

A. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

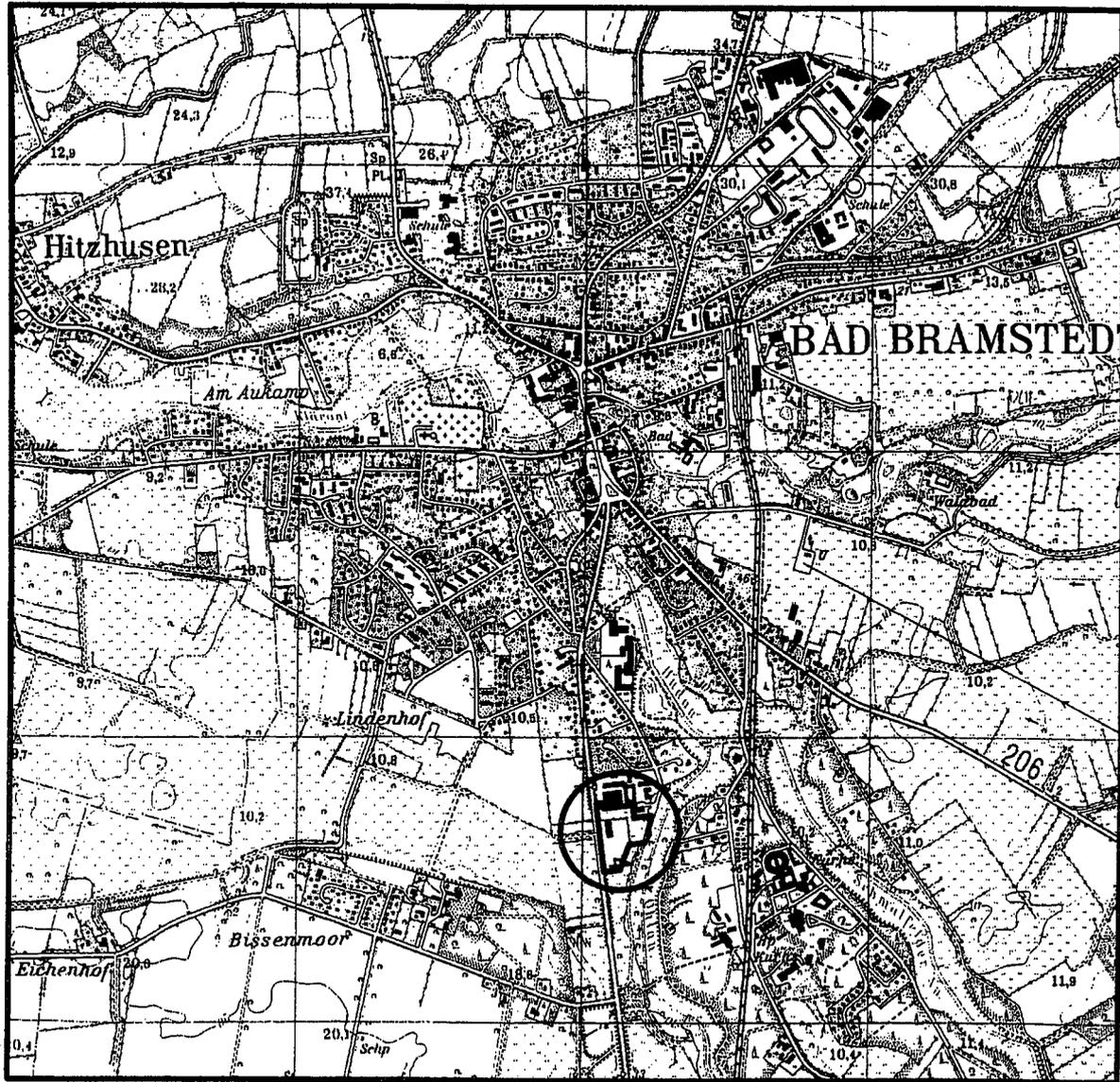
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 7. ÄNDERUNG

DER

STADT BAD BRAMSTEDT

KREIS SEGEBERG



STADT BAD BRAMSTEDT

KREIS SEGEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

7. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

- | | | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| §3(1) | §4(1) | §3(2) | §3(3) | §10(1) | §10(2) | §10(3) |
| | | | | | | |

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 Verkehrserschließung
 - 4.4 Anbauverbotszone
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
7. Ver- und Entsorgung, zukünftiges Wasserschutzgebiet

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

der Stadt Bad Bramstedt

1. Rechtsgrundlagen

Für die Stadt Bad Bramstedt gilt der Flächennutzungsplan, der im Mai 2000 rechtswirksam wurde. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

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 6 Änderungen aufgestellt wurden, wobei hier insbesondere die 3., 5. und 6. Änderung Erwähnung finden müssen, da diese Bauleitpläne unmittelbar das jetzige Plangebiet betreffen. Die Festsetzungen der 3. Änderung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits nach Rechtskraft der 6. Änderung außer Kraft getreten. 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 7. 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 östlich und südlich 7 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.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein vorhandenes Gewerbegebiet und ganz im Norden entlang der Hamburger Straße die 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 einer großen Sport- und Freizeitanlage mit Mehrfeld-Tennishalle, Squashhalle, Gaststätte, Schwimmbad, Sauna, Bar, Tanzsaal und Clubräumen, 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.

Um auch die durch die Kureinrichtungen in Bad Bramstedt zahlreich vorhandenen Gäste auf dem Golfplatz angemessen versorgen zu können, wird die Errichtung eines richtigen Clubhauses mit Gerätehaus notwendig, das im Zuge der Erweiterung der Tennishalle im räumlichen Zusammenhang entstehen soll.

4. Einzelheiten der Planung

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

Der Bereich der vorhandenen sieben Außentennisplätze ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisplatz“ festgesetzt worden. Damit wird die tatsächliche Nutzung rechtlich abgesichert. 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 maximale Grundfläche wird mit 2.700 m² festgesetzt, so 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 Ortseingangsgebäude stadtbildstörend empfunden 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 mit Gerätehaus zu ermöglichen, ist eine entsprechende Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt worden. Die gesamte überbaubare Fläche für den Golfclub wird mit 1.200 m² und einer 2-Geschossigkeit festgesetzt. Diese Dimensionierung wird in Bezug zu den benachbarten Gewerbegebäuden nicht wesentlich ins Gewicht fallen, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist.

4.3 Verkehrserschließung

Die erforderlichen Stellplätze für den Golfplatz, im Norden des Geltungsbereiches, werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Bundesstraße her erschlossen.

Die Stellplätze für die Tennisanlage werden, wie bereits praktiziert, vom Ochsenweg her erschlossen und im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

Hierdurch entsteht auch eine klare Trennung der beiden Sportbereiche, was auch gewünscht 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 ähnli-

chem gedacht. Eine Befahrbarkeit mit privatem PKW ist nicht vorgesehen. Außerdem kann dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht selbstverständlich von Rettungseinsatzfahrzeugen genutzt werden.

4.4 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.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde für diese Überschreitung bereits eine Ausnahmegenehmigung erteilt.

4.5 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.

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 damaligen Gewerbeaufsichtsamt (heutiges staatl. Umweltamt) 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 den Berechnungen 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.

4.6 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 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gegenüber der 6. Änderung, die am 28.08.1997 in Kraft getreten ist, keine zusätzliche Versiegelung festgesetzt wird, erübrigt sich daher eine Erstellung eines neuen Grünordnungsplanes, 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 3. Juli 1998 geschlossen werden. Dort ist ausgeführt, dass Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zuläs-

sige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben,, keine Eingriffe vorbereiten.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auch die erhaltenswerten Bäume festgesetzt, die sich in den letzten Jahren dort entwickelt haben.

Die vorgemachten Äußerungen machen deutlich, dass ein zusätzlicher Grünordnungsplan für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht mehr notwendig wird.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt größenmäßig aufgeteilt:

Fläche für Sport- u. Spielanlagen Tennishalle	4.396 m ²	0,440 ha
Fläche für Sport- u. Spielanlagen Clubhaus Golf	1.899 m ²	0,190 ha
Stellplatz Tennishalle in der Grünfläche enthalten (1.238 m ²)		
Stellplatz Golfplatz	2.409 m ²	0,241 ha
Private Grünfläche Tennisplatz	11.234 m ²	1,123 ha
Private Grünfläche Golfplatz	6.438 m ²	0,644 ha
Zufahrt Stellplatz für den Golfplatz	558 m ²	0,056 ha
Wallanlage	<u>1.156 m²</u>	<u>0,116 ha</u>
<u>Größe des Plangebietes insgesamt:</u>	28.090 m ²	2,810 ha
	=====	

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 Stellplatzanlage 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 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.

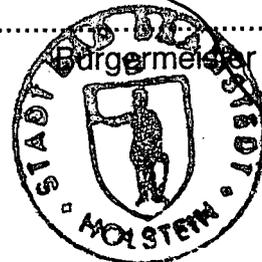
In diesem Zusammenhang muss noch auf das Leitungsrecht nördlich der Tennisanlage zugunsten der Versorgungsträger hingewiesen werden. In diesem Bereich hat der Versorgungsträger die Verlegung einer Fernwärmeleitung für Baumaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Ein Anschluss der Tennishalle oder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

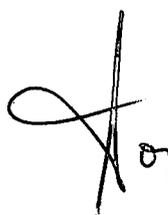
Außerdem liegt in diesem Bereich bereits die Verbandsrohrleitung „a30“, die in einem beidseitigen 4 m breiten Parallelstreifen zwecks notwendiger Unterhaltungsarbeiten nicht überbaut werden darf. Dieses ist durch die festgesetzte Breite des Leitungsrechtes bzw. der Anpflanzungsflächen gewährleistet.

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 **04. JULI 2001** gebilligt.

Bad Bramstedt, den **04. JULI 2001**



 27.07.01.