festsetzungen getroffen, als auf den angrenzenden Wohnbauflächen.“

Es stellte sich während der Workshops heraus, dass bei den Bürgern und Bauträgern große Übereinstimmung darin besteht, dass Bauformen gefunden werden, die die Individualität in der Gruppe zulassen. Dabei ist denkbar, dass Einzelhäuser (altengerecht ebenerdig ohne ausgebauten Dach) in offener Bauweise in Kette gebaut werden oder auch zweigeschossige in Reihe gebaute Stadthäuser wiederum horizontal geteilt werden.“

Dieser städtebauliche Ansatz wird mit dieser Änderung nicht vollständig aufgegeben. Östlich des Warnemünderings kann die Idee der „kompakten Bau- und Wohnformen“ in späteren Bauabschnitten umgesetzt werden ohne dass der Strukturplan dadurch von seinen Grundzügen abweicht.

Durch die 4. B-Planänderung mit der Möglichkeit auch eingeschossige Gebäude auf den bislang noch unbebauten Flächen errichten zu können, wird der Bebauungsplan an die aktuelle Nachfragesituation bezüglich Grundstücksgrößen und Bauweisen angepasst. Dabei bleiben die sonstigen grundstücksbezogenen Festsetzungen unverändert. Insofern wird an dieser Stelle bezüglich der unveränderten Festsetzungen auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen.

Ziel ist es, ausreichend Flexibilität für eine Veränderung der Grundstücksgrenzen sowie der Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

2.2 Hinweise zum Verfahren

Die 4. B-Plan-Änderung wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) durchgeführt, da angesichts der geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden:

Durch die B-Planänderung werden keinerlei Veränderungen der Art der baulichen Nutzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet vorgenommen. Lediglich das Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Flächen werden den umgebenden Wohngebieten angepasst. Die damit im Zusammenhang stehenden zeichnerischen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort. Sofern sie den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffen, sind die Festsetzungen aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Planzeichnung im Text Teil B aufgenommen.

Lediglich in der Text-Ziffer Nr. 3.1 wurde dahingehend geändert, dass nunmehr Ausnahmen von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 480 qm nicht mehr vorgesehen sind und somit auch die Angabe der nicht unterschreitbaren Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 qm gestrichen wurde. Diese Festsetzung bezog sich auf Bauflächen, die außerhalb dieses Geltungsbereiches liegen.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) kann auf frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gemäß § 13 (2) BauGB verzichtet werden. Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB von Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung abgesehen.

Nachfolgend wird lediglich auf die Änderungen der 4. B-Plan-Änderung eingegangen. Im Übrigen gilt die Begründung des Ursprungsplans fort.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit, die Firsthöhe und die Bauweise bestimmt und wird durch die Angabe der Baugrundstücksgröße als Mindest- bis Höchstmaß (480 – 800 qm) ergänzt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Die Geschossigkeit bleibt bei 2 Vollgeschossen, wird jedoch nicht als „zwingend“ festgesetzt. Die in den Baufeldern festgesetzte offene Bauweise entspricht der Festsetzung im Ursprungsplan, so dass Einzel-, Doppel-, Reihen- aber auch Mehrfamilienhäuser möglich sind. Die GRZ wird auf 0,3, die Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt und entspricht damit den benachbarten Wohngebieten.

3.2 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen werden weiterhin als zusammenhängend dargestellt, rücken aber wegen notwendiger Grundstückszuschnitte im Norden, Westen und Süden auf 3,0 m und im Osten auf 5,0 m an die Straßenbegrenzungslinie heran.

In diesen Abstandsflächen dürfen auch weiterhin keine Nebenanlagen (z.B. Carports) errichtet werden. (Text-Ziffer Nr. 1.10)

4 Planungskosten

Zwischen der Stadt Bad Bramstedt und dem Grundstückseigentümer ist die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt.

Bad Bramstedt, 13.12.2010

.....
Der Bürgermeister