

Begründung

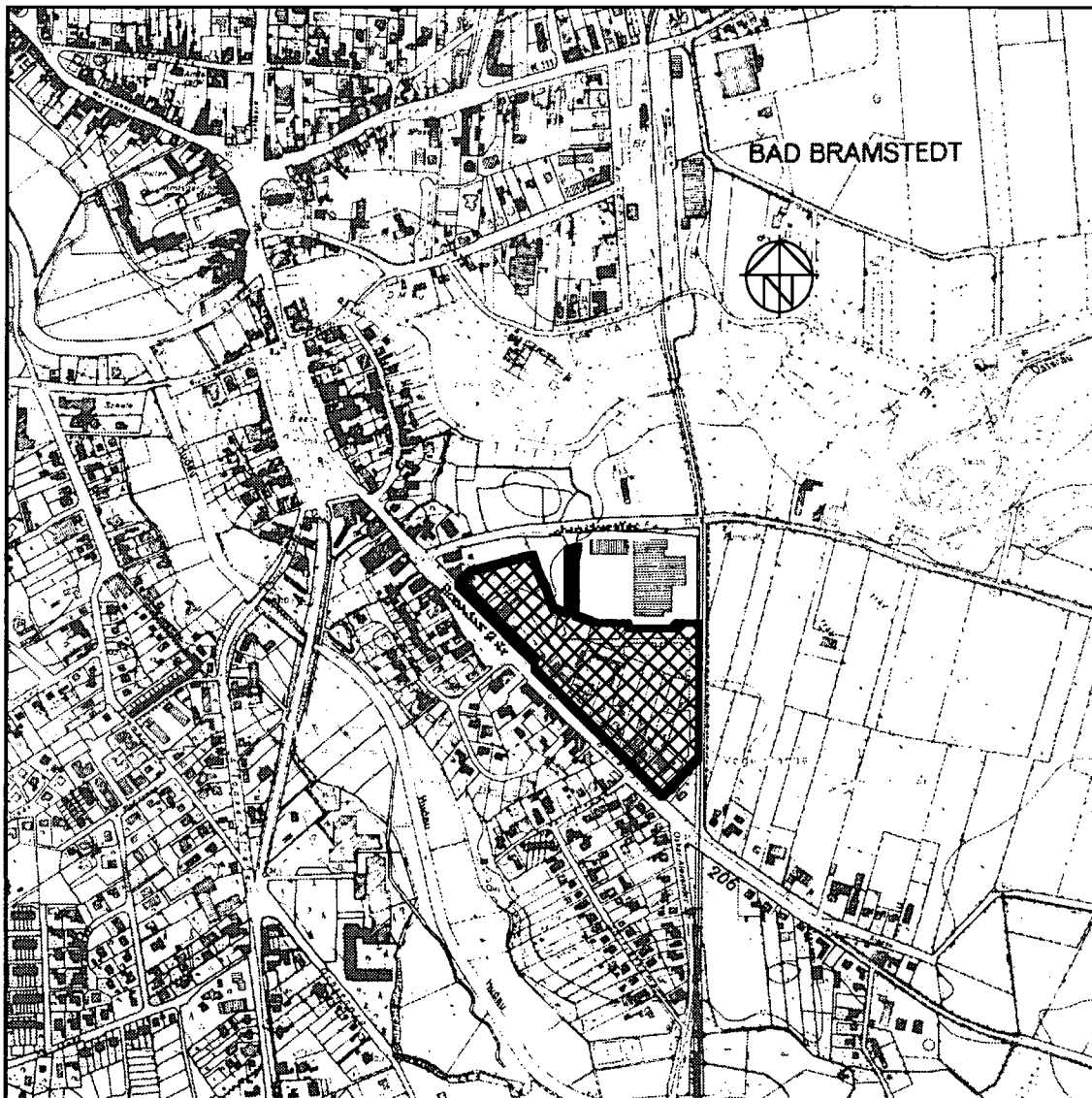
zum

Bebauungsplan Nr. 20 (4. Änderung)

der Stadt Bad Bramstedt

für den Teilbereich:

"südlich des Lohstücker Weges und der Sondergebiete Verbrauchermärkte,
nordöstlich der Straße Butendoor, westlich der Trasse der AKN-Eisenbahn"



Stand: 28.06.2000

 Austertigung

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 baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.2 Gestaltung
 - 3.3 Städtebauliche Daten
 - 3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
 - 3.5 Grünordnung
 - 3.6 Lärmschutz

- 4.0 Ver- und Entsorgung**

- 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

- 6.0 Kosten**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

Architektur + Stadtplanung

Dipl. Ing. Matthias 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. Schwerpunkt der Planung war die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes. Im Bereich südlich Lohstücker Weg, westlich der AKN-Eisenbahntrasse, wurde ein Sondergebiet - Verbrauchermarkt - festgesetzt.

Am 25.10.1996 wurde die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig. Es handelte sich um die Änderung/Ergänzung einer textlichen Festsetzung bezüglich der Nutzung von Büroflächen im Sondergebiet.

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

Es waren zunächst umfangreichere Änderungen auch in den südlichen Bereichen vorgesehen. Da diese sich aufgrund der Grundstückszuschnitte seinerzeit noch nicht realisieren ließen, wurde der Planinhalt auf die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für die geänderte Planung von Verkaufsflächen westlich des vorhandenen Verbrauchermarktes reduziert.

Das Verfahren konnte daraufhin als vereinfachte Änderung durchgeführt werden. Am 12.10.1998 wurde die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig.

Am 11.05.1998 erfolgte der Aufstellungsbeschluß für die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Planinhalt war die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land. Am 23.04.1999 wurde die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 rechtskräftig.

Am 21.06.1999 erfolgte der Aufstellungsbeschluß für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Planinhalt ist die Überarbeitung des allgemeinen Wohngebietes südlich des Sondergebiets Verbrauchermarkt.

Am 16.08.1999 erfolgte der Aufstellungsbeschluß für die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Der Plan ist seit dem 18.01.2000 rechtskräftig. Die 5. Änderung wurde vorgezogen, da die Abstimmung der Inhalte der 4. Änderung mehr Zeit in Anspruch genommen hat.

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 jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) vom 22.10.1999 des Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher & Jeß, Kiel.

Mit der Ausarbeitung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurden die Landschaftsarchitekten Bendfeldt • Schröder • Franke, Kiel, beauftragt.

Mit der Lärmuntersuchung wurde das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet der 4. Änderung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lohstücker Weg", südöstlich des Stadtzentrums der Stadt Bad Bramstedt, zwischen den Straßenzügen Lohstücker Weg, Butendoor und der AKN-Eisenbahntrasse.

Das Plangebiet ist entlang der Straße Butendoor überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Das Erscheinungsbild der Straße ist durch großkronige Laubbäume geprägt. Die Grundstücke mit Tiefen von bis zu 130,00m sind in den rückwärtigen Bereichen durch Nebenanlagen, Garagen und private Gartennutzungen geprägt. Die restlichen Flächen sind unbebaute Brachen, die erst durch Grundstücksneuordnung einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden können.

2.0 Planungsziele

Ziel der vorliegenden Planänderung ist die Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für die Bebauung des unbebauten Innenbereiches zwischen dem Sondergebiet Verbrauchermarkt und der Straßenrandbebauung am Butendoor.

Durch die begonnene Neuordnung der Grundstücke kann die ursprüngliche Planungsabsicht einer Erschließung und Bebauung der Innenbereiche vorbereitet werden. Die grundsätzlichen, städtebaulichen Planungsziele sind dabei gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan unverändert.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 sieht innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung Allgemeine Wohngebiete vor. Dieser Gebietscharakter bleibt erhalten. Die Flächen gliedern sich in Neubau- und Bestandsbereiche. Der Gebäudebestand am Butendoor ist durch eine Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO gekennzeichnet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl, erhöht sich gegenüber dem Ursprungsplan nur unwesentlich und nur in Teilbereichen.

Im Bereich Butendoor ist das Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert festgesetzt.

Die geringfügige Veränderung der Dichte in den Neubaubereichen, von umgerechnet bisher 0,25 auf, in einigen Bereichen 0,35, führt zu einer maßvollen Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere durch die geplanten Hausgruppen im Zusammenhang mit den vorgesehenen Grundstücken.

Aus Gründen der Eindeutigkeit der Festsetzungen werden für die Hausgruppen maximale Grundflächen innerhalb der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung eingetragen.

Die Veränderung der überbaubaren Flächen wurde erforderlich, da durch neue Grundstückszuschnitte eine geänderte Erschließung notwendig wurde und die Bauflächen einer sinnvollen Bebauung in Bezug auf Lage und Orientierung der Gebäude zugeführt werden sollen.

Die zum Straßenverlauf Butendoor schiefwinkelig geschnittenen Grundstücke, führten für die straßenbegleitende Bebauung z.T. zur Grenzbebauung.

Planungsrechtlich wird für diesen Bereich, parallel zum Butendoor, in der Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können als einseitige Grenzbebauung errichtet werden. Mit dieser Festsetzung im Text (Teil B) wird die gewachsene Bauweise erhalten, um die prägende Raumstruktur zu sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Baulinien in diesem Bereich.

WA 1

Das Baugebiet WA 1 ist geprägt durch große Grundstücke, die an der nordöstlichen Seite an den Geltungsbereich der 2. Änderung heranreichen. Die Erschließung erfolgt derzeit von der Straße Butendoor. Schon im Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung, wurde durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die rückwärtige Erschließung ermöglicht. Die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Erschließung entfällt.

Da Bauabsichten derzeit nur für das Flurstück 6/1 bekannt sind, wird für die gesamte Baufläche eine zusammenhängende, überbaubare Fläche festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt unverändert.

WA 2

Das Gebiet WA 2 ist geprägt durch ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus. Das aus drei Abschnitten bestehende Gebäude hat eine Länge von 56,00m. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude darf eine Länge von 50,00m (wie in der offenen Bauweise) überschreiten und als einseitige Grenzbebauung errichtet werden. Die rückwärtigen Flächen werden für die Herstellung eines Garagen- und Stellplatzhofes neu gegliedert.

Derzeit befinden sich die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen, auf einem Grundstück im mittleren Planbereich. Der Grundstückstausch und die Errichtung der Stellplatzanlage ermöglichen die Bebauung des ehemaligen Garagenhofes und entsprechen somit dem Ziel der städtebaulichen Neuordnung des inneren Gebietes. Die Erschließung erfolgt über die Straße Butendoor, über das dort festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

WA 3

Das Baugebiet WA 3 ist wie oben beschrieben durch eine straßenbegleitende Bebauung geprägt. Am Bestand orientiert wird die abweichende Bauweise festgesetzt (siehe oben, WA 1).

Die überbaubaren Flächen werden als zusammenhängende Fläche dargestellt. Bei Neu- oder Erweiterungsbauten, die die seitlichen Grundstücksgrenzen betreffen, sind nachbarliche Belange berührt und müssen im Bauantragsverfahren geklärt werden.

Die GRZ von 0,35 bleibt gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan unverändert. Sie ist am Bestand orientiert festgesetzt und erlaubt bauliche Erweiterungen in angemessener Größenordnung.

WA 4

Das Gebiet WA 4 soll im Sinne einer Angebotsplanung ergänzende Bebauungsmöglichkeiten eröffnen. Es befindet sich zwischen den im Nordosten geplanten Hausgruppen sowie der bestehenden Randbebauung am Butendoor.

Die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb dieses Gebietes sind geprägt von nachbarschaftlicher Einigung in Bezug auf Grundstückszuschnitte.

Die vorgeschlagenen Baufenster ermöglichen Wohngebäude, die teilweise aus dem Innenbereich und teilweise von der Straße Butendoor erschlossen werden.

Die Nordsüd-Orientierungen erlauben Wohnrichtungen nach Osten und Westen.

Mit der zulässigen GRZ von 0,2 und vergleichsweise kleinen überbaubaren Flächen (180 - 220qm), soll sichergestellt werden, dass dieser Innenbereich die Qualität des Gesamtgebietes durch eine zu hohe Verdichtung nicht gefährdet.

WA 5 - WA 12

Die Baugebiete WA 5 - WA 12 sind für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Festgesetzt werden Hausgruppen in 2-geschossiger Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Einschrieb in die überbaubaren Flächen in der Planzeichnung festgesetzt. Es handelt sich um maximale Grundflächen je Hausgruppe. Umgerechnet auf die jeweiligen vorgesehenen Grundstücke ergibt sich eine GRZ zwischen 0,2 und 0,37. Die gewählte städtebauliche Dichte liegt damit in der gleichen Größenordnung wie im Ursprungsbebauungsplan.

Die Stellplätze sind jeweils vor den Gebäuden im Norden oder Osten festgesetzt. Die Errichtung von Carports ist zulässig, Garagen sind ausgeschlossen. Die Flächen für Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Die Festsetzung erfolgt im Text (Teil B) unter Ziff. 5.3 und 7.5.

3.2 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 sind für das Planänderungsgebiet, auf die neue Planung bezogen, weiterentwickelt worden.

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.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammengehörige Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt ermöglichen. Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beschränken sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Die Stellung und Lage der baulichen Anlagen, festgesetzt durch die überbaubaren Flächen, orientiert sich an den geplanten Strukturen und an den geplanten Straßenverläufen. Die geplanten Gebäude berücksichtigen den ursprünglichen Planungsansatz einer raumbildenden, straßenbegleitenden Bebauung.

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurde für das Gebiet WA 4 eine Firsthöhe von maximal 10,00m und für die Hausgruppen (WA 5 - WA 12) eine Firsthöhe von maximal 12,00m festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete Nr. 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen, auch die nach Landesrecht genehmigungsfreien, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies ist im Text (Teil B) unter Ziff. 3.1 festgesetzt.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas. Die entsprechenden Festsetzungen erfolgen im Text (Teil B) unter Ziff. 5.3 und 7.5.

3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 4,87 ha.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche	WE	St.	P.
	ha	Ansatz	Anzahl	Anzahl
Wohngebiete				
WA 1	0,807		vorhanden	Butendoor
WA 2	0,316		vorhanden	Butendoor
WA 3	0,983		vorhanden	Butendoor
WA 4	0,427			Butendoor
WA 5	0,119	4	4	1
WA 6	0,106	6	6	2
WA 7	0,089	4	4	1
WA 8	0,138	7	7	2
WA 9	0,199	10	10	3
WA 10	0,113	6	6	2
WA 11	0,133	6	6	2
WA 12	0,195	8	8	3
öff. Verkehrsflächen	0,692			
Grünflächen (öff. u. priv)	0,545			
Versorgungsflächen	0,005			
Gesamt	4,867	51	51	17

WE = Wohneinheiten, St = Stellplätze, P = öffentliche Parkplätze

3.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Butendoor sowie über den Lohstücker Weg.

Die Stadt Bad Bramstedt strebt eine Neuführung der auf Bad Bramstedt zulaufenden Bundesstraßen an. Im Zuge der Ursprungs-Bebauungsplanung wurde bereits der Lohstücker Weg zwischen der Straße Butendoor und der Einmündung der König-Christian-Straße ausgebaut.

Der Lohstücker Weg soll zukünftig die östliche Ortsumgehung (B 206) mit dem Stadtgebiet verbinden. Die Straße Butendoor wird dann zukünftig nur noch reine innerstädtische Erschließungsfunktionen übernehmen und erschließt weiterhin die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 teilweise.

Die ursprüngliche Absicht die inneren Baugebiete durch einen Einhang an die Straße Butendoor anzubinden, ließ sich aufgrund von Bedenken der betroffenen Anwohner nicht realisieren.

Aus diesem Grunde erfolgt die innere Anbindung der Baugebiete WA 5 - WA 12 nunmehr über den Lohstücker Weg. Hierzu wird die ursprünglich als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche festgesetzte Zufahrt zum Verbrauchermarkt in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet und an den inneren Erschließungsring herangeführt. Die ringförmige Erschließungsstraße ermöglicht ein Durchfahren für Müll- und sonstige Versorgungsfahrzeuge, so dass auf Wendeanlagen mit hohem Flächenverbrauch verzichtet werden kann.

Das gewählte Straßenprofil mit 1,25m Gehweg und 4,75m Fahrbahn, intensiver Begrünung, der Anordnung von Parkplätzen und dem vorgesehenen 2,00m breiten Muldensystem, schafft für dieses Gebiet einen attraktiven öffentlichen Raum.

Für Fußgänger und Radfahrer sind zwei weitere Anbindungen an den inneren Erschließungsring vorgesehen.

Es handelt sich zum einen um die Verbindung über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Gebieten WA 2 und WA 3 sowie über den öffentlichen Geh- und Radweg an der südöstlichen Plangebietsgrenze.

Diese Verbindungen sollen auch als Notwege für Rettungsfahrzeuge benutzbar sein.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist darüber hinaus, wie auch schon im Ursprungs-Bebauungsplan, ein 3,00m breiter Fuß- und Radweg parallel zur Eisenbahntrasse festgesetzt. Diese Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr zwischen der Straßenanbindung des Kurgebietes an die Straße Butendoor (beim Bahnübergang) und über den Verbrauchermarkt-Standort hinaus bis hin zum Bahnhof, ermöglicht für diese Verkehrsteilnehmer eine vom Straßenverkehr unabhängige Wegeführung zwischen den Stadtgebieten.

Auf der Grundlage des Stellplatzerlasses vom 16.08.1995 (Amtsblatt Schleswig Holstein Seite 611) wurden Stellplätze, soweit erforderlich, festgesetzt und zugeordnet. Für die Bestandsgebiete gilt der Grundsatz, daß private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind. Für die Hausgruppen im inneren Gebiet wurden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Für die Wohnanlage im Gebiet WA 2 werden 34 Stellplätze auf der nordöstlichen Seite festgesetzt. Hier sind Grundstücksumlegungen erforderlich, da die Stellplätze derzeit in einem Garagenhof auf dem Flurstück 187/5 untergebracht sind. Die Stellplätze sollen als überdachte Stellplätze (Carportanlage) und Garagen errichtet werden.

Durch die geänderten Festsetzungen im Rahmen dieses Planverfahrens sind zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich.

Öffentliche Parkplätze sind für die Gebiete WA 1 bis WA 3 in Längsaufstellung an der Straße Butendoor vorhanden.

Für die Gebiete WA 5 bis WA 12 sind bei einer Anzahl von insgesamt 51 Wohneinheiten 17 öffentliche Parkplätze erforderlich.

Nachgewiesen und angemessen verteilt in der Ringstraße sind 25 öffentliche Parkplätze, daraus ergibt sich ein Mehrangebot von 8 öffentlichen Parkplätzen, die für die von der Ringstraße aus erschlossenen Grundstücke des Gebietes WA 4 zur Verfügung stehen.

AKN-Eisenbahntrasse

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbeauftragte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten. Die Grundstücksflächen dürfen nicht auf die Gleisanlagen entwässert werden. Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Bei den ausgewiesenen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten.

Die AKN und der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht sind daher im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung, rechtzeitig vor Festlegung von Einzelheiten zu beteiligen.

3.5 Grünordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung umfaßt Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehen waren und auf denen folglich kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Die Flächen sind bereits in die damalige Eingriffsbilanz eingeflossen. Die Stadt hat Ausgleich bzw. Ersatz dafür geleistet.

Im Plangebiet sind mehrere Bäume in den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen als zu erhalten festgesetzt, da sie ortsbildprägend sind.

Weitere Erläuterungen zu Aussagen über Vermeidung von Eingriffen und Minimierung von Beeinträchtigungen sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.6 Lärmschutz

Der Ursprungs-Bebauungsplan beschäftigte sich zum Thema Lärmschutz mit dem Straßenverkehrslärm, der vom Lohstücker Weg, dem Verbrauchermarkt und der Straße Butendoor auf das Plangebiet einwirkt. Eine lärmtechnische Beurteilung ist seinerzeit durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch erarbeitet worden. Angesichts der neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen ist eine erneute lärmtechnische Untersuchung zur 4. Änderung durch das o.g. Ingenieurbüro erarbeitet worden.

In Teilbereichen des Plangeltungsbereiches sind aufgrund des Verkehrslärms von der B 206 (Butendoor) und des Lohstücker Weges die Orientierungswerte nach Din 18005/1/1 deutlich überschritten.

Pegelminderungen bis zu 2,4 dB(A) sind erst mit Fertigstellung der Ortsumgebung im Zuge der B 206 zu erwarten.

Hinweis: Sobald die Umgehung fertiggestellt ist, können die Anforderungen entsprechend gesenkt werden. Dieses können die Bauherren dann im Baugenehmigungsverfahren beantragen bzw. die schalltechnischen Anforderungen durch entsprechende Nachweise reduzieren.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen, werden Maßnahmen der Grundrißgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bezüglich der Nachbarschaft zwischen dem Sondergebiet Verbrauchermarkt und dem südlich davon gelegenen Wohngebiet ist eine Verträglichkeit im Sinne der TA-Lärm nachgewiesen.

Weitere Einzelheiten sind der Lärmuntersuchung zu entnehmen.

4.0 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt. In den übrigen Straßen ist es vorhanden.

b) Schmutzwasser

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

c) Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt, soweit erforderlich und nicht anders möglich, durch Anschluß an die Regenwasserhauptleitung der Stadtwerke Bad Bramstedt. Diese trifft für die bestehenden Grundstücke weitgehend zu.

Das anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit 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. Dies wird im Text (Teil B) für die Gebiete WA 5 bis WA 12 festgesetzt.

Das Oberflächenwasser dieser Baugrundstücke ist entsprechend dem Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu versickern. Das gering verschmutzte Oberflächenwasser der Grundstückszufahrten ist über den gewachsenen A-Horizont zu versickern (Flächenversickerung gemäß A 138 Abs. 3.5.1 oder Muldenversickerung nach Abs. 3.5.2).

Das Niederschlagswasser von Dach, Terrasse, und Hofbefestigung ist über eine Flächenversickerung (Mulden-, Rigolen- und Rohrversickerung, Gartenteich) auf dem Grundstück in den Untergrund zu entwässern. Im Rahmen der Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Entwässerungsanträge vorzulegen. Die wassertechnische Versickerungsfähigkeit ist durch bodengeologische Untersuchungen nachgewiesen. Zusätzlich wird eine Regenwassernutzung als Brauchwasser (Toilette, Regentonnen für Gartenwasser, etc.) empfohlen.

Die Oberflächenwasserversickerung von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein öffentliches Muldensystem (A-Horizont). Über dieses System erfolgt gleichzeitig eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers. Zur Sicherheit gegen außergewöhnliche Regenereignisse wird eine Dränleitung unter der Mulde verlegt, die in diesen besonderen Fällen das überschüssige Oberflächenwasser in Notüberläufe ableitet. Die Notüberläufe werden an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

e) Gas / Wärmeversorgung

Das Gebiet wird durch die Hamburger Gaswerke mit Erdgas versorgt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

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

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle plaziert.

Für die Wertstoffentsorgung (Mülltrennung) wird im Bereich der Haupterschließungsstrasse ein Standort an zentraler Stelle festgesetzt.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

g) 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 Regelungen 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 Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt, wird auf der Grundlage eines städtebaulichen und eines Erschließungsvertrages geregelt.

6.0 Kosten

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

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage von § 124 BauGB auf einen Dritten zu übertragen.

Bad Bramstedt, den

28.06.2000

Der Bürgermeister

