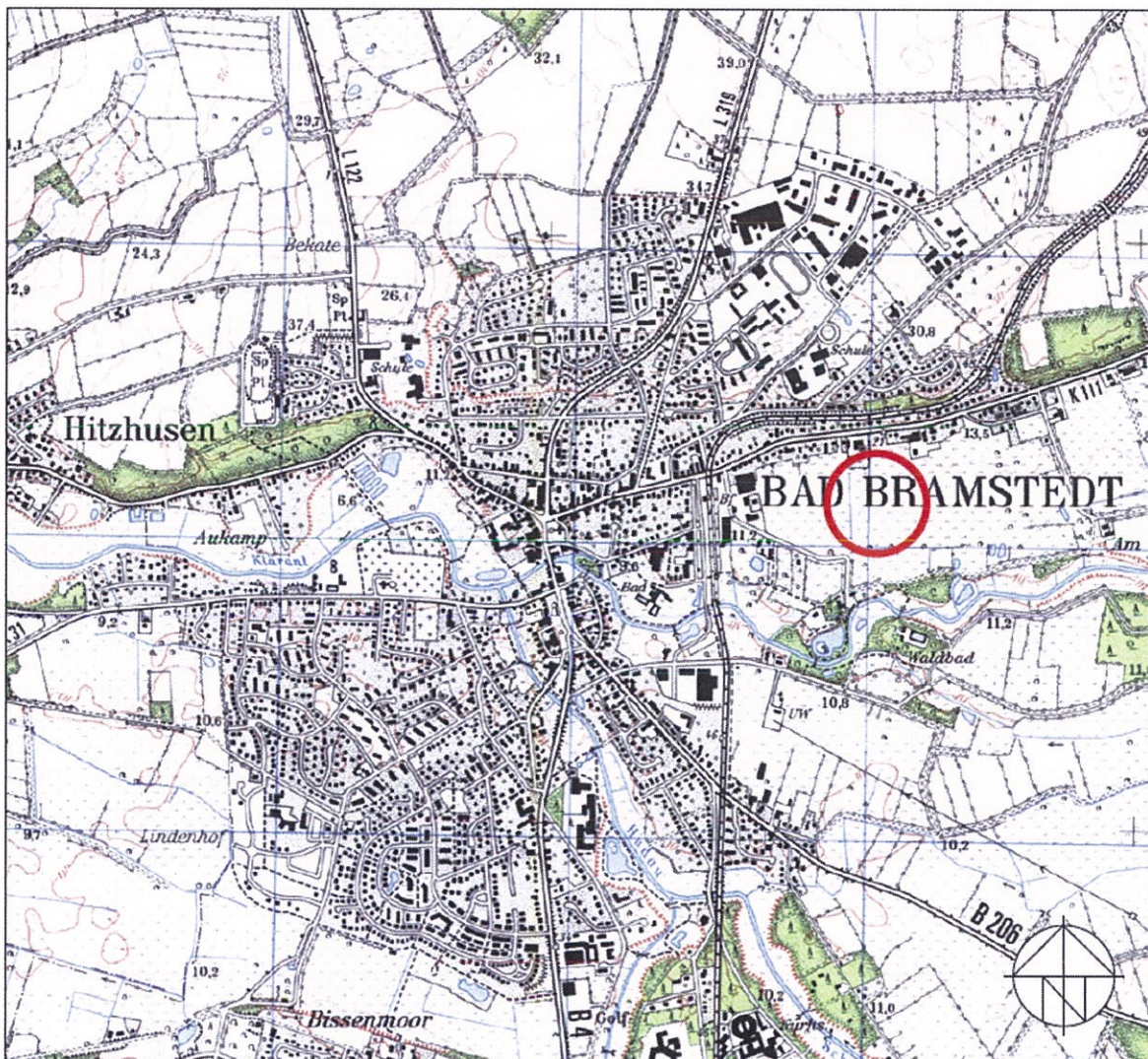


BEGRÜNDUNG

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 55 „Bimöhler Straße / Warnemünde-Ring“ der Stadt Bad Bramstedt

Für das Gebiet:
„südlich der Bimöhler Straße und des östlich Warnemünde-Ring“



Endgültige Planfassung
31.03.2015 (Stadtverordnetenversammlung)

2. Ausfertigung

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstedde GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	2
1.4 Bestand	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Hinweis zum Verfahren.....	4
4 Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
5 Städtebauliche Festsetzungen	4
5.1 Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
6 Verkehr	5
6.1 Erschließung	5
7 Grünordnung und Artenschutz	5
7.1 Festsetzungen	6
8 Ver- und Entsorgung	6
9 Sonstige Hinweise.....	6
10 Kosten.....	6

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 16.02.2015 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 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.

Als **Plangrundlage** dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wulf Jeß, Kaltenkirchen.

Derzeit besteht für den Geltungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 55 ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

1.3 Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Der Planbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet, südöstlich eines größeren Wohngebietes.

Das Bad Bramstedter Stadtzentrum liegt ca. 1,0 km entfernt. Die AKN-Bahnstation Bad Bramstedt befindet sich in westlicher Richtung in ca. 0,6 km Entfernung.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bimöhler Straße und östlich des Warnemünderings. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,7 ha.

1.4 Bestand

Derzeitige Nutzung

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches südlich der Bimöhler Straße gibt es einen Bestand an Wohngebäuden. Dies sind Ein-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser, deren Grundstücke eine Tiefe von etwa 60m bzw. 30m bei vorhandener Bebauung in zweiter Reihe aufweisen.

Die Grundstücke weisen mit etwa 750 m² bis über 1.100 m² variable Größen auf.

Der übrige Geltungsbereich wird derzeit für eine Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet. Hierfür wurden die im Ursprungsplan festgesetzten Straßenver-

kehrflächen bereits als Baustraßen vorbereitet, vereinzelt hat der Bau erster Gebäude begonnen.

Umgebung

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung in überwiegender Form von Einfamilien- und Doppelhäusern im Norden und Westen sowie einigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Im westlicher Richtung befinden sich eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Grundschule. Im Norden liegt ein Gymnasium. Entlang der Bimöhler Straße gibt es neben den Wohngebäuden auch eingestreute Mischgebietsnutzungen.

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich als landwirtschaftliche Fläche genutztes Grünland an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft in ost-westlicher Richtung ein Grünzug entlang der Osterau. Das Osterautal ist ein FFH-Gebiet gemäß §32 BNatSchG. Die Osterau-Niederung gehört ebenfalls zum Landschaftsschutzgebiet „Bad Bramstedt“.

Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke für die öffentliche Straßenverkehrsfläche (66/22, 501,512, 516, 521, 527, 532, 536, 565) im Privatbesitz.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist das Vorhaben, im nördlichen Geltungsbereich vier Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten zu realisieren. Bedingt durch die geplante Erschließung über eine Privatstraße und deren Lage an der nördlichen Grundstücksgrenze konnte keine Baugenehmigung erteilt werden, da den Anforderungen des §15 BauNVO nicht entsprochen wird. Es wird mit dem geplanten Vorhaben nach geltendem Recht gegen das sog. Rücksichtnahmegebot verstoßen.

Um das Vorhaben mit den Anforderungen des §15 BauNVO zu vereinen, ist es **Ziel** des Bebauungsplanes die Zuwegung durch eine entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung Teil A planungsrechtlich zu sichern. Zum Schutz der Nachbarn wird entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ebenfalls ein 0,5 m breites Anpflanzgebot zur Abschirmung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts angepasst.

Es wurde ferner festgestellt, dass die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zum Teil höher liegen, als die im Ursprungsplan eingemessene gewachsene Geländehöhe. Hierdurch können Probleme hinsichtlich der Grundstücksentwässerung und der zulässigen Traufhöhen entstehen.

Um keine Probleme mit der Entwässerung und der zulässigen Traufhöhen auf den Grundstücken zu begünstigen und hieraus zu erwartenden Befreiungsanträgen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzubeugen, wird der untere Bezugspunkt für die zulässigen Höhen von Sockel, Traufe und First neu festgesetzt.

Des Weiteren wird die zulässige Traufhöhe erhöht um den aktuellen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise besser gerecht zu werden.

3 Hinweis zum Verfahren

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Bimöhler Straße / Warnemünde-Ring“ im vereinfachten Verfahren aufzustellen. Gemäß dem § 13 BauGB kann eine Änderung dann im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit der ersten Änderung wird lediglich die interne, private Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1 festgesetzt. Des Weiteren werden Festsetzungen des Ursprungsplanes korrigiert, die in Teilen des Bebauungsplanes auf Grund fortgeschrittener Ausführungsplanungen der Straßenverkehrsflächen zu Problemen geführt haben. Die geringfügige Erhöhung der Traufhöhenfestsetzung ist ebenfalls kein Grundzug der Planung.

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplans, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, bleiben von den Änderungen unbenommen weiter erhalten.

Die Stadt Bad Bramstedt hat beschlossen, gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Entsprechend dem § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Arten umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung werden lediglich eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Bezugshöhenfestsetzungen als Grundlage des Maßes der baulichen Nutzung sowie ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angepasst. Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf diese geänderten Teile. Zu den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird auf den Ursprungsplan mit der Begründung und seinen entsprechenden Anlagen verwiesen.

4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung werden lediglich Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung angepasst sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nebst Anpflanzgebot festgesetzt. Ebenfalls wird die überbaubare Grundstücksfläche angepasst. Die 1. vereinfachte Änderung widerspricht somit nicht den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Bramstedt.

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der First-, Trauf und Sockelhöhe wird abweichend vom Ursprungsplan auf den Höchsten Punkt des Straßenquerschnittes der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Dieser ist in der Mitte der Grundstücksfront zu messen.

Diese Festsetzung wird getroffen, da auf Grund der fertigen Ausbauplanung verbindliche Höhen der Straßenquerschnitte feststehen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass kein Gebäude unter dem Querschnittsniveau liegen wird, wodurch Probleme bei der Oberflächenentwässerung sowie der Einhaltung der zulässigen Höhen ausgeschlossen werden können.

Die maximale Traufhöhe wird von zuvor 6 m auf 6,5 m angehoben. Dies ist damit zu begründen, dass die heutigen Anforderungen an energieeffizientes Bauen höhere Vollgeschosse erfordern. In Kombination mit den festgesetzten Sockelhöhen birgt die Anpassung der Traufhöhe etwas mehr Flexibilität bei der Ausführungsplanung, ohne die beabsichtigte räumliche Wirkung zu verändern.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche wird entsprechend der Festsetzungen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts angepasst. Entsprechende Abstände zu den Flurstücksgrenzen werden vom Ursprungsplan übernommen.

Die Vermaßung der überbaubaren Grundstücksfläche WA4 wurde korrigiert. Um die dort festgesetzte Breite von 13m der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend des Ursprungsplanes realisieren zu können, wird der Abstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf 2,70 m verkleinert. Die Regelungen des §6 LBO gelten entsprechend.

Die nun durchgeführte Korrektur ist notwendig geworden, da beim Zuschnitt der Flurstücke lediglich die digitale Grundlage des Ursprungsplanes als Vorlage genommen wurde. In dessen Papierfassung waren die Vermaßungen der überbaubaren Flächen gerundet, wodurch eine Ungenauigkeit zwischen den endgültigen Grundstückszuschnitten und der Aufteilung im Ursprungsplan entstanden ist. Diese ist erst in der konkreten Vorhabenplanung im südwestlichen Bereich auffällig geworden.

6 Verkehr

6.1 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke, die nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist durch entsprechende privatrechtliche Regelungen sicherzustellen. Im nördlich gelegenen WA1 wird ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die von Westen erschlossenen Flurstücke (499, 503, 504, 505, 506, 514) festgesetzt. Für die Erschließung wurden bereits eigene Flurstücke gebildet (502, 513). Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weist eine Breite von 7 m auf und ist so ausgestaltet, dass dort für den Rettungsfall entsprechende Aufstell- und Wendeflächen gem. DIN 14090 vorgesehen sind. Innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist ein schmaler Anpflanzstreifen zur Abschirmung nach Norden vorgesehen (vgl. 7.1).

7 Grünordnung und Artenschutz

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 entstehen kei-

ne Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Zum Ursprungsbebauungsplan mit Begründung wurde zusätzlich ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet, auf den an dieser Stelle verwiesen sei. Ebenfalls wurde ein Umweltbericht (Teil der Begründung) und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (ebenfalls Anlage B-Plan Nr. 55) erarbeitet.

7.1 Festsetzungen

Es wird mit Rücksicht auf den nördlich des WA1 vorhandenen Gebäudebestand ein 0,5 m breites Anpflanzgebot festgesetzt. Entsprechend der im Ursprungsplan festgesetzten Eingrünung zu öffentlichen Flächen werden hier freiwachsende oder geschnittene Hecken festgesetzt.

Sämtliche pflanzbare **Arten** werden ebenfalls entsprechend dem Ursprungsplan festgesetzt:

Arten für freiwachsende Hecken:

Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Hasel *Corylus avellana*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Schneeball *Viburnum opulus*, Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Forsythie *Forsythia intermedia*, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Arten für geschnittene Hecken:

Hainbuche *Carpinus betulus*, Liguster *Ligustrum vulgare*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Weißdorn *Crataegus monogyna*.

8 Ver- und Entsorgung

Durch die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 resultieren keine Auswirkungen auf die Erfordernisse der Ver- und Entsorgung. Es wird hierzu auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen.

Sofern Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

Kabel Deutschland weist darauf hin, dass eine Erschließung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt, die in der Regel nicht ohne Beteiligung des Auftraggebers nicht gegeben sind. Zur Erschließung durch Kabel Deutschland muss eine Kostenanfrage mit beigefügtem Erschließungsplan eingereicht werden.

9 Sonstige Hinweise

Durch die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 resultieren keine Auswirkungen auf die Erfordernisse des **Denkmalschutzes** und der **Kampfmittelverordnung**. Es wird hierzu auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen.

10 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten. Zwischen der Stadt Bad Bramstedt und den Grundstückseigentümern ist die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 31.03.2015 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 16.04.2015



.....
(Der Bürgermeister)