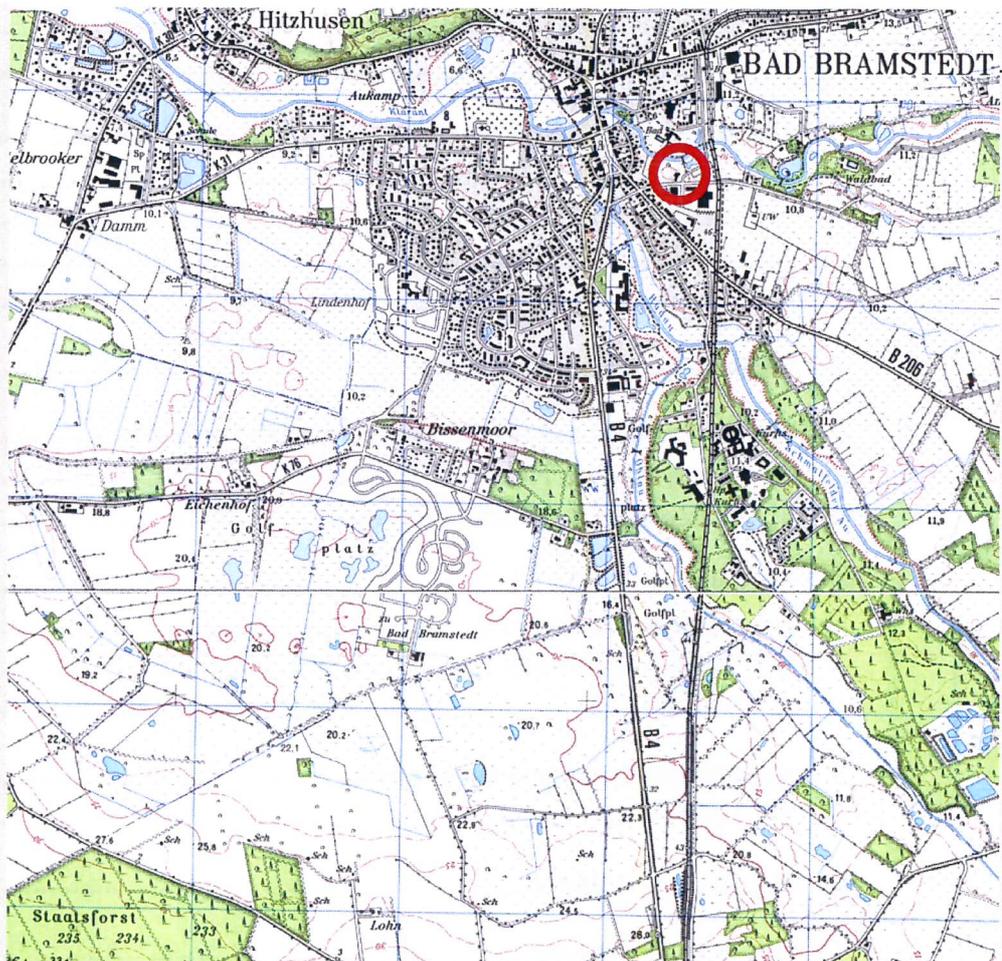


## BEGRÜNDUNG

### **Bebauungsplan Nr. 20 „Lohstücker Weg“ 8. Änderung der Stadt Bad Bramstedt**

für den Bereich:  
„nördlich der Kreuzung Lohstücker Weg und König-Christian-Straße“



**Endgültige Planfassung**

10.12.2018 (Stadtverordnetenversammlung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Lage und Bestand</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
4.1 Regional- und Landesplanung.....	4
4.2 Flächennutzungsplan.....	4
<b>5 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise.....	5
5.4 Überbaubare Fläche.....	6
<b>6 Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>6</b>
<b>7 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz</b> .....	<b>7</b>
7.1 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	7
7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	8
<b>8 Verkehr</b> .....	<b>8</b>
8.1 Äußere Erschließung.....	8
8.2 Ruhender Verkehr.....	8
8.3 ÖPNV.....	9
<b>9 Schallimmissionen und Emissionen</b> .....	<b>9</b>
9.1 Verkehrslärm.....	10
<b>10 Gewässer und Boden</b> .....	<b>12</b>
<b>11 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
11.1 Brandschutz.....	14
<b>12 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung</b> .....	<b>14</b>
<b>13 Flächenangaben</b> .....	<b>15</b>
<b>14 Kosten</b> .....	<b>15</b>

## **Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung, 15. November 2018, Lairm Consult GmbH  
Landschaftspl. Fachbeitrag, November 2018, BHF Landschaftsarchitekten

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lohstücker Weg“ gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage liegt eine Vermessung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Jeß / Kiel im Maßstab 1:1000 zu Grunde.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter maßgeblich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt.

Für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lohstücker Weg“ gelten bislang die 6. Änderung und Ergänzung vom 19.12.2007 und die 3. vereinfachte Änderung vom 30.03.1999. Für den Geltungsbereich gelten nach dem Inkrafttreten der 8. Änderung deren Festsetzungen.

## 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird durch das Büro Bendfeldt Herrmann Franke, Kiel erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung wird durch Lairm Consult, Bargtheide erarbeitet.

## 2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Absicht der Amtsverwaltung Bad Bramstedt Land eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes am Lohstücker Weg vorzunehmen. Hierzu wird die Erweiterung nach Osten projektiert. Die dort derzeit vorhandene Stellplatzanlage soll westlich des Gebäudebestandes errichtet werden, da die derzeit genutzte Fläche nicht genug Stellplätze für den Bedarf nach der baulichen Erweiterung bietet.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, im Geltungsbereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen, um die Erweiterung der Amtsverwaltung zu ermöglichen. Hierbei soll im Hinblick auf den durch die bauliche Erweiterung unterschrittenen Gewässerabstand zur Osterau besonderer Augenmerk auf die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter gelegt werden:

- Art der Nutzung (Flächenfestsetzungen)
- Maß der Nutzung
- Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Prüfung der Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG

## 3 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung besteht aus einem Geltungsbereich, der das Flurstück umfasst, auf dem die Amtsverwaltung Bad Bramstedt Land steht und wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Insgesamt hat der Plangeltungsbereich eine Fläche von rund 0,3 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches steht der Baukörper der Amtsverwaltung Bad Bramstedt Land, östlich davon liegt die dazugehörige Stellplatzanlage. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist von Bäumen und Strauchwerk bestanden. Nördlich und östlich verlaufen öffentliche Wegeverbindungen, die es auch in Zukunft zu erhalten gilt. Die westliche Grundstücksgrenze ist durch eine Gehölzreihe abgepflanzt.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe östliche des Zentrums von Bad Bramstedt nördlich der Kreuzung Lohstücker Weg und König-Christian Straße. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Osterau, östlich der König-Christian-Straße führt die Bahnlinie der AKN in rund 150 m Entfernung vorbei. Südlich des Lohstücker Wegs befindet sich mit der familia-Niederlassung Bad Bramstedt und dem ALDI Markt ein Nahversorgungsstandort. Westlich des Geltungsbereichs liegt eine Brachfläche, die zukünftig u.a. für die Stellplatzanlage der vergrößerten Amtsverwaltung genutzt werden soll. Nördlich der Osterau liegt das Warmwasserfreibad Roland Oase.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Bad Bramstedt, ca. 350 m südöstlich der Innenstadt.



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Luftbild (© Google Maps)

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsen Schwerpunkten zu vollziehen.

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I hat Bad Bramstedt die Funktion eines Unterzentrums sowie eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Der Stadt kommt die Aufgabe zu, als Entwicklungs- und Entlastungsort die über den Achsen schwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll sie als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in zusammenhängende Siedlungsgebiet der Stadt Bad Bramstedt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt (wirksam seit 18.05.2000) überwiegend als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Osten ist als Grünfläche dargestellt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch nicht parzellenscharf sind und die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen ist, wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

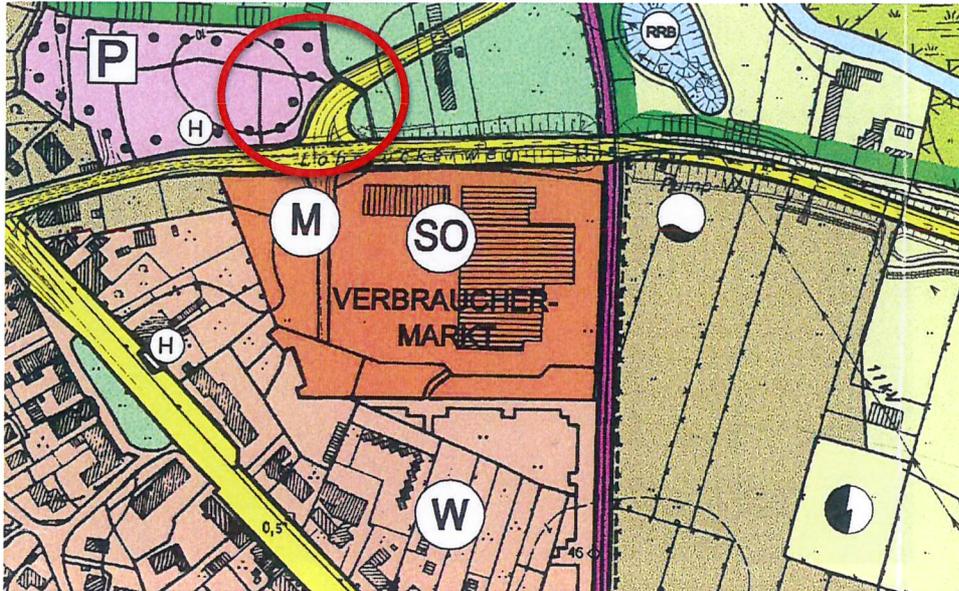


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bad Bramstedt (2000)

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt. Damit wird die Festsetzung der bislang rechtskräftigen 6. Änderung für den westlichen Teilbereich aufgenommen und nach Osten erweitert.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 übernommen. Hier ist eine **zwingende Geschossigkeit** festgesetzt, nach der mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig sind.

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,6 festgesetzt. So kann die Erweiterung innerhalb der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück sichergestellt werden. Textlich wird festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl zum Bau von Zuwegungen und Abstellflächen für beispielsweise Fahrräder und Mülltonnen um bis zu 0,75 überschritten werden darf. So kann eine angemessene Ausnutzung der Fläche für Gemeinbedarf sichergestellt werden.

Die **Firsthöhe** wird aus der 6. Änderung und Ergänzung übernommen und weiterhin mit 14 m festgesetzt.

Mit den Festsetzungen stellt die Stadt sicher, dass sich das zulässige Gebäude mit dem vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung adäquat in das Stadtbild einfügt und dieses positiv prägt.

### 5.3 Bauweise

Da die Vorplanungen der Amtserweiterung von einem Gebäudekörper ausgehen, der

länger als 50 m sein wird, wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Diese orientiert sich an den Bestimmungen der öffentlichen Bauweise, nur dass hier eine unbegrenzte Gebäudelänge zulässig ist.

## 5.4 Überbaubare Fläche

Die **überbaubare Fläche** wird entsprechend der Festsetzungen in der 6. Änderung und Ergänzung so erweitert und festgesetzt, dass eine bauliche Entwicklung in Flucht der König-Christian-Straße gewährleistet wird. Auf diese Weise wird eine straßenbegleitende Bebauung gefördert, die der Ausbildung und Stärkung des Straßenraumes dienen.

## 6 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan wird ein gestalterischer Rahmen festgesetzt. Dieser dient dazu, grundlegende Gestaltungsrichtlinien zu formulieren, die bei Umsetzung zu einem ruhigen und angenehmen Ortsbild führen, ohne jedoch die architektonische Gestaltungsflexibilität zu stark einzuschränken.

### Fassadengestaltung:

Die Fassadengestaltung bestimmt wesentlich das Ortsbild, weshalb grundlegende Vorschriften für die Gestaltung getroffen werden, die die Materialien und eventuelle Vorhangfassaden betreffen. Da das Stadtzentrum durch Klinker- /Verblendbauten in roter bis rotbrauner Farbgebung geprägt ist, wird festgesetzt, dass die Fassaden zu mindestens 50 % aus entsprechendem Material zu gestalten sind. Um eine gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, sind bis zu 50 % der Fassade aus anderen Materialien zulässig. Grelle Farben und glänzende sowie stark reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, da diese das Stadtbild stören und eine ungünstige Blendwirkung auf die südlich angrenzenden Verkehrsflächen haben können. Hierbei wird sich an stark leuchtenden Farben in Anlehnung an die RAL-Farbpalette orientiert. Als Beispiele für stark glänzende oder reflektierende Materialien sind Spiegelglas oder dauerhaft glänzende Metallverkleidungen oder Abdeckungen zu nennen.

Zur sich positiv auf das Stadtbild auswirkenden Gliederung von Fassaden wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, dass die Fassade des Gebäudes nach maximal 25 m Länge deutlich vertikal zu gliedern ist

### Einfriedungen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. In diese können vollständig einzugrünende Maschendrahtzäune integriert werden.

### Ordnungswidrigkeiten:

Um Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können wird festgesetzt, dass diese gem. § 82 Abs. 1 LBO mit einer Geldbuße belegt werden können.

## 7 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

### 7.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Der nördliche Grundstücksteil zur Osterau ist mit Büschen und Bäumen bestanden. Die westliche Grundstücksgrenze (als Abgrenzung des Plangebiets) ist mit Sträuchern abgepflanzt.

Die östlich im Plangebiet liegende Stellplatzanlage ist mit Betonsteinpflaster versiegelt. Zur König-Christian-Straße wird die Stellplatzanlage durch eine Heckenpflanzung abgegrenzt. Nach Osten ist ein Spitz-Ahorn vorhanden, der bei Umsetzung des vorbereiteten Eingriffs gerodet werden muss.

Zu dem Vorhaben wurde auf der Grundlage einer einmaligen Geländebegehung mit Erfassung der Baumstrukturen ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erstellt.

In dem LPF werden zum einen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet und als Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung aufbereitet. Weiterhin erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der entstehenden Eingriffssituationen. Auf die Abarbeitung einer Eingriffsregelung mit der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen kann verzichtet werden, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Teil der Bestände überplant. Hiervon ist vor allem die vorhandene, ohnehin versiegelte Stellplatzanlage betroffen. Der nördliche Plangeltungsbereich wird als private Grünfläche festgesetzt, in der nur wassergebundene Wege zulässig sind. Zum Schutz des Grünsaumes zur Osterau werden ebenfalls Nebenanlagen, auch solche, die genehmigungsfrei sind, ausgeschlossen. Die überbaubaren Flächen sind so geschnitten, dass der vorhandene Grünbestand im nördlichen Teilbereich nicht durch diese beeinträchtigt wird. Ein recht nah an der Stellplatzanlage stehender Baum ragt mit dem Kronentraufbereich leicht in die überbaubare Fläche hinein, dieser ist durch die Stellplatzanlage vorbelastet.

Die Laubgehölzhecke, die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Kompensation für Eingriffe in einen Knickrest festgesetzt und angelegt wurde, ist extern auszugleichen. Dies gilt auch für den entfallenden Spitzahorn, der ebenfalls im Rahmen der 3. Änderung als Ersatzpflanzung für den damals vorbereiteten Eingriff in den Baumbestand festgesetzt wurde.

Für die Beseitigung der im Rahmen der 3. Änderung als zu erhalten und zu pflanzen festgesetzten Biotopstrukturen ist ein Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen. Die erforderliche Knickneuanlage erfolgt auf der Kompensationsfläche E7 in der Gemeinde Hagen (Gemarkung Hagen, Flur 5, Flurstücke 39 und 40). Hier werden auf einer ehemaligen Ackerfläche Extensivgrünland, ein Feldgehölz und mehrere Knicks hergestellt.

Die beiden entfallenden Bäume werden ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Es ist eine Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14- 16 cm in 1,3 m Höhe erfolgen. Da im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine Baumpflanzungen möglich sind, wird ein Ablösebeitrag an die Stadt geleistet.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und Konfliktbewertung wurden im Rahmen der Erstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages die Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Zu berücksichtigen sind grundsätzlich die europarechtlich geschützten Arten, d.h. die europäischen Vogelarten sowie die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Nachfolgend wird das Ergebnis zusammengefasst wiedergegeben.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbote) durch Einhaltung von Bauzeitregelungen vermieden werden können. Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind bei Baumaßnahmen entsprechende Bauzeitregelungen zwingend zu beachten. Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter nur außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. zulässig. Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur dann zulässig, wenn Vogel-Niststätten durch eine vorherige Prüfung ausgeschlossen werden können. Die Bauzeitenregelungen werden als artenschutzrechtliche Hinweise auf den Bebauungsplan übernommen.

## 8 Verkehr

### 8.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Lohstücker Weg und die König-Christian-Straße erschlossen. Der Lohstücker Weg verbindet das Plangebiet in westlicher Richtung über die Bundesstraße B4 mit dem Stadtzentrum Bad Bramstedts, das in etwa 350 m Entfernung liegt.

Nach Osten ist über die Bundesstraße 206 die Autobahnauffahrt Bad Bramstedt der BAB7 erreichbar.

### 8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll westlich des Geltungsbereiches auf einer Stellplatzanlage untergebracht werden. Es werden rund 42 Stellplätze vorgesehen, die durch eine Zufahrt vom Lohstücker Weg erschlossen werden. Die 6. Änderung und Ergänzung regelt hierfür den Bereich, in dem eine Zu- und Ausfahrt zum Lohstücker Weg zulässig ist, so dass der Verkehr im Kreuzungsbereich nicht gefährdet wird. Diese Zufahrt ist im Rahmen der Vorhabenplanung verschiebbar. Die gemeinsame Zu- und Abfahrt wird durch entsprechende Beschilderung so geregelt, dass eine Ausfahrt auf den Lohstücker Weg nur stadteinwärts zulässig ist.

Da die Zufahrtsituation auf die geplante Parkplatzanlage aus der Stadt kommend auf Grund der Abbiegespuren und Sperrflächen derzeit nicht möglich ist, prüft die Stadt mit dem Vorhabenträger, ob eine Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage aus Richtung der Innenstadt kommend über die westlich gelegene öffentliche Parkplatzanlage erfolgen

kann, um die Erreichbarkeit zu verbessern. Eine Umfahrung des Gebäudes über die bislang vorhandene Zufahrt ist aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht nicht umsetzbar.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die Stellplatzanlage bei der Umsetzung für die Ladung und Nutzung von Elektromobilen vorbereitet werden sollte, um zukünftige Anforderungen an die Mobilität zu berücksichtigen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

### 8.3 ÖPNV

Bad Bramstedt liegt im Bedienungsgebiet des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Über die Bahnlinie der AKN A1, die den in etwa 400 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernten Bahnhof A Bad Bramstedt bedient, werden Verbindungen nach Hamburg und Neumünster (außerhalb des HVV) hergestellt.

Des Weiteren verkehren ab der westlich des Geltungsbereichs in fußläufiger Entfernung liegenden Bushaltestelle „Vogelstange“ die Buslinien 7600 nach Bad Segeberg und 6551 nach Wrist.

## 9 Schallimmissionen und Emissionen

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult erarbeitet. Die Ergebnisse werden zusammengefasst wiedergegeben. Für Details wird auf die Anlage „Schalltechnischen Untersuchung“ verwiesen.

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 beabsichtigt die Stadt Bad Bramstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Gebäudes der Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land zu schaffen. Die Ausweisung des Plangeltungsbereiches ist als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Diese Ausweisung gibt zunächst keine Auskunft über die Ansetzung des Schutzanspruches für den Plangeltungsbereich. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ wird für die Orientierungswerte eines Mischgebiets ein höherer Schutzanspruch angesetzt als für die eines Kerngebiets. Nach §6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Wohnen ist durch die geplante Erweiterung des Gebäudes der Amtsverwaltung innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vorgesehen. Nach §7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung unter anderem von zentralen Einrichtungen der Verwaltung der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Daher wird für die geplante Gemeinbedarfsfläche der Nutzung entsprechend eine Schutzbedürftigkeit zugrunde gelegt, die mit der von Kerngebieten vergleichbar ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Dabei wurde auf eine detaillierte Betrachtung des Warmwasserfreibades Roland Oase und des Einkaufszentrums südlich des Lohstücker Wegs verzichtet, da die freizeit- und gewerbliche Nutzung durch nicht nur näherliegende Bebauung, sondern zum Teil auch durch Bebauung mit höherem Schutzanspruch (u. a. innerhalb der Bebauungspläne Nr. 32A sowie der 4. Änderung des Bebau-

ungsplans Nr. 20 bereits immissionsschutzrechtlich eingeschränkt werden.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

## 9.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen auf dem Lohstücker Weg (B4) und der König-Christian-Straße wurden auf Grundlage des Verkehrsgutachtens der Wasser- und Verkehrskontor GmbH entnommen. Alle Verkehrsbelastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2030 hochgerechnet. Die Verkehrsbelastungen durch den Schienenverkehr wurden von der AKN Eisenbahn AG, Abteilung Betrieb-Infrastruktur, zur Verfügung gestellt.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS90 und der Anlage 2 (zu §4) der 16. BImSchV für Schienenverkehrslärm.

Zusammenfassend ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereichs Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts. Der geltende Orientierungswert für Kerngebiete von 65 dB(A) tags wird zum Teil nicht eingehalten. Der geltende Orientierungswert für Kerngebiete von 55 dB(A) wird teilweise überschritten.

Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs nur teilweise eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird in großen Teilen überschritten.

Der Anhaltswert für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird bereits ab einem Abstand von 20 m von der Mitte des Lohstücker Wegs eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aufgrund der Erschließung des Plangebiets nicht möglich und aufgrund des Abstands der König-Christian-Straße und des Lohstücker Wegs zum Plangeltungsbereich auch nicht sinnvoll. Auf eine Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außen-

lärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftigen Räume dargestellt.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $> 70$  dB(A) auch für Büronutzungen mit zusätzlichem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.



Abbildung 3: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Die AKN Eisenbahn AG weist darauf hin, dass für keinerlei Schäden gehaftet wird, die sich aus der Art des Eisenbahnverkehrs ergeben. Ebenfalls können keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht.

## 10 Gewässer und Boden

### Gewässer

Das Vorhaben liegt teilweise in dem 50 m breiten "Schutzstreifen an Gewässern" zur nördlich verlaufenden Osterau, in dem gem. § 35 Abs. 2 LNatSchG keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Für die Errichtung der gegenwärtig vorhandenen Stellplatzanlage wurde 1999 eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde des Kreises Segeberg erforderlich.

Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen demnach an Gewässern in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich erweitert werden.

In Anwendung von § 65 LNatSchG ist für die Bebauung im Gewässer- und Erholungsstreifen jedoch keine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Behörde des Kreises Segeberg von den Verboten gem. § 35 Abs. 2 LNatSchG erforderlich.

### Grundwasser

Sollten im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung erforderlich sein, ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg richten.

### Boden

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. Dadurch wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.

## 11 Ver- und Entsorgung

Es wird aus Gründen der Erhaltung des Stadtbildes festgesetzt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

### Wasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

### **Oberflächenwasser**

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen mit nichtmetallischer/nichtblankmetallischer Eindeckung darf bei entsprechender Eignung der anstehenden Böden sowie ausreichend Grundwasserflurabstand auch über unterirdische Versickerungsanlagen (Rohrigolen) versickert werden. Die Grundsätze des DWA-Arbeitsblattes sind hierbei zu berücksichtigen.

Sofern dies nicht oder nur teilweise möglich ist, kann eine Ableitung in das öffentliche Regenwassersystem erfolgen.

Die Regenwasserversickerung hat in Abstimmung mit der Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu erfolgen.

Die Herstellung der Stellplatzflächen kann aus wasserdurchlässigem Material (z.B. haufwerksporigem Pflaster) erfolgen.

### **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH. Der Schutz von Versorgungsleitungen ist bei Erschließungsarbeiten zu gewährleisten. Hierzu ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ zu berücksichtigen. Bei Tiefbauarbeiten hat das ausführende Unternehmen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zwingend eine Planauskunft für den betroffenen Bereich einzuholen.

Die Schleswig-Holstein-Netz AG und die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH weisen darauf hin, dass im östlichen Geltungsbereich mehrere Mittelspannungsleitungen der Stadtwerke Bad Bramstedt Netz und der Schleswig-Holstein Netz AG befinden. Die genaue Lage der Leitungen ist rechtzeitig zu prüfen. Eine Umlegung der Mittelspannungsleitungen kann erforderlich werden. Diese kann in das öffentliche Flurstück östlich des Geltungsbereiches erfolgen.

### **Müllbeseitigung**

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

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter. Die Telekom weist darauf hin, dass sichergestellt wird, in Gebäuden eine entsprechende Infrastruktur für Glasfasernetze vorzusehen. Es sind im Erschließungsgebiet ungehinderte und unentgeltlich nutzbare Leitungstrassen vorgehalten werden. Auf Privatwegen und Grundstücken sind Leistungsrechte zu Gunsten der Telekom einzuräumen und grundbuchlich zu sichern. Zur entsprechenden Dimensionierung der Leitungszonen sind Tiefbaumaßnahmen mit der Telekom zu koordinieren. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Zu Beginn einer Baumaßnahme ist eine Planauskunft bei der Telekom einzuholen. Bei der Arbeit in der Nähe von Telekommunikationsanlagen gelten die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Anlagen.

Vodafone Kabel Deutschland weist darauf hin, dass Ausbauentscheidungen immer nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen werden. Hierzu ist eine Anfrage beim

Team Neubaugebiete zu stellen, der eine Erschließungsplanung mit Kostenvoranfrage beizulegen ist.

### 11.1 Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt. Mögliche zusätzliche Löschwassermengen sind auch im Rahmen des Objektschutzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen und entsprechend im Bauantrag nachzuweisen.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundsatz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

## 12 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung

### Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen nach der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Altlasten / Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt. Für den Bereich geplanter Erschließungen und Neuanschlüsse ist die Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel, die Kampfmittelverordnung, in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Das Plan-

gebiet ist hierfür durch die Vorhabenträger entsprechend der Verordnung zu prüfen und für den erforderlichen Tiefbau frei zu melden.

#### Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind im Geltungsbereich nicht nötig.

### 13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2	0,25 ha
Private Grünfläche	0,05 ha
gesamt	0,3 ha

### 14 Kosten

Es entstehen der Stadt Bad Bramstedt durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 10.12.2018 gebilligt.

Bad Bramstedt, den 19.12.2018

