

2. Ausfertigung

**BEGRÜNDUNG**

**Bebauungsplan Nr. 23 I, 12. Änderung  
"Bissenmoorweg, Königsweg, Stedingweg"  
der Stadt Bad Bramstedt**

für das Gebiet:

zwischen Stedingweg, Caspar-Fuchs-Weg, Hamburger Straße und Königsweg



Endgültige Planfassung

Stand: Satzungsbeschluss 11. September 2002

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3. Plangeltungsbereich .....	2
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bestand und Lage des Gebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	5
5.4. Gestaltung .....	6
<b>6. Grünordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Verkehrserschließung .....</b>	<b>7</b>
7.1. Überörtliche Anbindung.....	7
7.2. Innere Erschließung.....	7
7.3. Private Stellplätze.....	7
7.4. Öffentliche Parkplätze .....	8
<b>8. Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Altlasten.....</b>	<b>9</b>
<b>10. Bodenordnung.....</b>	<b>9</b>
<b>11. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>9</b>
11.1. Wasserversorgung .....	10
11.2. Schmutzwasser.....	10
11.3. Oberflächenentwässerung.....	10
11.4. Stromversorgung .....	10
11.5. Gas.....	10
11.6. Abfallbeseitigung .....	10
11.7. Feuerlöscheinrichtungen.....	10
<b>12. Denkmalschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>13. Städtebauliche Daten .....</b>	<b>11</b>
<b>14. Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>11</b>
<b>Anlagen:</b> Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Peter Block	
Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH	

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 I, 11. Änderung aus dem Jahr 1994 und im Süden des Plangebietes ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 23 I, 6. Änderung (Ergänzung), der hier allerdings lediglich einen Teil der Straßenfläche des Königsweges umfasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90).

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient eine Katasterkarte des Vermessungsbüros Wilfried Patzelt, Norderstedt, im M 1:1.000 mit Stand vom März 2002.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg, beauftragt.

Mit der Beurteilung des Baumbestandes wurde das Büro Peter Block, Garten- und Landschaftsarchitekt, Bad Bramstedt beauftragt.

Die Bearbeitung einer lärmtechnischen Untersuchung erfolgt durch das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg.

Mit der Erstellung der Katastergrundlage wurde das Vermessungsbüro Wilfried Patzelt, Norderstedt beauftragt.

### 1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 2,6 ha. Der Geltungsbereich deckt einen Großteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23I, 11. Änderung sowie einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 I, 6. Änderung (Ergänzung) (Anmerkung: nur Straßenfläche) ab. Die bestehenden Bebauungspläne werden in den von der 12. Änderung überlagerten Bereichen, mit dem Inkrafttreten der 12. Änderungen quasi überschrieben und damit unwirksam.

## 2. Anlass und Ziele

Eines der Ziele der 11. Änderung war, die rückwärtigen Grundstücksflächen zu erschließen und damit eine Nachverdichtung zu erleichtern. Zu diesem Zweck war eine durchgehende Straße vom Caspar-Fuchs-Weg im Norden zum Königsweg im Süden geplant und entlang der Straße überbaubare Flächen vorgesehen. Es hat sich erwiesen, dass die Eigentümer von den geschaffenen Baurechten nur zögerlich Gebrauch machen und für den Bau der Straße und die hiermit verbundenen Erschließungskosten

kaum Akzeptanz besteht, sondern Erschließungen über die vorderen Grundstücke bevorzugt werden. Aufgrund dieser Gegebenheiten besteht aus Sicht der Stadt kein Erfordernis, an der Planung einer rückwärtigen Straße festzuhalten.

Ziel der 12. Änderung ist es daher, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ohne den Neubau einer Straße planerisch zu sichern und gleichzeitig die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke zu verbessern, um so eine Nachverdichtung zu fördern. Gleichzeitig sollen die bisher vielfach sehr eng um die Gebäude gefassten überbaubaren Flächen erweitert werden, um mehr Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken zu erreichen.

Des Weiteren soll die Notwendigkeit der Vorkehrungsfläche für einen Lärmschutzwall überprüft werden, da dieser für die bisherige Nutzung nicht erforderlich ist und zu erwarten ist, dass er auch bei einer Betriebserweiterung nach Norden nicht nötig ist, wenn eine entsprechende Anordnung der Baukörper erfolgt.

Das bisherige Planungsziel, Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Autohaus vorzusehen, bleibt bestehen.

Die Erhaltung wertvollen großkronigen Baumbestandes zählt wie bereits bei der 11. Änderung ebenfalls zu den angestrebten Zielen. Die Festlegung von Erhaltungsfestsetzung soll auf Grundlage einer aktuellen Bewertung des Baumbestandes erfolgen.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **Regionalplan**

Die Stadt Bad Bramstedt soll gemäß Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum I "als Unterzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die schon bislang gute Entwicklung Bad Bramstedts und die Lage an den Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an der AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen." (Fortschreibung Regionalplan 1998 für den Planungsraum I, Ziffer 5.6.2)

Die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Nachverdichtung fügt sich in die regionalplanerischen Zielsetzungen für Bad Bramstedt ein.

#### **Flächennutzungsplan**

Der seit dem 18.05.2000 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet entlang der Hamburger Straße gemischte Bauflächen und für die rückwärtigen sowie direkt an den Caspar-Fuchs-Weg angrenzenden Grundstücke Wohnbauflächen dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

## 4. Bestand und Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südwestlich der historischen Ortslage Bad Bramstedts an der Hamburger Straße. Südwestlich des Plangebietes ist in den letzten Jahren das neue "Wohngebiet Südwest" entstanden.

Das Gebiet ist entlang der Straßen bebaut. In den rückwärtigen Bereichen bestehen zum Teil bisher nicht genutzte Baumöglichkeiten. Das Planungsgebiet ist durch eine Einzelhausbebauung geprägt, die an der Hamburger Straße z.T. durch II-geschossige Gebäude gekennzeichnet ist, während in den rückwärtigen Bereichen I-geschossige Wohnhäuser mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen vorhanden sind.

An der Hamburger Straße besteht eine gemischte Nutzung. Darunter befindet sich ein Autohaus mit Reparatur- und Verkaufsflächen, das sich an diesem Standort traditionelle entwickelt hat und kontinuierlich bis zu heutigen Dimension gewachsen ist.

Der Baumbestand ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung eingemessen worden und in der Plangrundlage dargestellt.

## 5. Planinhalt

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bebauungsplanänderung setzt entsprechend des Bestandes und der Darstellungen im Flächennutzungsplan entlang der Hamburger Straße ein Mischgebiet und für den übrigen Bereiche einschließlich des südlich an den Caspar-Fuchs-Weg angrenzenden Grundstückes Allgemeine Wohngebiete fest.

Die ausnahmsweise in den Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Wohngebieten ausgeschlossen worden. Hierdurch sollen die bestehende Nutzungsstruktur gefördert und potentielle Störungen durch die genannten Nutzungsarten für das Wohngebiet verhindert werden.

Aus den gleichen Gründen werden auch im Mischgebiet die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossigkeit bei gleichzeitiger Begrenzung der Firsthöhe festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde die GRZ auf 0,3 gegenüber der bisher bestehenden Differenzierung von 0,2 und 0,3 vereinheitlicht, um weitere Nachverdichtungspotentiale und eine Vereinheitlichung der baulichen Verdichtung zu erzielen. Die Geschossigkeit wurde entsprechend des Bestandes auf ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m begrenzt.

Im Mischgebiet gilt unverändert eine GRZ von 0,4, die gegenüber dem heutigen Bestand weitere Verdichtungen ermöglichen. Eine gegenüber dem Wohngebiet dichtere Bebauung ist entlang der Hamburger Straße städtebaulich sinnvoll und dient zudem

der Förderung der gewerblichen Nutzungen. Aus den gleichen Gründen sind hier wie in dem bisher geltenden Bebauungsplan zwei Geschosse möglich. Zusätzlich wurde jedoch eine maximale Firsthöhe festgelegt, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu verhindern. Direkt an der Hamburger Straße wurde sie im Mischgebiet MI 2 und im südlichen Teil des Mischgebietes MI 1 auf 12,0 m begrenzt, während sie im Norden aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf 10,0 m begrenzt wurde. Im inneren Bereich des Mischgebietes beträgt die maximale Firsthöhe in Anlehnung an den Bestand 8,0 und 6,0m. Die gegenüber den übrigen Mischgebietsflächen reduzierte Gebäudehöhe wurde festgesetzt, da hier Gebäudekörper mit bis zu 75,0 m Länge entstehen können, die bei einer durchgehenden Gebäudehöhe von 10,0 oder 12,0 m für die angrenzenden Wohngrundstücke eine Belastung darstellen würden. Dies trifft insbesondere auf Hallen zu, bei denen die maximale Gebäudehöhe bereits an der Außenkante des Gebäudes erreicht wird, da bei ihnen i.d.R. flache oder nur gering geneigte Dächer errichtet werden.

Für das Grundstück des Autohauses und seine potentiellen Erweiterungsflächen Richtung Norden wurde abweichend von der zulässigen Überschreitung der zulässigen GRZ um 50% für die nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), eine Überschreitung um 100% für Stellplätze und deren Zufahrten erlaubt. Dies bedeutet, dass 40% des Grundstückes für Gebäude und 40% für Stellplätze und ihre Zufahrten versiegelt werden dürfen, während 20% frei zu halten sind. Diese Ausnahme wurde aufgrund des betriebsbedingt großen Bedarfs an Stellplätzen, der heute bereits zu einer nahezu vollständigen Versiegelung des vom Autohaus genutzten Grundstückes führt, festgesetzt.

### **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI 2 wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind in den Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, für die die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt wurde, um die bestehende Struktur zu sichern und die Entstehung von Mehrfamilienhäusern zu verhindern.

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der bis zu 75,0 m lange Gebäude anstatt der ansonsten nur bis 50,0m langen Gebäude bei der offenen Bauweise zulässig sind. Die sonst geltenden Abstandsregelungen der offenen Bauweise gelten jedoch auch hier. Mit der abweichenden Bauweise soll eine Betriebsenerweiterung ermöglicht werden, bei der direkt an die bestehenden Gebäude angebaut werden kann. Damit kann zu den angrenzenden Wohngebieten eine Abschottung gegen die auf den Vorflächen stattfindenden Geräuschemissionen erzielt werden. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend dieser Zielsetzung U-förmig um eine zentrale Hoffläche angeordnet.

Für das Mischgebiet MI 2 und die Wohngebiete wurden einzelne Baufenster festgesetzt, die sich an dem Bestand orientieren und zusätzliche Baumöglichkeiten schaffen. Gegenüber der 11. Änderung wurden die überbaubaren Flächen vergrößert, um für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück sowie Anbauten an bestehende Gebäude mehr Flexibilität geschaffen wird. Der Kronenbereich der als zu erhalten festge-

setzten Bäume wurde von überbaubaren Flächen freigehalten, da hier die Errichtung von baulichen Anlagen i.d.R. mit einer Schädigung des Wurzelbereichs einhergeht.

#### 5.4. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sind gegenüber der bestehenden 11. Bebauungsplanänderung geändert worden, wobei wesentliche Bestandteile übernommen wurden. Um eine gestalterische Einheit im Plangebiet zu erreichen, wurde für Neubauten wie bisher rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk festgeschrieben. Dabei wurden bis zu 50% andere Fassadenmaterialien je Gebäude zugelassen, um Spielräume für moderne Gebäudegestaltungen zu geben. Der 50%ige Anteil an rotem Sichtmauerwerk soll dabei ein verbindendes gestalterisches Element zwischen den einzelnen Gebäuden bilden. Für das Mischgebiet MI 1 bestehen keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung, um hier z.B. auch moderne Ausstellungsräume aus Glas zu ermöglichen. Aufgrund der Größe des Gesamtkomplexes kann hier zudem ein Bereich mit einem eigenen städtebaulichen Charakter entstehen, der sich dann als "Solitär" in die Umgebung eingliedern würde.

Außer im Mischgebiet MI 1, in dem ausnahmsweise flache Dächer zugelassen werden können, sind nur geneigte Dächer von mind. 10° erlaubt. Dies dient einerseits einer Vereinheitlichung im Gebiet und ermöglicht gleichzeitig Spielräume für individuelle Gebäudegestaltungen.

Bei der Dachdeckung wurde für Dachneigungen ab 20° die Verwendung von Dachpfannen festgesetzt, die dem Bestand entsprechen. Dacheindeckungen aus anderen Materialien wie z.B. Metall, Kunststoff oder Gras sind damit nur auf flacheren Dächern erlaubt, die aufgrund der geringen Neigung vom Erdniveau aus nicht oder fast nicht zu sehen sind. Eine Ausnahme stellen generell Solaranlagen dar. Sie sind aufgrund ihres Beitrags zur Energieversorgung und Schonung der natürlichen Ressourcen auf bis zu 50% der Dachflächen erlaubt. Zusätzlich zu braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen werden des weiteren auch rote Pfannen zugelassen, die ein regionaltypisches Baumaterial darstellen und daher auch in dem Plangebiet zugelassen werden sollen.

Die Festsetzungen zur Material- und Farbwahl gelten für Neubauten. Bei bestehenden Gebäuden dürfen Anbauten auch in den gleichen Materialien und Farben wie bei dem bereits vorhandenen Gebäude verwendet werden, um die Möglichkeit einer einheitlichen Gestaltung des jeweiligen Gebäudes zu gewährleisten.

Die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde gegenüber der 11. Änderung herausgenommen, da die hier getroffenen Festsetzungen nicht dem Bestand entsprechen und sich ihre Einhaltung in der Praxis aufgrund des hohen Kontrollaufwandes nicht umsetzen lässt.

#### 6. Grünordnung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand, für die weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Grünordnungsplan erforderlich ist. Der Grünbestand ist durch Gartennutzung geprägt.

Es befinden sich jedoch mehrere großkronige Bäume in dem Gebiet. Daher wurde der Baumbestand im Rahmen eines Fachgutachtens bewertet und entsprechend der fachplanerischen Empfehlungen als zu erhalten festgesetzt. Für alle Bäume gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt, die somit auch von den jeweiligen Eigentümern, auf deren Grundstücken sich die festgesetzten Bäume befinden, zu beachten sind. In der Baumschutzsatzung sind u.a. Bestimmungen zum Schutz der Bäume getroffen sowie die Möglichkeiten zu Ausnahmen, Befreiungen und ggf. erforderlichen Ausgleichsleistungen getroffen worden.

Das Maß der Bodenversiegelung wird durch die Bebauungsplanänderung nicht erhöht. In einem Teilbereich wurde die Grundflächenzahl zwar von 0,2 auf 0,3 erhöht, gleichzeitig findet durch den Wegfall der Straße aber an anderer Stelle eine Verringerung des Eingriffes durch Versiegelung statt.

## **7. Verkehrserschließung**

### **7.1. Überörtliche Anbindung**

Das Plangebiet ist von den Straßen Stedingweg, Sommerland, Hamburger Straße (B4) und Königsweg umgrenzt. Damit ist das Planungsgebiet sowohl an das überörtliche Straßennetz als auch die anderen Stadtteile Bad Bramstedts gut angeschlossen.

### **7.2. Innere Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt direkt über die zuvor genannten Straßen sowie die kurze Stichstraße Caspar-Fuchs-Weg. Die inneren Bereiche des Planungsgebietes werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die über die einzelnen Grundstücke geführt werden sicher gestellt. Die vorhandene Wendeanlage des Caspar-Fuchs-Weges ist mit einem Durchmesser von ca. 15,0 m für Pkw ausreichend dimensioniert. Für eine Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge wäre ein Durchmesser von 22,0 m erforderlich. Von einer entsprechenden Erweiterung der Wendeanlage wird abgesehen, da die hiermit verbundene Flächenversiegelung und Reduzierung der Baumöglichkeiten nicht im Verhältnis zu der Anzahl der angebotenen Grundstücke steht. Um die Abfallentsorgung sicher zu stellen, wird statt dessen an der Straße Sommerland auf dem Flurstück 133/69 ein Mülltonnenstellplätze zu Gunsten der über den Caspar-Fuchs-Weg erschlossenen Grundstücke festgesetzt.

Der Caspar-Fuchs-Weg und der östliche Abschnitt des Königsweges sind als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. In ihnen soll der motorisierte und nicht motorisiert Verkehr gleichberechtigt auf einer einheitlich gestalteten Mischfläche stattfinden. In Verlängerung des Caspar-Fuchs-Weges und des Königsweges sind entsprechend des Bestandes Rad- und Fußwege festgesetzt. Sie gewährleisten kurze fuß- und radläufige Verbindungen von der Süd-West-Stadt bis zur Hamburger Straße.

### **7.3. Private Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### 7.4. Öffentliche Parkplätze

Im Caspar-Fuchs-Weg sind 4 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Weiter Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr befinden sich im Straßenraum der übrigen öffentlichen Straßen.

### 8. Emissionen und Immissionen

Der Geltungsbereich der 12. B-Planänderung ist durch Lärm von dem Straßenverkehr auf der Hamburger Straße (B4) und der Straße Sommerland sowie dem vorhandenen Gewerbebetrieb (Autohaus Krause) belastet.

Zur Beurteilung dieser potentiellen Konfliktsituation und möglichen Maßnahmen zur Lärminderung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung und die hieraus abgeleiteten Festsetzungen werden nachfolgend erläutert.

Bezüglich des Verkehrslärms treten an der vorhandenen oder geplanten Bebauung entlang der Hamburger Straße und der Straße Sommerland durchgängig an der 1. Baureihe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und bei der 2. Baureihe z.T. Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auf. Die Überschreitungen in der 2. Baureihe treten nur nachts auf und sind mit Überschreitungen von ca. 1 dB (A) relativ gering.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle) aus städtebaulichen Gründen im Planungsgebiet nicht erfolgen sollen, werden zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen Lärmpegelbereiche und ihnen zugeordnete passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Beiblatt 1, November 1989 im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude nachzuweisen. Der Nachweis bezieht sich auf alle Außenbauteile, einschließlich Lüftungseinrichtungen.

Des Weiteren sind in Schlaf- und Kinderzimmern, die zu den Gebäudefronten mit festgesetzten Lärmpegelbereichen ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um auch während der Nachtzeiten, ohne ein Öffnen der Fenster, den hygienisch notwendigen Luftaustausch zu gewährleisten.

Grundsätzlich sollte jedoch versucht werden, Lärmkonflikten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung vorzubeugen, indem Räume, die dem Schlafen dienen sowie die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen), an den Lärm abgewandten Seiten angeordnet werden.

Die Beurteilung der Lärmsituation durch Emissionen des Autohauses, hat ergeben, dass Überschreitungen der Richtwerte für Wohngebiete lediglich in den Außenbereichen der zwei westlich des Autohauses geplanten Bebauungen zu erwarten sind, wenn das Westtor des AU-Prüfstandes während der schallintensiven Prüfphasen geöffnet ist. Überschreitungen an den Gebäuden ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung nicht.

Um Lärmkonflikten vorzubeugen, sollte daher das Tor während der schallintensiven

Prüfphasen geschlossen gehalten werden. Sollte dieses aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein, bietet nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung eine Schallschutzwand in Höhe von 2,80 einen ausreichenden Schutz. Die erforderliche Fläche wurde dafür im Bebauungsplan vorgesehen. Ein Erfordernis für die in dem bisher geltenden B-Plan festgesetzte Fläche für einen Lärmschutzwall und für die Beschränkung des Betriebes durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels bestehen nach Gutachtereinschätzung nicht.

Um möglichen Konflikten von vorn herein entgegen zu wirken, sollte bei zukünftigen Betriebserweiterungen, Öffnungen an den der Wohnbebauung zugewandten Fassaden vermieden werden, wenn in den Innenräumen lärmintensive Tätigkeiten ausgeführt werden sollen.

## **9. Altlasten**

Die Grundstücke Hamburger Straße 38, 40 und 44 werden von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) § 2 Absatz 3,4,5 mit Satz 2 und Absatz 6 eingestuft und sind in die Altlastenverdachtsflächenkartei des Kreises aufgenommen.

Die Stadt hat daher durch Einsichtnahme in die Bauakten eine sogenannte historische Erkundung und eine hierauf basierende Plausibilitätsprüfung durchgeführt, um das Erfordernis weiterer Untersuchungen beurteilen zu können.

Die Altlastenverdachtsmomente konnten durch die sogenannte Plausibilitätsprüfung für die Grundstücke Hamburger Straße 40 und 44 entkräftet werden, so dass voraussichtlich eine Herausnahme aus der Altlastenverdachtsflächenkartei erfolgen kann.

Für das Grundstück Hamburger Straße 38 (Kfz-Handel und Reparaturwerkstatt) hat sich der Altlastenverdacht aufgrund der Plausibilitätsprüfung jedoch erhärtet. Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren (z.B. Erweiterungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen) ist daher eine intensivere Prüfung und Bewertung des bestehenden Verdachts mit entsprechenden Bodenuntersuchungen durchzuführen.

## **10. Bodenordnung**

Über die bestehenden öffentlichen Flächen hinaus sind keine weiteren öffentlichen Flächen zu erwerben. Eine bereits in der öffentlichen Hand befindliche Fläche, die für die zuvor geplante rückwärtige Straße erworben wurde, soll im Rahmen einer Rückübertragung den angrenzenden Privatgrundstücken zugeordnet werden. Weitere Grenzregelungen sind zwischen den Privateigentümern zu treffen.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt.

### **11.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

### **11.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind an das vorhandene Abwassernetz der Stadt anzuschließen

### **11.3. Oberflächenentwässerung**

Für das Dachflächenwasser wird von Seiten der Stadt grundsätzlich in den Wohngebieten eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück angestrebt. Es wäre jedoch im Einzelfall zu überprüfen, inwieweit dies aufgrund der Untergrundverhältnisse möglich ist. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die Regenwasserleitungen der Stadt.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder -ableitung durch Kellerdrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen (Bau einer sog. "Wanne") vermeidbar ist, kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Daher wird empfohlen, bei hohen Grundwasserständen auf den Bau eines Kellers zu verzichten, der Bau einer sog. "Wanne" ist jedoch möglich..

### **11.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

### **11.5. Gas**

Das Gebiet wird von den Gasversorgung Bad Bramstedt GmbH mit Gas versorgt, ein Anschlusszwang besteht nicht.

### **11.6. Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Da in der Straße Caspar-Fuchs-Weg keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge besteht, ist an der Straße Sommerland auf dem Flurstück 133/69 ein Mülltonnenstellplätze zu Gunsten der über den Caspar-Fuchs-Weg erschlossenen Grundstücke festgesetzt.

### **11.7. Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung ( LBO § 5 ) und der DIN 14090 genügen.

## 12. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Kulturdenkmale.

Die direkt nördlich des Plangebietes beginnende Altonaer Straße ist jedoch ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung gemäß § 1 (2) DSchG und soll in Kürze nach § 5 DSchG unter Schutz gestellt werden.

Gemäß des Organisations- und Verfahrenserlasses (Erlass des Innenministeriums vom 07.09.2001) ist die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde sowohl bei Veränderung von Kulturdenkmälern als auch bei Veränderung der Umgebung von Kulturdenkmälern erforderlich. Nicht nur das Kulturdenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung sind schutzwürdig, damit der Eindruck des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt wird. Der für das Kulturdenkmal geltende Schutz wirkt somit in das Plangebiet hinein.

Der Umgebungsschutz dient zur Sicherung der Ausstrahlungen, die von einem Kulturdenkmal aus ästhetischen und historischen Gründen ausgehen. Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich anzusehen, dessen Gesamteindruck wesentlich durch das Kulturdenkmal bestimmt wird.

## 13. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha (ca.)
Mischgebiet	0,9
Wohngebiet	1,5
Straßenverkehrsfläche	0,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,6</b>

## 14. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 11.09.02 gebilligt.

Bad Bramstedt, 30.09.02

(Datum)

(Der Bürgermeister)

