

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 42 (West-Stadt)
der Stadt Bad Bramstedt



Übersichtsplan M 1 : 10 000

Stand: 11.06.1997

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

- 2.0 Planungsanlaß und -ziele**

- 3.0 Entwicklung des Planes**
 - 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Gestaltung
 - 3.4 Grünordnung
 - 3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
 - 3.5.1 Verkehrserschließung
 - 3.5.2 Ruhender Verkehr
 - 3.6 Lärm

- 4.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

- 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- 6.0 Kosten**

Büro Baum + Partner
Bearbeitung :
Architektur + Stadtplanung
Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg
Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat in ihrer Sitzung am 01.10.1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 42 (West-Stadt) für das Gebiet "Südlich Hoffeldweg, Schulstandort", aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- 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)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Im Vorfeld zu dem Bebauungsplanverfahren ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Bramstedt aufgestellt worden.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1 : 1000) des Vermessungsbüros Anders, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes wurden die Landschaftsarchitekten Bendfeldt • Schröder • Franke, Kiel beauftragt.

Mit einer verkehrlichen Beurteilung für den Gesamtbereich der West-Stadt und einer lärmtechnischen Untersuchung wurde das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek beauftragt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner mit Architektur + Stadtplanung, Baum Faudt Grundmann Hasseles, Hamburg beauftragt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 (Hoffeld) "für den Abschnitt des Hoffeldweges einschließlich der beidseitig begleitenden Grünstreifen" in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um das ca. 5 m breite und ca. 210 m lange Flurstück 64 / 37 und das Flurstück 117 (teilweise). Diese Teilflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) mit roter Flurstücksbezeichnung besonders gekennzeichnet. Der Grünstreifen wird als Schutzfläche des den Hoffeldweg begleitenden Knicks festgesetzt. Die entsprechenden Beschlüsse zur Teilaufhebung wurden jeweils parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes gefaßt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand der Stadt Bad Bramstedt. Es liegt südlich des Hoffeldweges, der im Osten an den Bissenmoorweg anschließt.

In der südwestlichen Teilfläche am Hoffeldweg befinden sich einige Wohngebäude; die restliche Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Hoffeldweg wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung zu sichern, bzw. um die künftige Funktion des Hoffeldweges als Schulgrundstücksanbindung festzusetzen.

2.0 Planungsanlaß und -ziele

Aufgrund der weiterhin starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnzwecke in der Stadt Bad Bramstedt und der fast abgeschlossenen baulichen Entwicklung der Süd-West-Stadt beabsichtigt die Stadt Bad Bramstedt im sogenannten West-Stadt-Bereich, die Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen. In diesem Zusammenhang muß die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine zweizügige Grundschule mit einer Sporthalle und erforderlichen Nebenanlagen erfolgen.

Parallel zu dem Bebauungsplan wurden mehrere Planungsschritte für die West-Stadt veranlaßt und wie folgt gewertet :

Flächennutzungsplan:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche für Gemeinbedarf (Schulstandort) im Gebiet nördlich des Hoffeldweges dargestellt. Aufgrund der Gesamtentwicklung der Süd-West-Stadt soll das Schulgrundstück mit nunmehr reduzierten Flächen nach Süden verlagert werden. Damit ist eine zentrale Lage sowie eine bessere Anbindung über den Hoffeldweg gewährleistet. Hierzu ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden.

Strukturplan :

Neben den grundsätzlichen Standortüberlegungen auf Flächennutzungsplanebene wurde für den Bereich nördlich und südlich des Hoffeldweges ein Strukturplan im Maßstab 1 : 2.000 erarbeitet.

Im Zuge dieser Strukturplanung wurden die Themen der verkehrlichen Anbindung für die Schule sowie die landschaftsplanerische Einbindung diskutiert und planerisch behandelt.

Ein weiteres Planungselement ist die Berücksichtigung der bestehenden Grün- und Knickstrukturen sowie die Schaffung neuer Grünverbindungen auch in Zusammenhang mit den zukünftig geplanten Wohngebieten um den Schulstandort herum.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist die zukünftige, zweizügige Grundschule mit einer Sporthalle, einem Hausmeistergebäude und einem Kindergarten vorgesehen.

Die Anordnung der Baukörper mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der geplanten Erschließung (Zufahrt, Stellplätze) entspricht einem hochbaulichen Vorentwurf, den das Architekturbüro Schüler, Rendsburg für den Schulverband im Herbst 1996 erarbeitet hat. Erweiterungsmöglichkeiten auf eine Dreizügigkeit und ggf. eines Schulkinder Gartens sind innerhalb der überbaubaren Flächen berücksichtigt.

Die Stadt Bad Bramstedt beabsichtigt, die Freiflächen dieses Grundstückes mit ergänzenden Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche auszustatten, so daß hier ein multifunktionales Angebot für die Bewohner, insbesondere der West- und Südweststadt, entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Die nordwestlich liegenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Geplant ist die Erhaltung der bestehenden Bebauung (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, teilweise schon zu Wohnzwecken umgenutzt und ein Einfamilienhaus) und die Schaffung eines Bauplatzes für ein weiteres Einzelhaus.

Die Grundflächenzahlen im Allgemeinen Wohngebiet von 0,14 bis 0,2 ermöglichen überbaubare Flächen mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten, angepaßt an die jeweilige Grundstücksgröße.

Die Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche ist auf den Bedarf der geplanten Grundschule abgestimmt (entsprechend Vorentwurf, s. o. ; einschl. Erweiterung).

Eine Zweigeschoßigkeit ergibt sich nur für die geplante Schule und das bestehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Wohngebäude am Hoffeldweg.

Das Hausmeistergebäude, der Kindergarten und die Einzelhäuser werden eingeschossig festgesetzt und entsprechen damit der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur.

Die im Text (Teil B) benannten Ausschlüsse (Ziff. 1.1) von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, daß diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

3.2 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene, schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Die Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von 1,4 ha, die sich unterteilt in 1,3 ha Schulgelände mit Sportanlage und Hausmeisterwohnung und 0,1 ha Kindergartenfläche.

Die Verkehrsfläche "Hoffeldweg" beträgt 0,3 ha und die öffentliche Grünfläche ist ca. 0,2 ha groß.

3.3 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren, damit eine Integration der Neubebauung in die umgebende Baustruktur vollzogen wird. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text (Teil B) formuliert.

Diese beschränken sich auf das Allgemeine Wohngebiet, da sich die Gestaltung der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche erst im Laufe der Gebäudeentwurfsplanung im Verfahren ergeben wird und die Stadt hier eine direkte Einflußmöglichkeit auf die Gestaltung hat.

3.4 Grünordnung

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima und Landschaftsbild einen Eingriff in Landschaft und Natur dar.

Parallel zu dem Bebauungsplan werden die landschaftsplanerischen Belange in einem Grünordnungsplan behandelt.

Dieser Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird aufgrund des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt.

Bereits auf der vorgeschalteten Planungsebene des Strukturplanes sind die grünordnungsplanerischen Belange auf der Grundlage der z.Zt. laufenden Neuaufstellung / Überarbeitung des Landschaftsplanes erfaßt und bewertet worden und die daraus resultierenden Inhalte und Festsetzungen in die Form eines Grünordnungsplanes gebracht worden. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan Nr. 42 eingearbeitet und durch die entsprechenden Festsetzungen dargestellt. Einzelheiten sind dem Grünordnungsplan Nr. 42 zu entnehmen.

Die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche südlich des Schulgrundstückes dient der zukünftigen fußläufigen Erschließung aus den umliegenden (geplanten) Wohngebieten. Das Wegenetz wurde bereits im Strukturplan entwickelt.

3.5 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

3.5.1 Verkehrserschließung

Im Rahmen der vorgeschalteten Strukturplanung wurde eine verkehrliche Beurteilung der Gesamterschließung erarbeitet. Hiernach ergibt sich eine in Nord-Süd-Richtung von der Klaus-Groth-Straße beginnende Haupterschließungsstraße, die zukünftig südlich des Hoffeldweges ihre Fortsetzung finden soll und östlich an den Bissenmoorweg anschließt. Busverkehr ist in dem Gebiet nicht vorgesehen. Die Anbindung des gesamten Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt aus Gründen der Verkehrsverteilung an möglichst vielen Punkten.

Der Hoffeldweg soll zukünftig nur der Erschließung des Schulgrundstückes für den PKW- und Schulbusverkehr dienen.

Ansonsten wird er hauptsächlich als Geh- und Radweg im Wegenetz der Weststadt zur Verfügung stehen.

Den Anliegern des nordwestlichen Wohngebietes muß jedoch eine Benutzung des Hoffeldweges zur Erschließung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Durch Verkehrsrechtliche Maßnahmen ist zukünftig sicherzustellen, daß jeglicher sonstiger Durchgangsverkehr, insbesondere auch im Hinblick auf eine angemessene Schulwegsicherung, ausgeschlossen wird.

Hierdurch wird außerdem erreicht, daß das vorhandene, schützenswerte Profil des Hoffeldweges, mit beidseitig bestehenden Knicks und großen Bäumen, keine Verbreiterung erfahren muß.

Südlich parallel zur Schulfläche ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Radweg geplant. Diese "Grünverbindung" gehört zu dem Gesamterschließungskonzept, daß jedoch erst hergerichtet wird, wenn die Wohnbebauung östlich, südlich und nördlich des Schulgrundstückes realisiert wird.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses vom 16.08.1995 (Amtsblatt Schleswig Holstein Seite 611) Schleswig-Holstein wurde eine Stellplatzfläche für das Schulgrundstück festgesetzt.

Die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

3.6 Lärm

Mit der Errichtung einer zweizügigen Grundschule, mit Sporthalle und den erforderlichen Nebeneinrichtungen, sind durch die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen entsprechende Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung möglich.

Folgende Einzelnutzungen sind konfliktträchtig

- Schulische Nutzung des Pausenhofes
- Nutzung der Sportanlagen für außerschulische Zwecke
- Freizeitnutzung des Pausenhofes
- Anlagenbezogener Verkehr für öffentliche Straßen (äußere Erschließung).

Aufgrund dieser Tatsache hat das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Anlage), in deren Ergebnis Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Dies sind insbesondere die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Hausmeistergebäude sowie notwendige Betriebseinschränkungen der Schul- bzw. Sportnutzungen. Diese werden im Text unter Ziff. 4 sowie in der Planzeichnung festgesetzt.

Die gemäß § 9 BauGB nicht festsetzbaren Ausschlüsse von

- Einsatz von Startepistolen und von elektroakustischen Beschallungsanlagen
- Ballspiele mit Zuschauern und Schiedsrichterpfiffe
- Nutzung des Pausenhofes als Skateboardanlage

kann nur als freiwillige Einschränkung der möglichen Nutzung durch die Stadt Bad Bramstedt während des Betriebes und durch eine notwendige Aufsicht eingehalten werden.

Grundsätzlich geht die Stadt Bad Bramstedt davon aus, daß die Schulanutzung, auch die außerschulische Nutzung wegen ihrer sozialen Funktion vorrang vor dem Ruhebedürfnis benachbarter Nutzung hat.

Die Wohnbebauung wird nach dem Schulbau entwickelt. Lärmschutzwälle, die das Schulgelände gegen die Wohnbebauung abschirmen sind nicht sinnvoll, da eine fußläufige Anbindung auch von Süden und Westen erfolgen soll.

4.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt (Sparte : Wasser).

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt (Sparte : Abwasser) angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

Der Standort einer Trafostation wird parallel zur Schulplanung auf dem Schulgrundstück geplant und bestimmt.

e) Gas / Wärmeversorgung

Das Gebiet kann von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt werden; ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

Gegebenenfalls kann das Gebiet mit Fernwärme versorgt werden. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

g) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

h) Feuerlöscheinrichtungen

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke und öffentlichen Flächen sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

6.0 Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt Kosten entstehen.

Diese Erschließungskosten werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (Gemeindeanteil nach BauGB) vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahme abgelöst.

Bad Bramstedt, den
Der Bürgermeister