

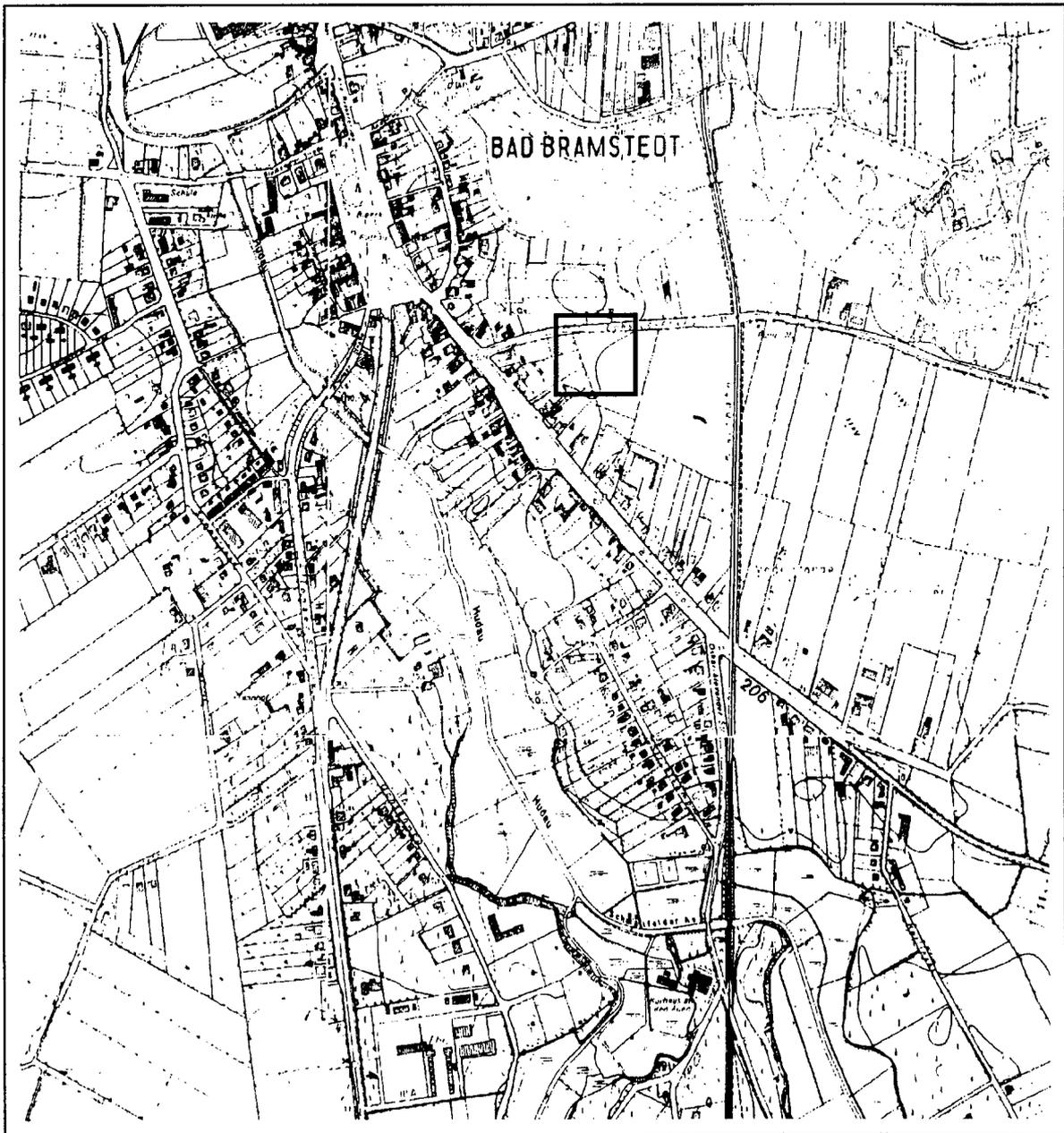
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 20, 2. (vereinfachte) Änderung,
der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet

"Südlich des Lohstücker Weges, westlich der Trasse der Eisenbahnstrecke AKN"

 **Architektur + Stadtplanung**



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

2.0 Planungsziele

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Bebauung

3.2 Gestaltung und Grünordnung

3.3 Städtebauliche Daten

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

3.5 Lärmschutz

4.0 Ver- und Entsorgung

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

6.0 Kosten

Architektur + Stadtplanung

Dipl. Ing. M. Baum

Weidenallee 26 a - 20357 Hamburg, Tel.: 040/441419 - Fax: 040/443105

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 "Lohstücker Weg" ist seit dem 09.06.1994 rechtskräftig. Wesentlicher Planinhalt war die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Im Bereich südlich Lohstücker Weg, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, wurde ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt - festgesetzt.

Am 25.10.1996 wurde eine erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig. Es handelte sich um die Änderung einer textlichen Festsetzung betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung. Einzelheiten siehe unter Ziff. 3.1 dieser Begründung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bramstedt hat am 11.06.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- 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 jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:500) des Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher, Kiel.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lohstücker Weg", südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Bad Bramstedt. Die zu überplanenden Flächen sind derzeit noch unbebaut. Die Erschließung ist hergestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 schafft mit der Planzeichnung (Teil A) und mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) für das jetzige Verfahrensgebiet die Voraussetzungen für die Errichtung von Ladengeschäften mit Nebenangeboten.

2.0 Planungsziele

Die Firma FAMILA beabsichtigt auf der Fläche westlich der bereits realisierten Gebäude und Erschließungsanlagen die im Rahmen der Ursprungsplanung genehmigten, aber nicht ausgeschöpften Verkaufsflächen (siehe auch Ziff. 3.1.) herzustellen.

Hierzu ist eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Das Gebäude soll den ursprünglichen Planungsansatz einer raumbildenden, straßenbegleitenden Bebauung weiterhin berücksichtigen.

Die ursprünglich beabsichtigte Einbeziehung weiterer Änderungsbereiche des Ursprungsplanes konnte zeitlich nicht in Einklang mit der konkreten Bauabsicht der Firma FAMILA gebracht werden. Daher wird, um das Bebauungsplangebiet zügig weiterentwickeln zu können, für diesen Teilbereich eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes vorgezogen.

Vorgesehen und städtebaulich begrüßenswert ist die Bebauung dieser zentrumsnahen innerstädtischen Brachfläche zur Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte mit jeweils maximal 700 qm Verkaufsfläche, die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie die Sicherung einer zukünftigen, rückwärtigen Erschließung der westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der Bebauung

Der Ursprungs-Bebauungsplan sah für das jetzige Verfahrensgebiet eine Bebauung durch ein 2-3-geschossiges Gebäude mit 1-geschossiger Erweiterung nach Süden und einer Stellplatzanlage im südlichen Grundstücksteil vor.

Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes werden die ursprünglich vorgesehenen Baugrenzen so verändert, daß zukünftig die bislang nicht realisierten, aber insgesamt zulässigen Verkaufsflächen auf dem Grundstück entstehen können.

Im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 wurde mit der Landesplanungsbehörde die festgesetzte Nutzungsbeschränkung, bezogen auf die Verkaufsflächen, abgestimmt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.3, die nach wie vor Gültigkeit hat, beschränkt die zulässigen Verkaufsflächen auf 3.000 qm für den Verbrauchermarkt, 700 qm für einen Lebensmittel-Supermarkt und 1.800 qm für weitere Ladengeschäfte, wobei die einzelnen Ladengeschäfte maximal 700 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Die Firma FAMILA hat das Planungsziel zur Einrichtung eines Verbrauchermarktes mit Nebenangeboten durch die Baugenehmigung vom 03.05.1995 - AZ: 2683/94 - erfüllt. Der Betrieb wurde Ende des Jahres 1995 aufgenommen.

Im Jahre 1996 wurde eine erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 durchgeführt. Sie hatte zum Inhalt, daß auch die Nutzung für freiberufliche Tätigkeiten und sonstige gewerbliche Nutzungen als Er-

gänzung zum Hauptangebot - Verbrauchermarkt - zugelassen werden sollten. Diese textliche Festsetzung wird inhaltlich in die 2. vereinfachte Änderung als Ziff. 1.1 übernommen.

Ergänzt wird diese Festsetzung um die zusätzliche Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal in den Obergeschossen gem. § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO. Hiermit soll auch das Ziel der zweigeschossigen Baukörperausformung entlang des Lohstücker Weges erreicht werden.

Von der Firma FAMILA liegt ein konkreter Vorentwurf für das Gebäude vor. Hiernach sind drei Shops mit jeweils ca. 110 qm Verkaufsfläche und zwei Fachmärkte mit ca. 650 qm bzw. ca. 450 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Insgesamt ist das Grundstück - Sondergebiet Einzelhandel - im Zusammenhang mit den östlich gelegenen "FAMILA-Flächen" zu betrachten. Das heißt, die zulässigen Gesamtverkaufsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein. Nach den der Stadt Bad Bramstedt vorliegenden Berechnungen sind noch 1.400 qm Verkaufsflächen im jetzigen Planbereich zulässig.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Dichte entlang des Lohstücker Weges und zur Betonung der Einmündungssituation wurde die Eckbebauung mit einer Zweigeschossigkeit als Mindestmaß sowie einer Baulinie festgesetzt. Die Traufhöhe von 9,0 m sowie das Maß der baulichen Nutzung bestimmen durch die Grundflächenzahl von 0,6 erhöhen sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht.

3.2 Gestaltung und Grünordnung

Die gestalterischen wie auch die sonstigen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 gelten für das Planänderungsgebiet, sofern sie für den Geltungsbereich relevant sind, weiterhin.

Zur Durchgrünung der Freiflächen wird eine Pflanzfläche mit integrierter Lärmschutzwand sowie Einzelbäume auf der Stellplatzfläche festgesetzt.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 0,4105 ha.

Flächen	Fläche in ha
Sondergebiet (SO)	0,3526
Mischgebiet (MI)	0,0036
Öffentliche Grünflächen	0,0078
Öffentliche Verkehrsflächen	0,0465
Gesamtgeltungsbereich	0,4105

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Sondergebietes bleibt grundsätzlich unverändert. Die Erschließung der Stellplätze sowie die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt vom Lohstücker Weg aus. Die Kreuzung und die "FAMILA"-Erschließungsstraße sind vorhanden.

Die Stellplatzfläche wurde zugunsten von überbaubarer Fläche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan reduziert. Im Zuge des Vorentwurfes hat FAMILA nachgewiesen, daß bei der notwendigen, gemeinsamen Betrachtung der Sondergebietsgrundstücke für die neu vorgesehene Nutzung noch 37 Stellplätze erforderlich sind. Diese Stellplätze können auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche untergebracht werden. Sollten Änderungen des Entwurfes oder eine höhere Zahl von Stellplätzen erforderlich sein, können diese gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.1 auch auf den überbaubaren Flächen hergestellt werden. Hiermit soll ein Spielraum für die endgültige Planung der Gebäude und Freiflächen eingeräumt werden.

Das im südlichen Planbereich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der zukünftigen rückwärtigen Erschließung der westlich des Planbereichs befindlichen Flurstücke Nr. 3/1, 6/1 und 9/1.

Aufgrund weiterer Planänderungsüberlegungen, die die genannten Flurstücke, sowie auch die Erschließung der südlich der FAMILA-Flächen gelegenen Wohnbauflächen betreffen, wird sich die Firma FAMILA in einem städtebaulichen Vertrag bereit erklären, die östlich des Plangebietes gelegenen Flurstücke 1/6 und 1/5 herzugeben bzw. der öffentlichen Nutzung als Erschließungsstraße zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzung der Flurstücke 1/6, 1/5 und 1/7 als öffentliche Verkehrsfläche bleiben einer späteren Planänderung vorbehalten.

Durch die geänderten Festsetzungen im Rahmen dieser Planänderung sind zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich bzw. im Ursprungsbebauungsplan, nördlich des Lohstücker Weges, in ausreichender Anzahl vorgesehen bzw. bereits hergestellt.

3.5 Lärmschutz

Der Ursprungsbebauungsplan beschäftigte sich zum Thema Lärmschutz mit dem Straßenverkehrslärm, der vom Lohstücker Weg aus auf das Baugebiet einwirkt und dem Lärm, der von der Stellplatzanlage ausgeht. Eine lärmtechnische Beurteilung ist seinerzeit durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erstellt worden.

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen werden übernommen. Von einer aktualisierten lärmtechnischen Untersuchung bezüglich Emmissionen durch die Stellplatzanlage auf das westliche Gebiet kann deshalb abgesehen werden.

Zum Schutz der westlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung und der vorgesehenen baulichen Weiterentwicklung auf den Flurstücken 3/1,

6/1 und 9/1 vor Geräuschen von der Stellplatzanlage wird eine 3,0 m hohe, eingegrünte Lärmschutzwand in einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von 3,0 m Breite entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um Sicht- und Lärmschutz für das Allgemeine Wohngebiet zu optimieren.

Zur Absicherung dieser Schutzbelange wurde die textliche Festsetzung in Ziffer 4.1 getroffen und die Lärmschutzwand parallel zur Gebäudefassade festgesetzt. Diese kann in den Teilbereichen entfallen, in denen durch das Gebäude selbst gleichwertige Lärmschutzfunktion übernommen wird.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Das Leitungsnetz ist bereits erstellt.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt, soweit erforderlich und nicht anders möglich, durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

e) Abfallbeseitigung

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

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

Die Zuwegungen für Feuerwehr und Rettungsdienste sind sichergestellt. Über diese Mindestanforderungen hinaus sind die Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sowie die Abtretung der für öffentliche Zwecke benötigten Teilflächen an die Stadt Bad Bramstedt sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

6.0 Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Bad Bramstedt, den 01. OKT. 1998

