



AGENDA

19:00 – Begrüßung und Einleitung

Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer, Hamburg

- Zielsetzung/Anlass/Charakter der Veranstaltung (Information und Diskussion)
- Programm
- Soziogramm

19:10 - Begrüßung und Einführung

Verena Jeske, Bürgermeisterin der Stadt Bad Bramstedt mit Vertretern der Stadt & Politik

19:25 - Vorstellung des weiteren Verfahrens (B-Plan)

Christian Evers, Evers & Partner Stadtplaner, Hamburg

19:35 - Vorstellung Masterplan

Sven Blumers, Blumers Architekten, Berlin

19:45 - Thema Boden/Wasser

Prof. Dr.-Ing. Rolf Katzenbach, Technische Universität Darmstadt
Ingenieursozietät Professor Dr.-Ing. Katzenbach GmbH, Darmstadt
Frau Dr. Werner

20:00 – Fragen und Antworten

20:55 – Wie geht es weiter?

Verena Jeske, Bürgermeisterin der Stadt Bad Bramstedt

21:00 – Ende der Veranstaltung

Zusammenfassung Bauleitplanverfahren

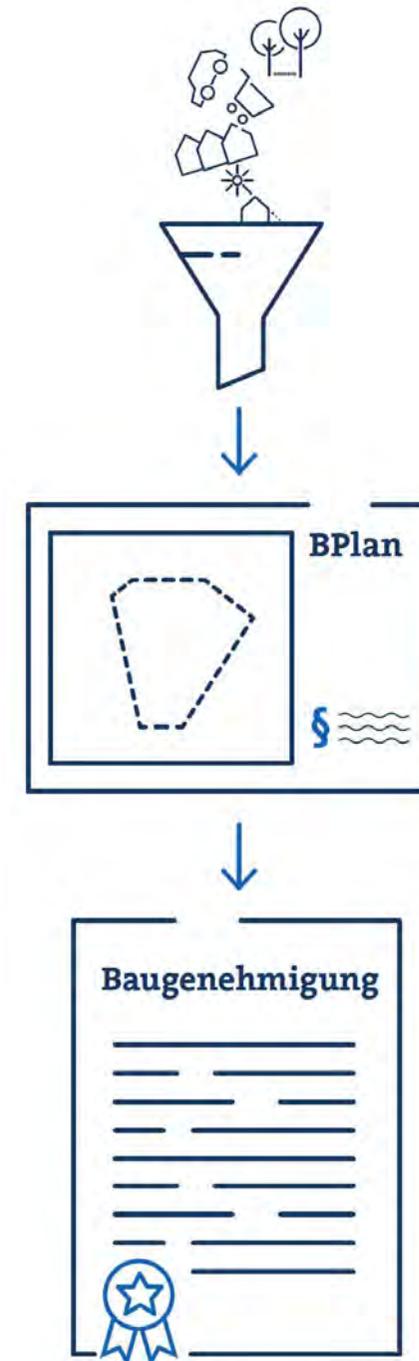
Was ist ein Bebauungsplan und wie kommt er zustande?

Geltungsbereich 16.
Flächennutzungsplan-
änderung und
Bebauungsplan Nr. 68
„Auenlandquartier“



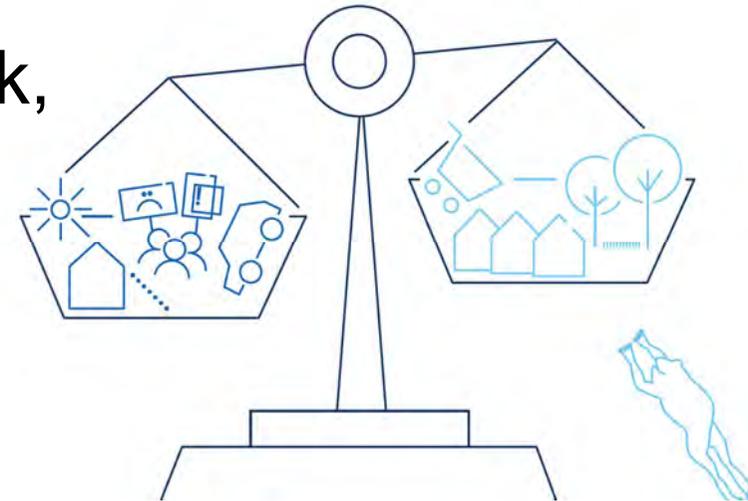
WAS IST EIN BEBAUUNGSPLAN?

- Ein Bebauungsplan ist ein Ortsgesetz mit Bestimmungen darüber, welche baulichen oder sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattfinden dürfen.
- Bebauungspläne sind aufzustellen „*sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*“ (§ 1 (3) Baugesetzbuch)
- Ein Bebauungsplan steuert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.
- Der Bebauungsplan stellt keine Baugenehmigung dar. Er ist nur die Grundlage dafür, dass eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

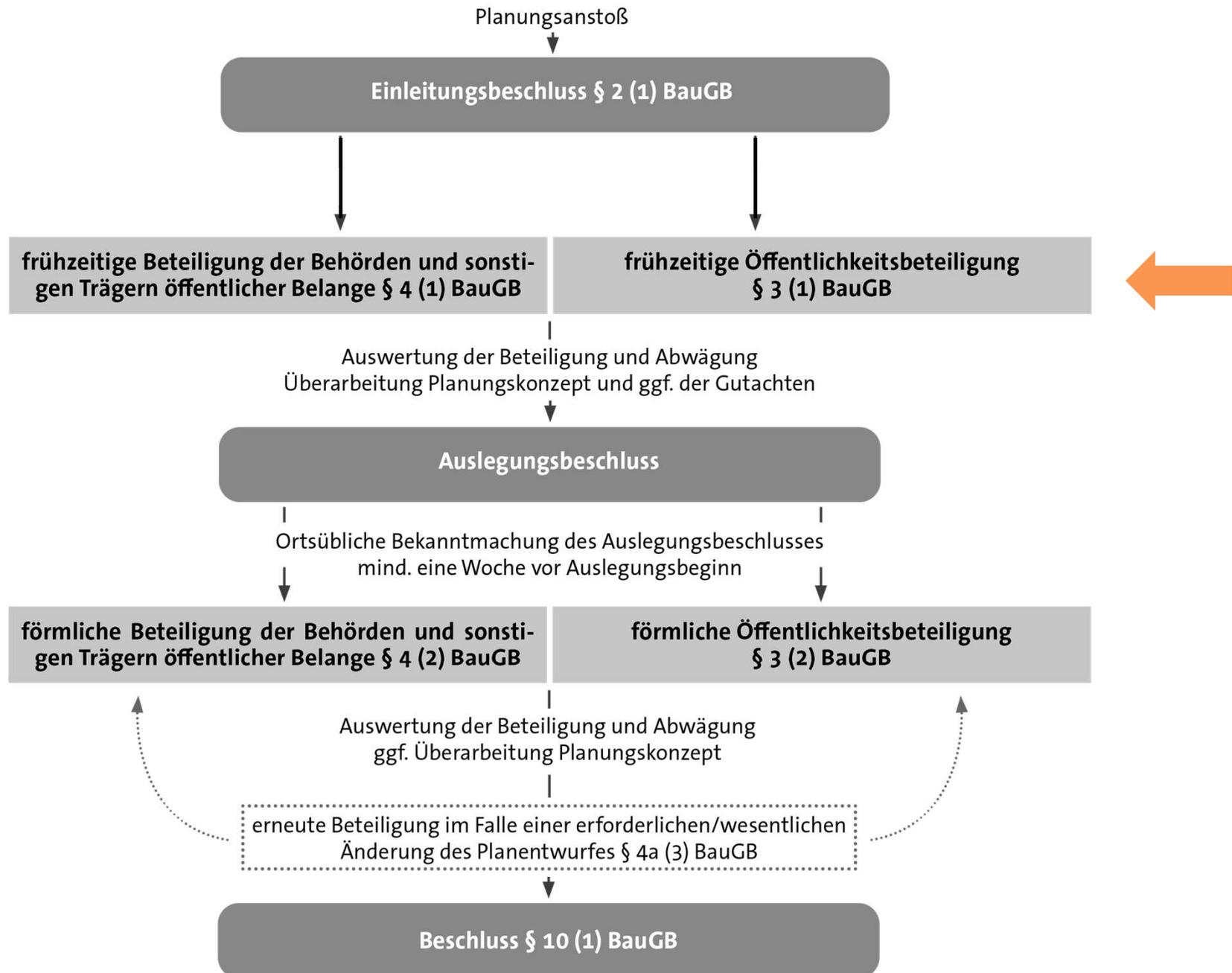


WIE KOMMT EIN BEBAUUNGSPLAN ZUSTANDE?

- Für die Entstehung eines Bebauungsplanes bedarf es eines förmlichen, gesetzlich im BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens
- Dieses Verfahren hat vor allem den Zweck,
 - a) Informationen zu sammeln, um eine planerisch sinnvolle Entscheidung treffen zu können und
 - b) einen möglichst sachgerechten Ausgleich zwischen einander gegenläufigen Interessen herbeizuführen (Abwägung)
- Die Sammlung der Informationen erfolgt im Wesentlichen
 - a) durch die Einholung von Fachgutachten
 - b) durch die gesetzlich vorgeschriebene Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Wenn der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten und die Stadtverordnetenversammlung dem Planentwurf zustimmen, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen



VERFAHENSÜBERSICHT



WELCHE FACHGUTACHTEN SIND VORGESEHEN?

- Bodengutachten/ Geothermisches Gutachten
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der verkehrslärmtechnischen Auswirkungen des Bebauungsplans
- Artenschutzfachbeitrag
- Grünordnerischer Fachbeitrag
- Umweltprüfung und Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

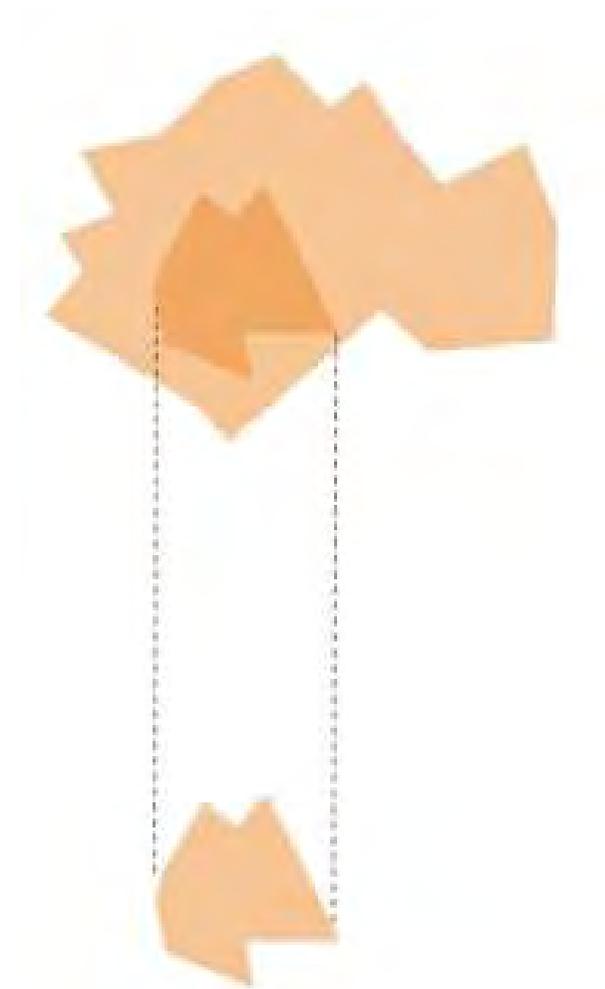
PLANUNGSHIERARCHIE

Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan

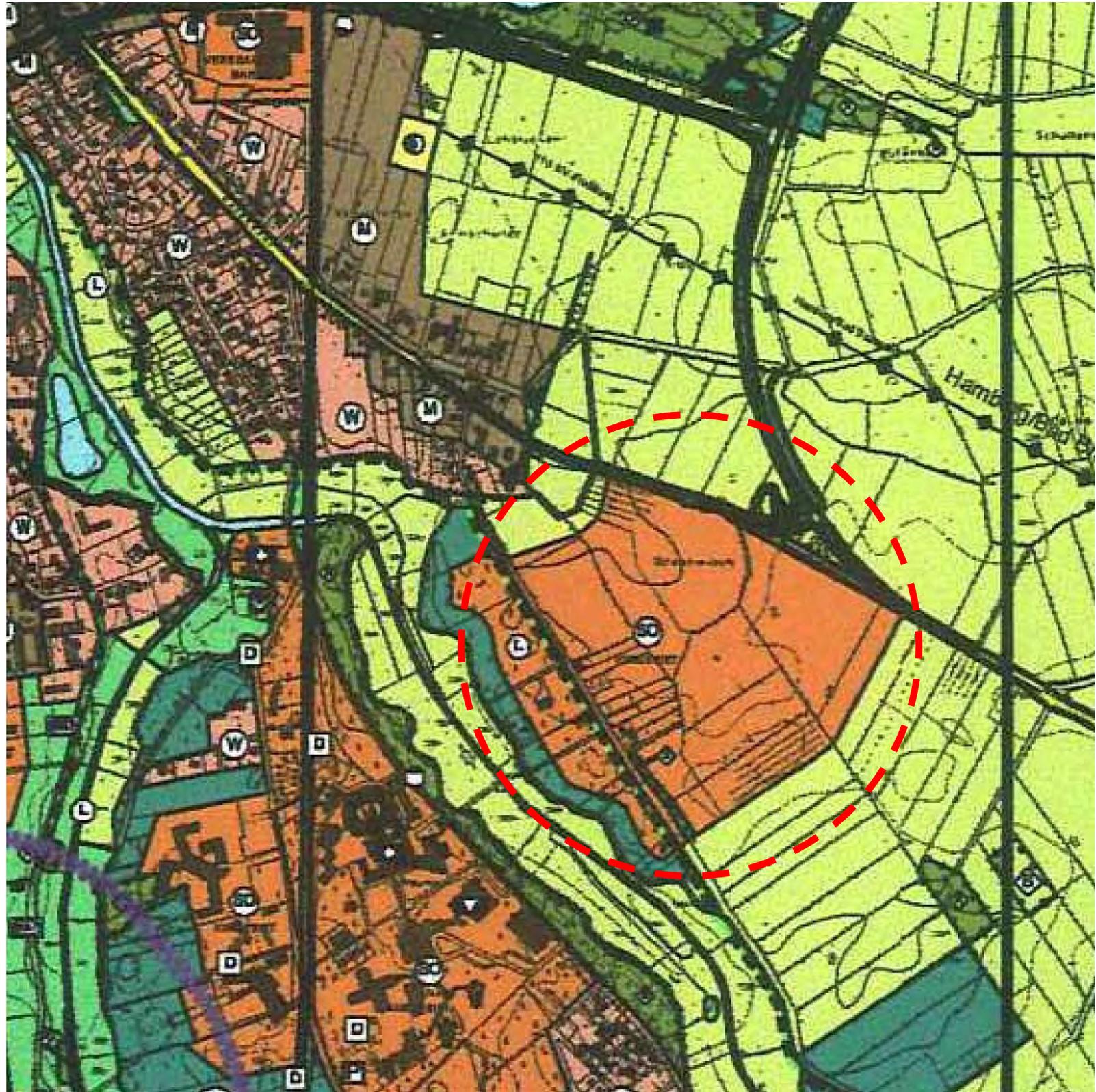
Im Flächennutzungsplan wird die Planungsabsicht für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Für die Öffentlichkeit nicht rechtswirksam.

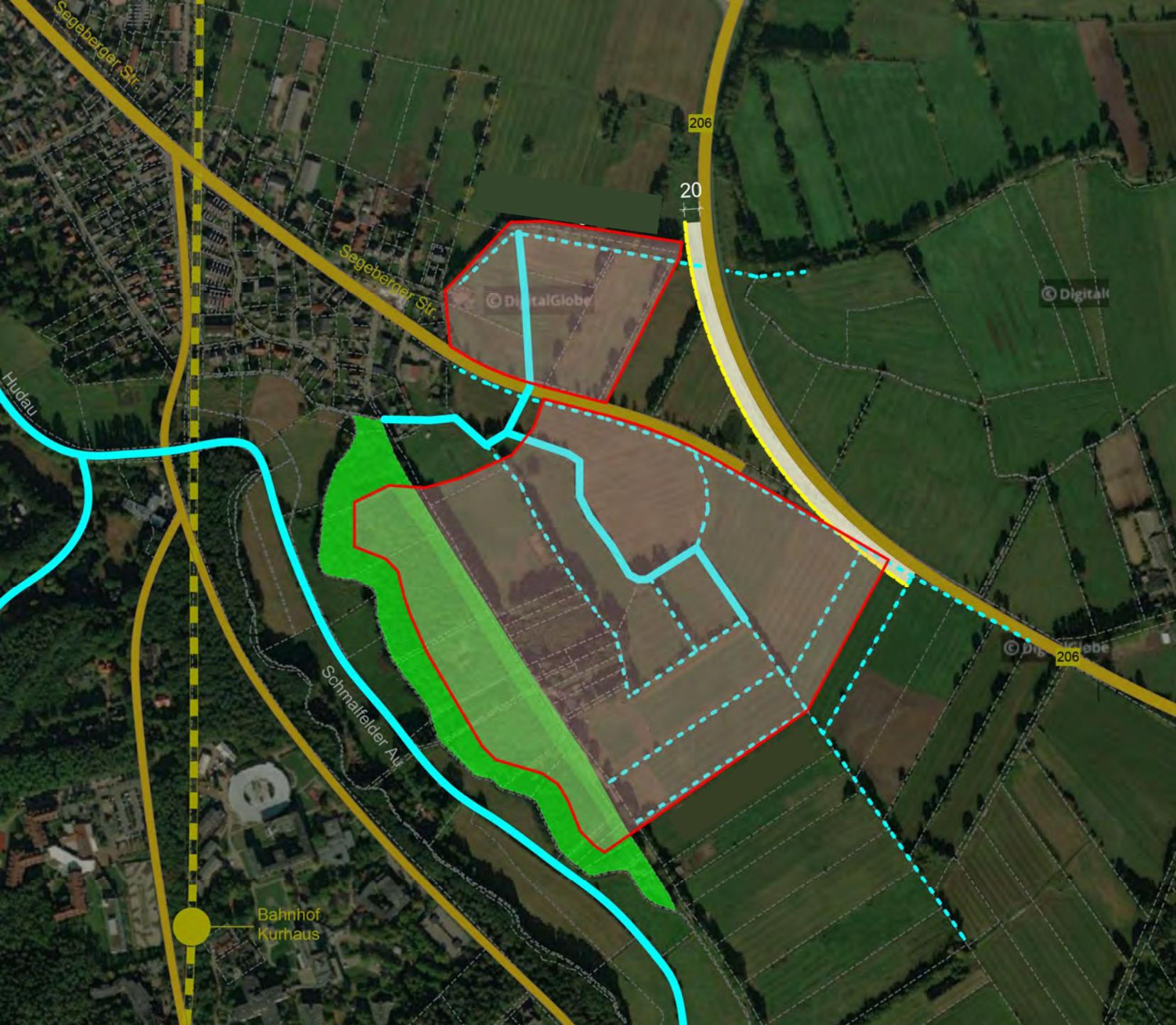
Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan

Im Bebauungsplan werden verbindliche Festsetzungen für ein Teilgebiet der Gemeinde getroffen. Muss den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Rechtswirksamkeit für die Öffentlichkeit.



Aktuelle Darstellung
im übergeordneten
Flächennutzungsplan:
Sondergebiet









Gesamtgrundstücksfläche ca. 248.000 m²

-/- Fläche Schule/Kita 1 ca. 13.000 m²
 -/- Fläche Sport ca. 11.000 m²
 -/- Fläche Kita 2 ca. 5.000 m²
 -/- evtl. Hotel ca. 12.000 m²
 -/- Parkplatzfläche ca. 7.000 m²

= ca.200.000 m²

-/- Grünflächen Bachläufe ca. 21.000 m²
 -/- Grünflächen Bäume/
 Parkstreifen ca. 22.000 m²

= ca.157.000 m²

-/- Seniorenwohnen ca. 16.000 m²

**Summe Flächen für
 Wohnbebauung = ca. 141.000 m²**



Extensive Dachbegrünungen dienen als wichtige ökologische Ausgleichsflächen.

Wasserrückhalt via „Retentions-Gründach“

Maximale Verdunstungsleistung mit dem „Klima-Gründach“

Neue Lebensräume für Flora und Fauna mit dem „Biodiversitätsdach“

„Bienenweide“ auf dem Dach



Wohnraum Generationsübergreifend

Kindertagesstätten für Baby's



Wohnen für junge Familien



Kindergärten und Spielplätze für Kleinkinder



Wohnen für mehrere Generationen



Jugend-Freizeit-einrichtungen und Sportmöglichkeiten



Senioren-wohnen in direkter Nachbarschaft



Maßnahmen gegen steigende Baukosten und zu hohe Warmmieten



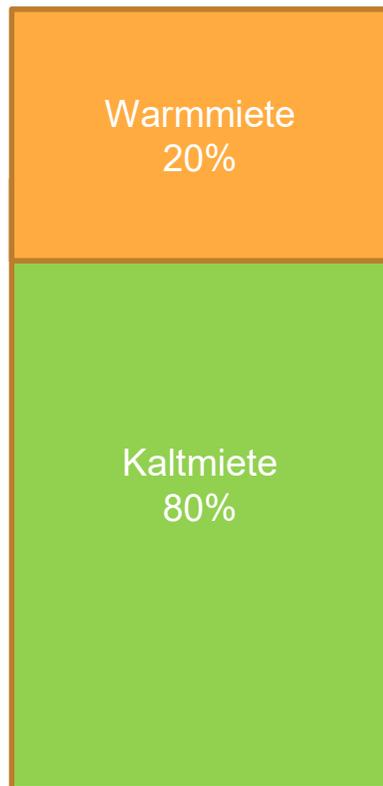
Reduzierung der Projektkosten = Nebenkosten



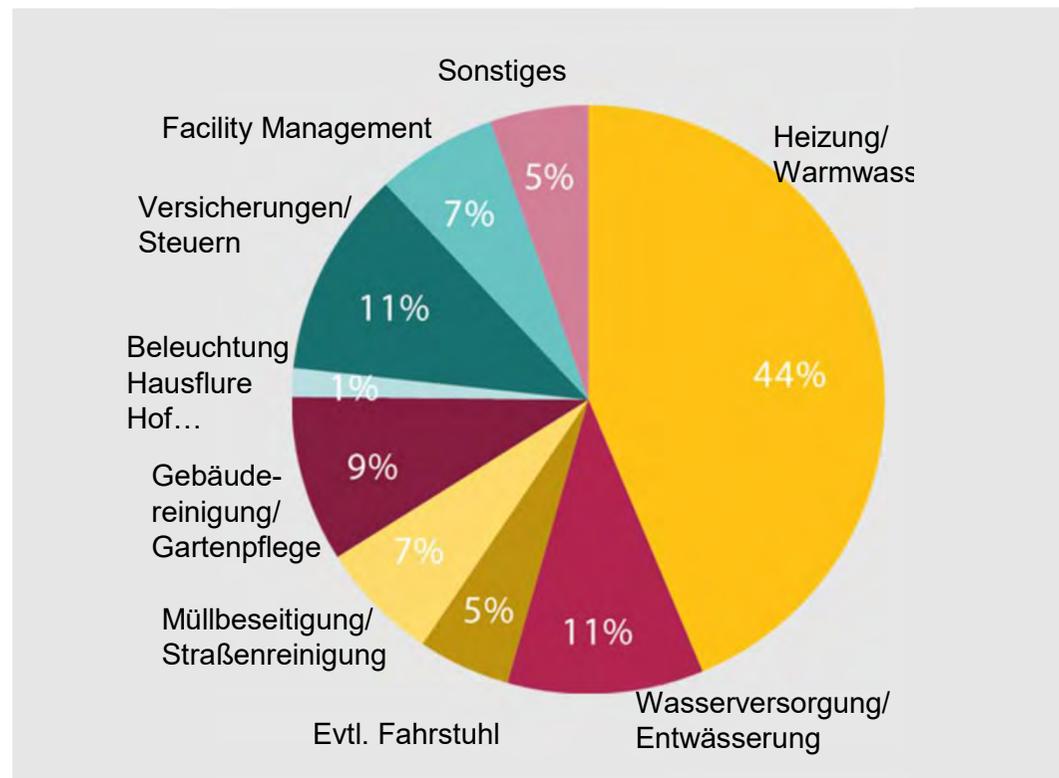
Maßnahmen gegen steigende Baukosten und zu hohe Warmmieten



Durchschnittliche Mietaufschlüsselung



Aufschlüsselung der durchschnittliche 20% Warmanteil an der Miete



Maßnahmen gegen steigende Baukosten und zu hohe Warmmieten



Intelligentes, vorgefertigtes Bauen mit sich wiederholenden Partnern



Back to Back – Reduzierung der Außenhülle – optimierte Flächenauslastung

Faktoren für kostengünstigen Wohnungsbau & geringere Nebenkosten



1. Effiziente nachhaltige Planungen / Wohnflächenoptimierung

- Baukastensystem mit wiederkehrender Planung und verkürzter Quartiersentwicklungszeit
- Grundrisse mit optimierten Wohnflächen

2. Effiziente Baukonstruktionen & Standardisierungen

- Systembau mit hohen Stückzahlen, reduzierter Bauzeit und hoher Vorfertigungsqualität
- Einbindung ortsansässiger Handwerker mit kurzen Anfahrtswegen
- Gebäude ohne Keller / Lagermöglichkeiten im Quartier (Quartiers-Storage)
- Reduzierte Bauzeiten durch optimierte Bauabläufe & Baustellenlogistik

3. Geringere Nebenkosten (Warmmiete)

- Intelligente Quartiers-Energiekonzepte: Geothermie, Photovoltaik, Wasserstoff-Elektrolyse, ...
- Bewirtschaftung: Quartiers-Hausmeister & Quartiers Facility-Management
- Mobilitätsmanagement

Erhalt der Bodenfunktionen und der Biodiversität

CO²-Neutralität und Luftqualität

Ökologischer Wasserhaushalt

Abfall - Management

Nachhaltige Mobilität

Solidarität, Gastlichkeit und Mitbestimmung

Wohlbefinden, Gesundheit und Komfort

Sicherheit

Funktionen-Mix und Attraktivität des Quartiers

Lokale und verantwortungsvolle Wirtschaft



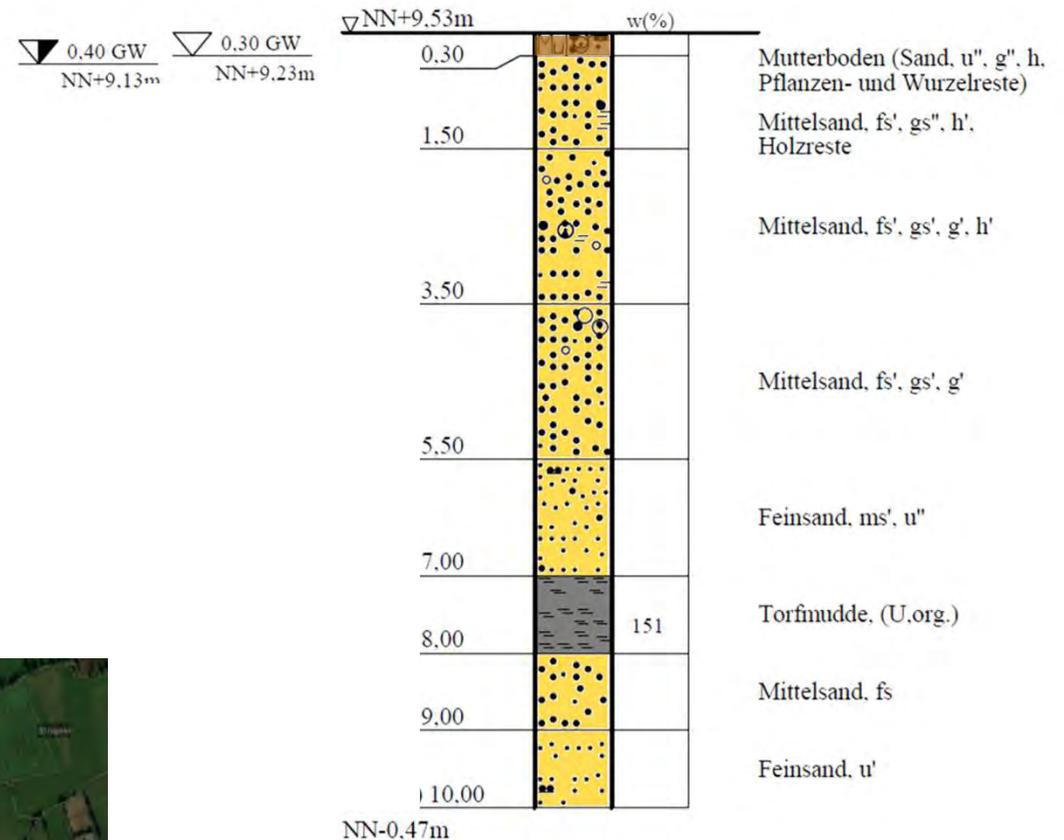
Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Unterhalb des Mutterbodens folgt zunächst der natürlich gewachsene obere Sand aus überwiegend gut tragfähigen Fein- und Mittelsanden.

Die Sande sind für den Einbau von Versickerungsrigolen zur kostenminimierten Oberflächenentwässerung ideal geeignet.

Das Grundwasser zirkuliert sehr oberflächennah in nur 0,4-1,0 m Tiefe unter der Geländeoberfläche in den oberen Sanden.

Erkundungsstandort

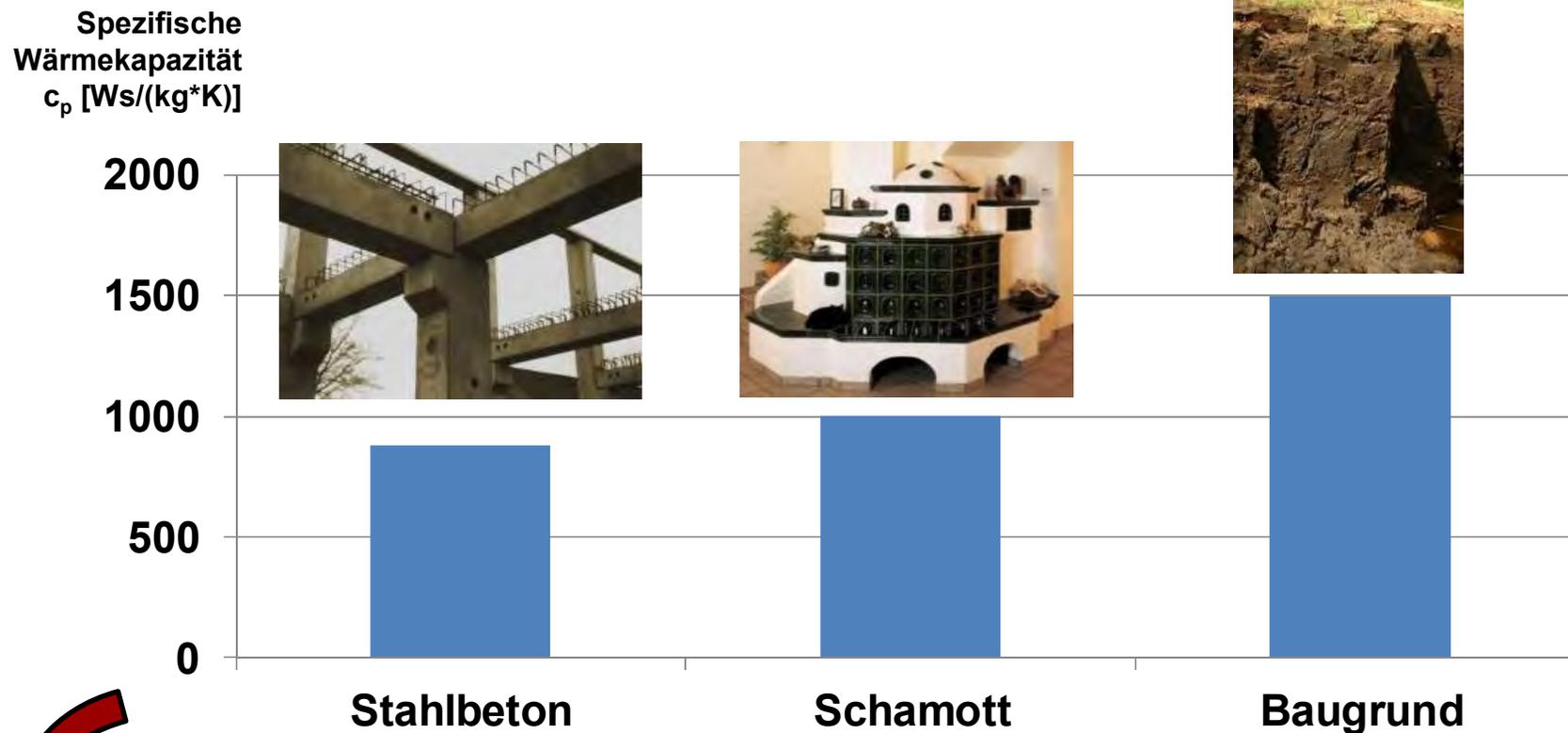


Quelle:
GeoC GmbH
Chemnitzstraße 18
24114 Kiel

Endenergiebedarf im Wohngebäudebereich



Untergrund als Energiespeicher

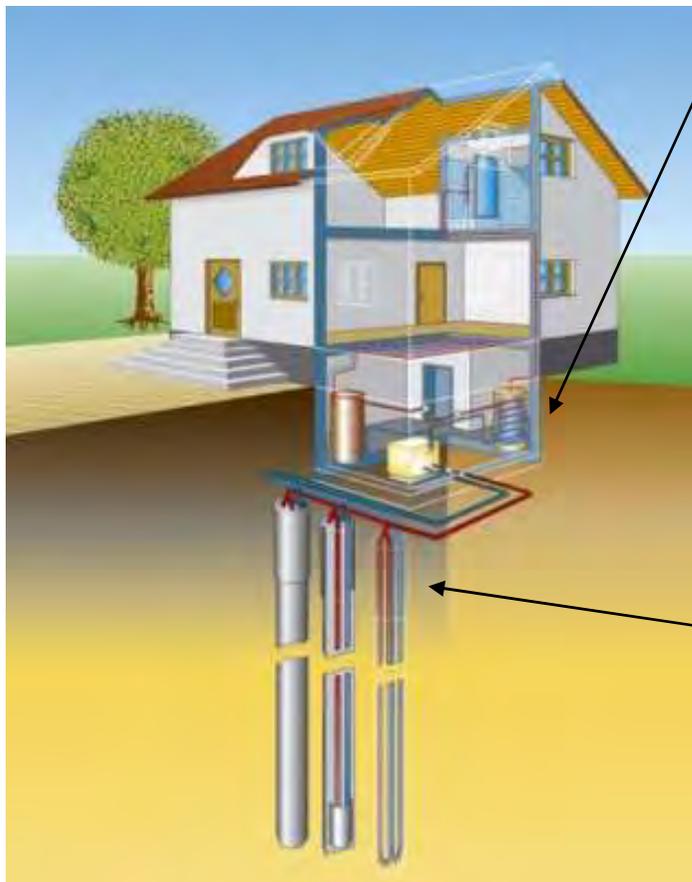


Herausforderung: Energiespeicher

Lösung: Nutzung des oberflächennahen Untergrunds (Lockergesteine)

Nutzungsmöglichkeiten oberflächennaher Geothermie – Erdwärmesonden / Erdwärmekollektoren

Erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen



Im Haus: Kopplung
Rohrsystem der Erd-
wärmesonde und der
Wärmepumpe

Wärmetauscher zum Entzug
der Wärme aus der
Wärmeträgerflüssigkeit

Übertragung der Wärme in das
Heizungssystem

Im Untergrund: z.B.
Erdwärmesonde zum
Entzug der Wärme aus dem Boden

Zirkulation der Wärmeträgerflüssigkeit (z.B. Wasser) in
der Sonde und im Rohrsystem



Fragen & Antworten

Wie geht es weiter?



deutsche
habitat

Wir schaffen die Lebensräume der Zukunft

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!