

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

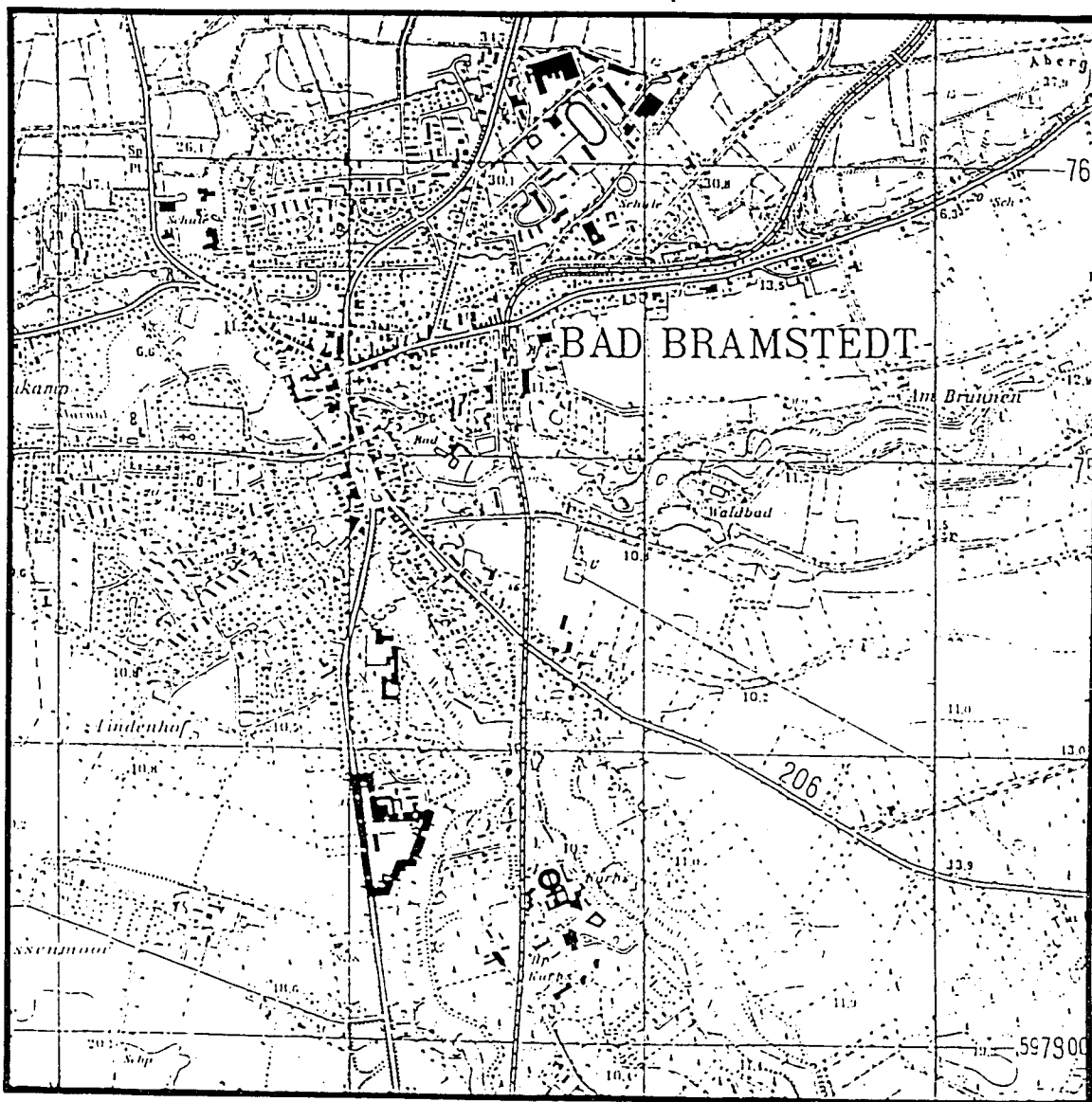
**BEBAUUNGSPLAN NR.12  
6. ÄNDERUNG**

**DER**

**STADT BAD BRAMSTEDT**

**KREIS SEGEBERG**





**BEBAUUNGSPLAN NR.12**  
**6. ÄNDERUNG**  
**STADT BAD BRAMSTEDT**  
**KREIS SEGEBERG**

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)   § 4 (1)   § 3 (2)   § 3 (3)   § 10   § 11 (1)   § 11 (3)   § 12

●   ●   ●   ●   ●   ○   ○   ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

# Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
  - 4.1 Fläche für Sport- u. Spielanlagen „Tennishalle“ und private Grünfläche „Tennisplatz“
  - 4.2 Fläche für Sport- u. Spielanlagen „Clubhaus Golf“ und private Grünfläche „Golfplatz“
  - 4.3 Grünbereiche im Norden
  - 4.4 Verkehrserschließung
  - 4.5 Anbauverbotszone
  - 4.6 Immissionsschutz
  - 4.7 Naturschutz und Landschaftspflege
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung, zukünftiges Wasserschutzgebiet

## Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

### der Stadt Bad Bramstedt

#### 1. Rechtsgrundlagen

Für die Stadt Bad Bramstedt gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister mit Datum vom 20.03.1975 unter dem Aktenzeichen IV 810d-812/2-60.4 genehmigt worden ist. Zu diesem Bauleitplan sind zwischenzeitlich etliche Änderungen aufgestellt worden, wobei hier insbesondere auf die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt am 04.04.1990 unter dem Aktenzeichen IV 810a-512.111-60.4 verwiesen werden muß, da sie dasselbe Gebiet überplante.

Außerdem wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den selben Geltungsbereich aufgestellt, um die unmittelbare bauleitplanerische Grundlage zu schaffen und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge zu tun. Auf den Erläuterungsbericht zu dieser 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen. Er enthält insbesondere städtebauliche Grundsatzüberlegungen zu den Ausweisungen dieses Stadtbereiches.

Für einen wesentlich größeren Bereich gilt bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 12, der am 26.03.1971 unter dem Aktenzeichen IV 81 d 813/04-60.4 (12) genehmigt wurde und zu dem zwischenzeitlich fünf Änderungen aufgestellt wurden, wobei hier insbesondere die 3. und 5. Änderung Erwähnung finden müssen, da diese beiden Bauleitpläne unmittelbar das jetzige Plangebiet betreffen. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits nach Rechtskraft der 5. Änderung außer Kraft getreten. Dasselbe gilt jetzt für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, wenn die jetzige 6. Änderung rechtskräftig wird, da dasselbe Plangebiet überplant wurde. Für die übrigen Bereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 und der anderen Änderungen bleiben die Festsetzungen selbstverständlich rechtsverbindlich.

#### 2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Östlich der Hamburger Straße (B4), südlich und westlich der Gewerbegrundstücke Parkstraße, westlich Ochsenweg, nördlich des Golfplatzes.

Direkt an der Bundesstraße 4 in der Mitte des Plangebietes sind eine Einfeld-Tennishalle mit Clubräumen sowie die dazugehörigen Stellplätze vorhanden. Daran schließen sich südlich 8 Außentennisplätze an. Die Tennisanlage ist in der Örtlichkeit gut eingegrünt und nach Norden und Osten mit einem Lärmschutzwall Richtung Golfplatzanlage sowie Wohnhaus- und Gewerbegebiet abgeschirmt.

Der östliche Bereich hinter dem Lärmschutzwall wird vom Golfclub als Golfplatz benutzt, der sich aber noch wesentlich weiter nach Süden außerhalb des Plangebietes erstreckt. Der im Bebauungsplan dargestellte Golfplatzteil umfaßt unter anderem im Süden den Abschlagplatz.

Der nördliche Teil des Plangebietes, der sich fingerförmig zwischen Hamburger Straße und Gewerbegebietsflächen erstreckt wird hausgärtnerisch genutzt, wobei der nördlichste Teil intensiv bepflanzt ist.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet und ganz im Norden entlang der Hamburger Straße Wohnbebauung an. Ein weiteres, großes, wohngenutztes Gebäude befindet sich auf dem Flurstück 110/13 im Norden der Golfanlage. Auf der anderen Seite der Bundesstraße 4 besteht überwiegend landwirtschaftliche Nutzung.

### 3. Allgemeines Planungsziel

Durch die damalige Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde die rechtliche Voraussetzung zur Schaffung einer großen Sport- und Freizeitanlage mit Mehrfeld-Tennishalle, Squashhalle, Gaststätte, Schwimmbad, Sauna, Bar, Tanzsaal und Club-räumen, unter Einbeziehung eines Teiles der vorhandenen Golfplatzflächen und mit der Ausweisung der dazugehörigen großen Anzahl an Gemeinschaftsstellplätzen geschaffen. Eine derartig intensive sport- und freizeitwirtschaftliche Nutzung konnte schon vor mehreren Jahren nicht mehr verwirklicht werden, weshalb durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits eine Neuüberplanung des Bereiches erfolgte, um die Sporteinrichtungen nur in ihrer tatsächlich zu verwirklichenden Größe festzusetzen. In diesem Zusammenhang konnten dann auch die ursprünglich sehr groß ausgewiesenen Stellplatzanlagen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden, was für die nördlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung eine Minderung der Lärmbelastung darstellt und auch die Eingriffe in die vorhandenen Grünflächen erheblich reduziert.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, daß auch die in der 5. Änderung vorgesehenen Flächen für bauliche Anlagen noch zu groß dimensioniert worden sind. Die vorhandene Einfeld-Tennisanlage wird in Zukunft nur geringfügig erweitert werden, was durch die jetzt dargestellten Bauflächen noch ermöglicht wird. Die darüber hinausgehenden Bauflächen werden nicht mehr benötigt, so daß die gesamten für die Tennis- und Golfnutzung nötigen Stellplätze im Bereich dieser wegfallenden Baufläche nordöstlich der jetzigen Tennishalle festgesetzt werden können. Damit entfällt eine Stellplatzanlage im Bereich der Tennisfreiplätze, so daß hier die Errichtung eines weiteren dringend benötigten Tennisaußenplatzes ermöglicht wird.

Im Bereich des inzwischen genehmigten Golfplatzes wird jetzt aus vereinsinternen Gründen die Errichtung eines richtigen Clubhauses notwendig, um auch die durch die Kureinrichtungen in Bad Bramstedt zahlreich vorhandenen Gäste auf dem Golfplatz angemessen versorgen zu können.

Da durch den Wegfall größerer Neubauflächen alle für diesen Planbereich notwendigen Stellplätze auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt werden können, kann die entsprechende Ausweisung auf dem zwischen der Hamburger Straße und dem Gewerbegebiet liegenden, fingerförmigen Plangebietsteil entfallen. Diese Flächen werden zum einen von den angrenzenden Gewerbegebieten als Verkehrsflächen dringend benötigt. Zum anderen soll der hier durch starken Bewuchs vorhandene grünordnerische Eindruck durch entsprechende Festsetzungen erhalten werden.

## **4. Einzelheiten der Planung**

### **4.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen „Tennishalle“ und private Grünfläche „Tennisplatz“**

Der Bereich der vorhandenen acht Außentennisplätze ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ festgesetzt worden. Damit wird die tatsächliche Nutzung rechtlich abgesichert und durch die Größe der privaten Grünfläche auch die Errichtung von mindestens noch zwei weiteren Außenplätzen möglich. Da die gesamte Tennisanlage stark bepflanzt ist und nördlich an die vorhandene Golfplatzanlage angrenzt, ist hier ein durchgrünter Sportbereich am Ortsbeginn der Stadt Bad Bramstedt vorhanden, der städtebaulich einen guten Übergang von der freien Landschaft zu den bebauten Bereichen des Stadtgebietes schafft.

Angrenzend an die Tennisaußenplätze ist unmittelbar an der Bundesstraße 4 eine Einfeld-Tennishalle mit Clubräumen vorhanden, für die eine entsprechende Fläche für Sport- und Spielanlagen mit einer größer als das vorhandene Gebäude ausgewiesenen Baufläche festgesetzt ist. So wird die Erweiterung der Tennishalle um ein oder zwei Felder mittelfristig ermöglicht. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin vorgesehenen Hallensportbetriebe (Fitnesscenter) und integriertes Clubhaus für den Golfclub sollen jetzt nicht mehr errichtet werden, weshalb die überbaubare Fläche entsprechend nur noch für die Zwecke des Tennisclubs verkleinert wurde.

Selbstverständlich wurde die maximale Grundfläche ebenfalls gegenüber der 5. Änderung so reduziert, daß die Verwirklichung eines zweigeschossigen Gebäudes innerhalb der bebaubaren Flächen möglich wird. Auf der anderen Seite ist die Grundfläche nicht so groß, daß dieses Gebäude am Ortsrand der Stadt Bad Bramstedt als Ortseingangsbauwerk stadtgestaltstörend empfunden werden würde. Dies umso mehr nicht, als sich unmittelbar anschließend Gewerbeflächen befinden.

### **4.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen „Clubhaus Golf“ und private Grünfläche „Golfplatz“**

Im Osten des Planbereiches ist ein Teil der vorhandenen und inzwischen genehmigten Golfplatzanlage in den Geltungsbereich der 6. Änderung mit aufgenommen und entsprechend festgesetzt worden. Hier befindet sich unter anderem die sogenannte driving-range. Bei dem jetzt festgesetzten Gelände handelt es sich selbstverständlich nur um den Beginn des Golfplatzes, der sich östlich und südlich des Planbereiches nach Süden hin erstreckt und eine ausgedehnte Golfanlage erfaßt, die hervorragend gepflegt und eingegrünt ist und für die eine Golfplatzgenehmigung nach § 38 L NatSchG vorliegt.

Der Golfclub plant nun noch die Errichtung eines modernen Clubhauses, das das kleine Clubhaus ganz im Norden des Golfplatzes, das zur Zeit für Vereinszwecke genutzt wird, ersetzen soll. Dieses vorhandene kleine Clubhaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen insbesondere im Hinblick darauf, daß die Stadt Bad Bramstedt ein Kurort ist, und daher oft Gäste den Golfplatz mit benutzen. Um die Errichtung

dieses neuen Clubhauses zu ermöglichen, ist eine entsprechende Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt worden, die allerdings nur eine kleine maximale Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> bei einer Zweigeschossigkeit aufweist, so daß nur ein kleines Gebäude errichtet werden kann, das den Grüncharakter der gesamten Golfplatzanlage nicht wesentlich stören wird.

#### 4.3 Grünbereiche im Norden

Der nördliche, zwischen der Hamburger Straße und dem Gewerbegebietsflächen an der Parkstraße liegende, fingerförmige Plangebietsteil soll in seiner jetzigen Ausprägung kaum verändert werden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sah hier die Errichtung von Stellplätzen für die südlich angrenzenden Sporteinrichtungen vor. Diese Festsetzung ist wegen der jetzt vorgenommenen Gemeinschaftstellplatzanlage östlich der Tennishalle nicht mehr notwendig, so daß die vorhandenen Grünpflanzungen erhalten und noch ergänzt werden können

Die Grundstücke werden zum Teil als Verkehrsflächen von den angrenzenden Gewerbebetrieben benötigt und sind deshalb als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechend ausgewiesen worden. Die übrigen Bereiche sind zur Zeit intensiv begrünt. Besonders der nördliche Teil ist stark bewachsen, weshalb hier eine entsprechende Pflanzenschutzfläche vorgesehen wurde. Der restliche Grundstücksteil soll entsprechend ebenfalls begrünt werden, weshalb hier eine Anpflanzungsfläche vorgesehen ist. Diese Grünbereiche tragen mit dazu bei, die angrenzenden intensiv genutzten Gewerbegrundstücke doch zu begrünen und das Gewerbegebiet als grüner Gürtel von den auf der Bundesstraße 4 nach Bad Bramstedt einfahrenden Besuchern abzuschirmen, so daß die Ortseingangssituation hierdurch verbessert wird.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 weist eine Aufteilung der vorgeschriebenen Stellplätze in zwei Bereiche vor. Dies war zum einen im Bereich der jetzt festgesetzten Gewerbegebietsflächen und zum anderen im Süden innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“.

Da jetzt die sportlichen Zwecken dienenden Gebäude auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen „Tennishalle“ wesentlich kleiner ausfallen werden und deshalb die Bauflächen verringert wurden, kann nun eine Gemeinschaftstellplatzanlage mit allen notwendigen PKW-Einstellplätzen östlich dieser Baufläche festgesetzt werden, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Bundesstraße her erschlossen wird. Auf dieser Gemeinschaftstellplatzanlage, die sowohl für die Tennisplatznutzer als auch für die Golfer zur Verfügung steht, können jetzt dreiundneunzig Stellplätze untergebracht werden, was wesentlich mehr ist, als durch die 5. Änderung (65 Stellplätze insgesamt) vorgesehen war. Die Gemeinschaftstellplatzanlage ist also auch bei Erweiterung der Tennishalle und der Errichtung weiterer Außentennisplätze noch ausreichend.

Da diese Gemeinschaftstellplatzanlage über vorhandene fußläufige Verbindungen sowohl an die Tennisanlagen als auch an den Golfplatz auf kurzem Wege angebunden ist, ist diese Erschließung für den ruhenden Verkehr für beide Vereine optimal. Außerdem muß nicht mehr ein großer Teil der Fahrzeuge über den relativ kleinen und

schmalen Ochsenweg geleitet werden. Die voll ausgebaute Bundesstraße 4 ist wesentlich besser dazu in der Lage den PKW-Verkehr für Sportveranstaltungen abzuwickeln, so daß eine Gesamterschließung von der Bundesstraße 4 her verkehrs- und umwelttechnisch wesentlich günstiger ist.

(Hinsichtlich der Immissionsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung siehe unter Ziffer 4.6 dieser Begründung)

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das von Nord nach Süd parallel zur Tennishalle verläuft ist nur zur Belieferung der im Süden der Halle befindlichen Clubräume mit Getränkekisten oder Möbeln und ähnlichem gedacht. Eine Befahrbarkeit mit privatem PKW ist nicht vorgesehen. Außerdem kann dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht selbstverständlich von Rettungseinsatzfahrzeugen genutzt werden.

#### 4.5 Anbauverbotszone

~~Da die Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 4 nördlich der vorhandenen Tennishalle liegt, mußte für den größten Teil des Plangebietes entlang der Bundesstraße die rechtlich festgelegte Anbauverbotszone mit entsprechendem Zufahrtsverbot aufgenommen werden.~~

zum Teil inner  
nerzeit eine ein  
Anbauverbotsz

\* Geändert aufgrund der Hinweise des Landrates des Kreises Segeberg aus der Verfügung vom 12.08.1997 (Az.: 52 03 08/62.21)

Einfeld-Tennishalle  
paulasträger sei-  
on Teilflächen der

- siehe neue Seite 5 -

Die im Bebau-  
stehende Tenn  
ein, da es techn  
insgesamt die  
Tennisplätze in

Bad Bramstedt den 01.09.1997  
i.A.

eiten an diese be-  
uverbotszone hin-  
u gibt, wenn dieser  
hin verlängert. Die  
das Ausmaß der

Halle von daher vorgegeben ist. Eine Verschiebung ist technisch kaum möglich, so daß davon ausgegangen wird, daß der Straßenbausträger auch für einen eventuellen nördlichen Anbau ebenfalls wieder eine Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Anbauverbotszone erteilen wird.

#### 4.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde seinerzeit im Auftrag des Tennisvereins Bad Bramstedt vom TÜV-Norddeutschland ein Schallgutachten für die Erweiterung der Tennisanlage auf acht Außenplätze erstellt. Gemäß diesem Gutachten vom 28.11.1988 (Auftragsnummer 123 LM 18380/Tie) ist zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 110/13 am Ochsenweg (östlich außerhalb des Plangebietes) vor unzulässigen Immissionen, die von der Tennisplatzanlage ausgehen, nördlich und östlich der vorhandenen Außenplätze ein, bezogen auf das Niveau der nördlichen Tennisplätze, ca. 5,0 m hoher Schallschirm notwendig, der in Form eines Lärmschutzwalles in der Örtlichkeit bereits erstellt worden ist. Da sich an den Situationen vor Ort nichts geändert hat und auch die Errichtung weiterer Tennisplätze bei einem derartig hohen Lärmschutzwall ohne Belang ist, kann auf die Ergebnisse dieses Gutachtens, das Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist, verwiesen werden. Da die damals geforderten Immissionsschutzmaßnahmen durch die Aufschüttung des Walles bereits verwirklicht worden sind, werden weitere Lärmschutzfestsetzungen nicht notwendig.



~~tergebracht werden, was wesentlich mehr ist, als durch die 5. Änderung (65 Stellplätze insgesamt) vorgesehen war. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist also auch bei Erweiterung der Tennishalle und der Errichtung weiterer Außentennisplätze noch ausreichend.~~

Da diese Gemeinschaftsstellplatzanlage über vorhandene fußläufige Verbindungen sowohl an die Tennisanlagen als auch an den Golfplatz auf kurzem Wege angebunden ist, ist diese Erschließung für den ruhenden Verkehr für beide Vereine optimal. Außerdem muß nicht mehr ein großer Teil der Fahrzeuge über den relativ kleinen und

schmalen Ochsenweg geleitet werden. Die voll ausgebaute Bundesstraße 4 ist wesentlich besser dazu in der Lage den PKW-Verkehr für Sportveranstaltungen abzuwickeln, so daß eine Gesamterschließung von der Bundesstraße 4 her verkehrs- und umwelttechnisch wesentlich günstiger ist.

(Hinsichtlich der Immissionsbelastungen für die angrenzende Wohnbebauung siehe unter Ziffer 4.6 dieser Begründung)

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das von Nord nach Süd parallel zur Tennishalle verläuft ist nur zur Belieferung der im Süden der Halle befindlichen Clubräume mit Getränkekisten oder Möbeln und ähnlichem gedacht. Eine Befahrbarkeit mit privatem PKW ist nicht vorgesehen. Außerdem kann dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht selbstverständlich von Rettungseinsatzfahrzeugen genutzt werden.

#### 4.5 Anbauverbotszone

Da die Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 4 nördlich der vorhandenen Tennishalle liegt, mußte für den größten Teil des Plangebietes entlang der Bundesstraße die rechtlich festgelegte Anbauverbotszone mit entsprechendem Zufahrtsverbot aufgenommen werden. Dabei ist anzumerken, daß die neue vorhandene Einfeld-Tennishalle zum Teil innerhalb der Anbauverbotszone liegt, wofür der Straßenbaulastträger seinerzeit eine Ausnahmegenehmigung für die Anspruchnahme von Teilflächen der Anbauverbotszone erteilt hat.

Die im Bebauungsplan festgelegten Bauflächen für Anbaumöglichkeiten an diese bestehende Tennishalle ragen ebenfalls entsprechend weit in die Anbauverbotszone hinein, da es technisch nur dann Lösungsmöglichkeiten für einen Anbau gibt, wenn dieser insgesamt die vorhandenen Ausmaße der Tennishalle nach Norden hin verlängert. Die Tennisplätze in der Halle brauchen ja eine bestimmte Breite, so daß das Ausmaß der Halle von daher vorgegeben ist. Eine Verschiebung ist technisch kaum möglich, so daß davon ausgegangen wird, daß der Straßenbaulastträger auch mit einem eventuellen nördlichen Anbau ebenfalls wieder einverstanden ist.

\*6  
Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind keine Bedenken vom Strassenbaulastträger erhoben worden, so dass bezüglich der Anbauverbotszone im Bereich der festgesetzten überbaubaren Fläche gemäss § 9 Abs. 7 Fernstrassengesetz auch die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme von Teilflächen der Anbauverbotszone nicht mehr gegeben ist. Somit hat der Strassenbaulastträger sich mit der vorgelegten Planung im TÖB - Verfahren einverstanden erklärt.

Die Nutzung Golfplatz stellt keine immissionsrechtlich bedenkliche Sportart dar, so daß von daher mit einer Immissionsbelastung der Wohnnutzung nicht zu rechnen ist.

Für die Stellplatzanlage ist der Lärmanteil ermittelt und seine Wirkung auf das Wohnhaus auf dem Flurstück 110/13 untersucht worden. Gemäß Absprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt als zuständige Fachbehörde wird mit einem stündlichen Fahrzeugwechsel pro Stellplatz zu rechnen sein. Diese Annahme liegt auf der sicheren Seite, da erfahrungsgemäß weder für Golf noch für Tennis ein so schneller Stellplatzwechsel erfolgt. Nachts findet kein Parkverkehr statt, trotzdem wird sicherheitshalber mit einer Bewegungshäufigkeit/h von 0,06 gerechnet.

Aus dem als Anlage beigefügten Rechenblättern geht hervor, daß die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Mischgebieten von 60/45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden.

Außerdem liegt das angrenzende Wohngebäude giebelständig zur Stellplatzanlage und hat am Giebel keine Fenster zu den Aufenthaltsräumen, so daß sich auch daraus eine weitere Minderung von evtl. zumutbaren Einflüssen ergibt.

Die Lärmbelastung für die nördlich des Plangebietes an der Hamburger Straße angesiedelten Einfamilienhäuser wird durch die neuen Festsetzungen geringer, da die in diesem Bereich vorgesehene Stellplatzanlage entfällt und hauptsächlich nur Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsfestsetzungen getroffen wurden. Das dort vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Örtlichkeit als Erschließung der dahinterliegenden Gewerbegebiete und deren Stellplätze bereits vorhanden und stellt somit keine Verschlechterung der seit Jahren vorhandenen Wohnsituation dar.

#### 4.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde seinerzeit bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, der diesen Bereich erstmals als Sportfreizeitbereich vorsieht, ein Grünordnungsplan aufgestellt sowie eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen, die Bestandteile der Begründung zur 3. Änderung sind und dort eingesehen werden können. Der größte Teil dieser grünordnerischen Maßnahmen ist zwischenzeitlich verwirklicht worden. So wird das Plangebiet entlang der Bundesstraße 4 durch eine breite Pflanzzone eingefasst, die entsprechend auch als eine Fläche zum Erhalten und zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden ist. Gerade im Bereich der Freiplätze der Tennisanlage ist ein aufgeschütteter Wall vorhanden, der gärtnerisch angelegt ist und unbedingt so erhalten werden sollte.

Da durch die jetzige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gegenüber der 3. und 5. Änderung, die inzwischen beide rechtskräftig geworden waren, sogar eine verringerte bauliche Nutzung des gesamten Plangebietes zugelassen wird, ist hinsichtlich der zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vorgenommenen grünordnerischen Beurteilung sogar eine Verbesserung aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingetreten. Eine Erstellung eines neuen Grünordnungsplanes erübrigt sich daher, da ohnehin der größte Teil der Festsetzungen an Ort und Stelle bereits verwirklicht worden sind. Ein Bebauungsplan, der gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung verringerte Bauflächen und damit eine Verringerung der Bodenversiegelung

vorsieht, bereitet keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vor, die gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz zusätzlich noch adäquat auszugleichen wären.

Diese Überlegungen können im Umkehrschluß auch aus Ziffer 2.1, 3. Absatz, des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 geschlossen werden. Dort ist ausgeführt, daß Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, ....., keine Eingriffe vorbereiten. Ein Bebauungsplan, der sogar weniger bauliche Nutzung zuläßt muß demzufolge erst recht diesem Kriterium untergeordnet werden.

Außerdem ist ebenfalls unter Ziffer 2.1 dieses Erlasses weiter aufgeführt, „das unveränderte Darstellungen oder Festsetzungen keinen Eingriff darstellen, wenn ein Bauleitplan geändert wird.“. Da der größte Teil der Festsetzungen der 6. Änderung ohnehin unverändert entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übernommen worden ist, ist auch dieser Tatbestand maßgeblich.

Die vorgemachten Äußerungen machen deutlich, daß ein zusätzlicher Grünordnungsplan für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht mehr notwendig wird.

Dies umsomehr deshalb nicht, weil auf den Flächen im Norden zusätzlich noch erhebliche Pflanzbindungs- bzw. Anpflanzungsflächen vorgesehen sind, die den dort vorhandenen starken Bewuchs schützen und ergänzen sollen.

Hinzukommt, daß die Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Golfplatz nach Osten bzw. Norden hin ebenfalls eine Anpflanzungsfläche zur Abschirmung erhalten haben.

Durch textliche Festsetzung ist dabei geregelt, daß auf den Anpflanzungsflächen nur heimische, standortgerechte Pflanzen der folgenden Pflanzliste zu setzen sind:

#### LISTE DER IM KREIS SEGEBERG HEIMISCHEN GEHÖLZE:

<u>Fachbezeichnung</u>		<u>deutscher Name</u>
Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Betula pubescens	-	Moorbirke
Betula pub. carpathica	-	Holsteinische Moorbirke
Calluna vulgaris	-	Besenheide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	-	Rotbuche

Fraxinus exelsior	-	Esche
Genista anglica	-	Englischer Ginster
Genista tinctoria	-	Färberginster
Hedera helix	-	Efeu
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ilex aquifolium	-	Hülse
Lonicera periclymenum	-	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	-	Holzapfel
Populus tremula	-	Aspe
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Blaugrüne Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rubus species	-	Brombeer-Wildarten
Salix alba	-	Weißweide
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix fragilis	-	Knackweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix repens	-	Kriechweide
Salix repens argentea	-	Silberkriechweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulex europaeus	-	Stechginster
Ulmus glabra	-	Bergulme
Ulmus minor	-	Feldulme
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Juniperus communis	-	Wacholder
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer

Weitere landschaftspflegerische Festsetzungen sind schon deshalb nicht notwendig, weil die Tennisplätze innerhalb einer privaten Grünfläche angeordnet sind und damit zusammen mit der südlich angrenzenden Golfanlage einen guten Übergang in die freie Landschaft bilden.

## 5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt größenmäßig aufgeteilt:

Fläche für Sport- u. Spielanlagen Tennishalle	4.700 m <sup>2</sup>	0,470 ha
Fläche für Sport- u. Spielanlagen Clubhaus Golf	400 m <sup>2</sup>	0,040 ha
Private Grünfläche Tennisplatz	12.280 m <sup>2</sup>	1,228 ha
Private Grünfläche Golfplatz	7.520 m <sup>2</sup>	0,752 ha
Anpflanzungs- u. Pflanzbindungsflächen im Norden	3.350 m <sup>2</sup>	0,350 ha
Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Zufahrt	3.600 m <sup>2</sup>	0,360 ha
<u>Größe des Plangebietes insgesamt:</u>	<u>31.850 m<sup>2</sup></u>	<u>3,185 ha</u>

## 6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnahmen geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht.

Da keine neuen Erschließungsstraßen hergestellt zu werden brauchen, kommen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten auf die Stadt Bad Bramstedt zu. Die Herstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlage und deren Zuwegung wird durch die Grundstückseigentümer und Vereine bzw. Betreiber selbst bewerkstelligt.

Zur Deckung weiterer Aufwendungen behält sich die Stadt die Erhebung von Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

## 7. Ver- und Entsorgung, zukünftiges Wasserschutzgebiet

Die vorhandenen Einrichtungen für den Tennis- und Golfsport sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die Erweiterung der Tennishalle kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen problemlos mit angeschlossen werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

Auch das neue Clubhaus des Golfclubs kann an die vorhandenen Anlagen am Ochsenweg angeschlossen werden. Auch hier sind Abstimmungsgespräche vorab mit den Ver- und Entsorgungsträgern notwendig.

Das anfallende Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten. Eine Versickerung vor Ort ist möglich, wenn das Niederschlagswasser nicht belastet ist.

In diesem Zusammenhang muß noch auf das Leitungsrecht nördlich der Tennisanlage zugunsten der Versorgungsträger hingewiesen werden. In diesem Bereich hat der Versorgungsträger die Verlegung einer Fernwärmeleitung für Baumaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Ein Anschluß der Tennishalle oder des Golfclubhauses an diese Fernwärmeleitung ist zusätzlich möglich. Die Trasse ist bereits grundbuchrechtlich abgesichert.

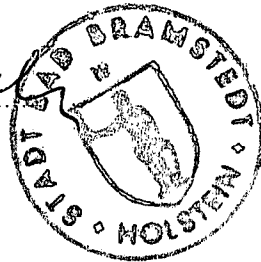
Außerdem liegt in diesem Bereich bereits die Verbandsrohrleitung „a30“, die in einem beidseitigen 4 m breiten Parallelstreifen zwecks notwendiger Unterhaltungsarbeiten nicht überbaut werden darf. Dieses ist durch die festgesetzte Breite des Leitungsrechtes bzw. der Anpflanzungsflächen gewährleistet.

Das Plangebiet befindet sich im zukünftigen Wasserschutzgebiet „Bad Bramstedt“. Die wasserschutzrechtlichen Bestimmungen sind nach der förmlichen Festlegung bei Bauvorhaben zu beachten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt hat die Begründung am 11.12.1996 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 03. MRZ. 1997

*L. Janda*  
Bürgermeister





# Schallberechnung gemäß Parkplatzlärmstudie

Heft 89 der Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz

Anlage : 2

Blatt : 1

Betr.: Stadt Bad Bad Bramstedt B - Plan Nr. 12 6. Änderung

Parkplatz : B - Plan Nr. 12  
Parkplatz an Sportstätten

Immissionsort

lfd. Nr. :

A 1

Geschoß : EG

Gesamtanzahl Stellplätze : 93 Stck

Gesamtgröße Parkplatz : 2.860 m<sup>2</sup>

davon hier einwirkend : 2.860 m<sup>2</sup>

Höhe Immissionsort : 3,00 m

Höhe Emissionsort : 0,50 m

Lr, Tag : 54,9 dB(A)

Lr, Nacht : 39,7 dB(A)

03.96 CDW

Teilfl. Nr.	Größe		Stellpl. Anzahl	Typ Zuschl. L, I	Tag Nacht		Entfernung s, o	Abschirmung		Korrekturen		Tag Nacht			
	Teilfl. S	Beweg./h N			Teilfläche L w	Höhe ü. a, o		Entf. L, s	Schirm L, z	Teilfläche L, imm					
	m <sup>2</sup>	je Stellpl.	Stück	dB(A)	dB(A)	dB(A)	m	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
1	34,5	2,00	0,06	1,12	0	73,5	58,3	19,0	0,00	0,00	0,00	33,1	0,0	40,4	25,2
2	34,5	2,00	0,06	1,12	0	73,5	58,3	15,0	0,00	0,00	0,00	31,0	0,0	42,5	27,3
3	34,5	2,00	0,06	1,12	0	73,5	58,3	13,0	0,00	0,00	0,00	29,7	0,0	43,8	28,6
4	34,5	2,00	0,06	1,12	0	73,5	58,3	13,0	0,00	0,00	0,00	29,7	0,0	43,8	28,6
5	36,0	2,00	0,06	1,17	0	73,7	58,5	16,0	0,00	0,00	0,00	31,6	0,0	42,1	26,9
6	36,0	2,00	0,06	1,17	0	73,7	58,5	20,0	0,00	0,00	0,00	33,6	0,0	40,1	24,9
7	58,0	2,00	0,06	1,89	0	75,8	60,5	26,0	0,00	0,00	0,00	36,1	0,0	39,7	24,5
8	58,0	2,00	0,06	1,89	0	75,8	60,5	21,5	0,00	0,00	0,00	34,3	0,0	41,5	26,3
9	58,0	2,00	0,06	1,89	0	75,8	60,5	18,0	0,00	0,00	0,00	32,6	0,0	43,1	27,9
10	65,0	2,00	0,06	2,11	0	76,3	61,0	22,0	0,00	0,00	0,00	34,5	0,0	41,8	26,6
11	45,0	2,00	0,06	1,46	0	74,7	59,4	30,0	0,00	0,00	0,00	37,4	0,0	37,2	22,0
12	113,0	2,00	0,06	3,67	0	78,7	63,4	28,0	0,00	0,00	0,00	36,8	0,0	41,9	26,7
13	113,0	2,00	0,06	3,67	0	78,7	63,4	26,0	0,00	0,00	0,00	36,1	0,0	42,6	27,4
14	124,0	2,00	0,06	4,03	0	79,1	63,8	22,0	0,00	0,00	0,00	34,5	0,0	44,6	29,4
15	85,0	2,00	0,06	2,76	0	77,4	62,2	35,0	0,00	0,00	0,00	38,9	0,0	38,5	23,3
16	184,0	2,00	0,06	5,98	0	80,8	65,6	40,0	0,00	0,00	0,00	40,2	0,0	40,6	25,3
17	184,0	2,00	0,06	5,98	0	80,8	65,6	38,5	0,00	0,00	0,00	39,8	0,0	40,9	25,7
18	344,0	2,00	0,06	11,19	0	83,5	68,3	42,0	0,00	0,00	0,00	40,7	0,0	42,8	27,6
19	316,0	2,00	0,06	10,28	0	83,1	67,9	61,5	0,00	0,00	0,00	44,5	0,0	38,6	23,4
20	316,0	2,00	0,06	10,28	0	83,1	67,9	60,0	0,00	0,00	0,00	44,3	0,0	38,8	23,6
21	587,0	2,00	0,06	19,09	0	85,8	70,6	63,0	0,00	0,00	0,00	44,8	0,0	41,0	25,8
22															

Zuschläge L, I für verschiedene Parkplatztypen

( Tabelle 4 )

P + R Parkplatz	: 0 dB(A)	Parkplatz an Diskotheken	: 5 dB(A)
Parkplatz am Einkaufszentrum	: 2 dB(A)	Zentrale Omnibushaltestelle	: 9 dB(A)
Motorradparkplatz	: 3 dB(A)	Autohof für LKW	: 10 dB(A)



F-L-RECHT ZUG. GEWERBE

G-F-L-RECHT ZUG. T UND G

GST ZUG. T UND G

3520m

G II  
GR 400m<sup>2</sup>

G-F-L-RECHT ZUG FLURSTÜCK  
AULAGE 2

