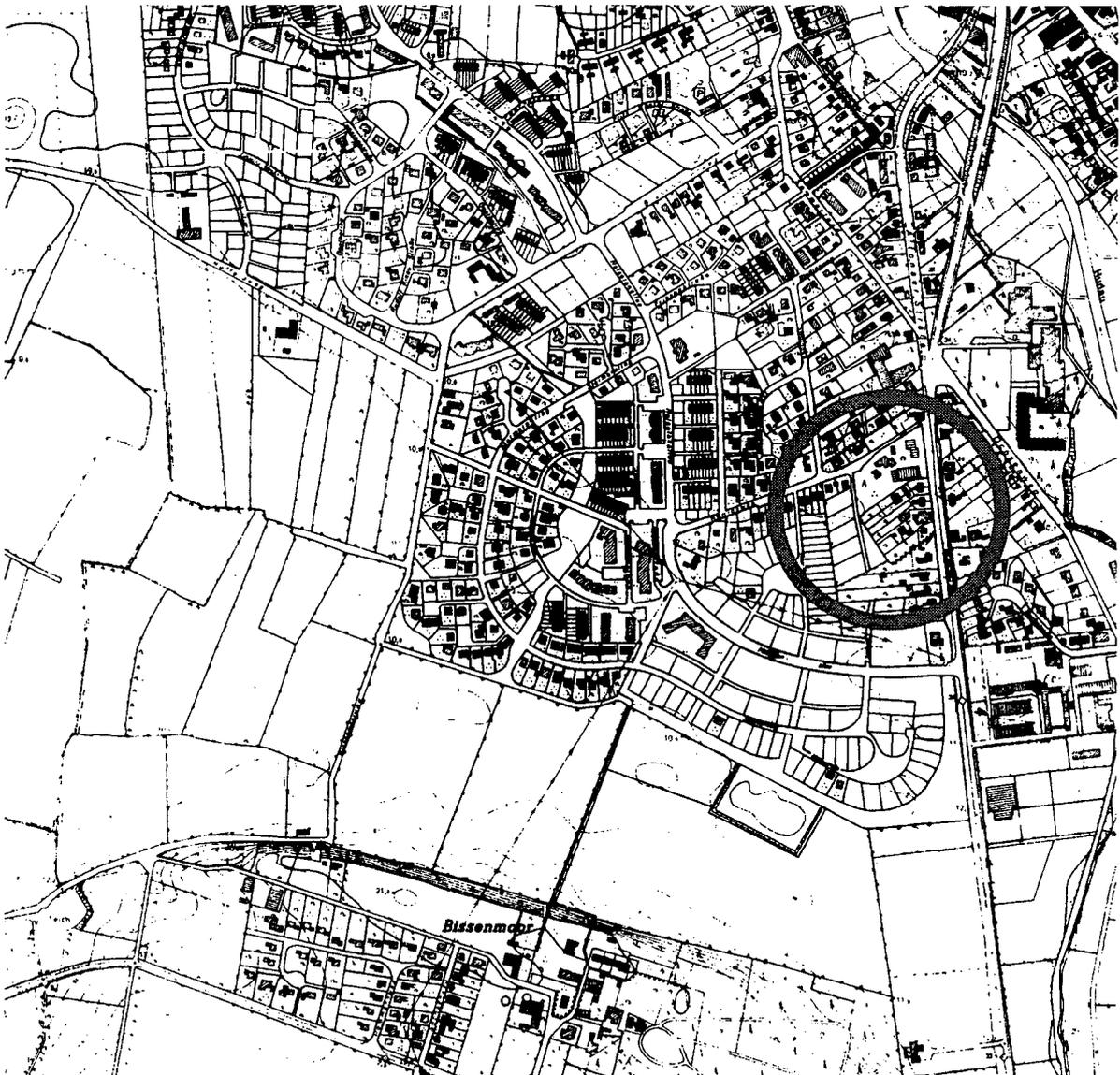


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 24, 7. Änderung (Süd-West-Stadt) und Teilaufhebung Nr. 23/I, 6. Änderung (Flurstücke 125/21, 125/20, 125/19 und Teile von 125/22) der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet:

südlich des Königsweges, westlich der Hamburger Straße, nördlich der Grundstücke
Hamburger Str. 64 und Saebyst. 4 und 3 sowie entlang der Grundstücksgrenzen in der
südlichen Verlängerung des Stedingweges



Endgültige Planfassung

Stand: Satzungsbeschluss 11. September 2002

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3. Plangeltungsbereich	2
2. Anlass und Ziele	2
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
4. Bestand und Lage des Gebietes	4
5. Planinhalt	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4. Gestaltung	6
6. Grünordnung	6
7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr	7
7.1. Verkehrserschließung	7
7.2. Ruhender Verkehr	8
8. Emissionen und Immissionen	8
9. Altlasten	9
10. Bodenordnung	9
11. Ver- und Entsorgung	9
11.1. Wasserversorgung	9
11.2. Schmutzwasser	10
11.3. Oberflächenentwässerung	10
11.4. Stromversorgung	10
11.5. Wärmeversorgung	10
11.6. Abfallbeseitigung	10
11.7. Feuerlöscheinrichtungen	11
12. Städtebauliche Daten	11
13. Kosten und Finanzierung	11
Anlagen: Grünordnerischer Fachbeitrag, Dipl.-Ing. Peter Block	
Fachgutachten Überprüfung des Baumbestandes, Dipl.-Ing. Peter Block	

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 aus dem Jahr 1995 und für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes (Flurstücke 125/21, 125/20, 125/19 und Teile von 125/22) der Bebauungsplanes Nr. 23 I, 6. Änderung (Ergänzung).

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 Anders-Seidenstecher & Jeß, Kiel, im M 1:1.000 mit Stand vom April 2002.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

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

Mit der Erstellung der Katastergrundlage wurde das Vermessungsbüro Anders-Seidenstecher & Jeß, Kiel, beauftragt.

1.3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 2,9 ha. Das B-Plan-Änderungsgebiet liegt im Wesentlichen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 "Süd-West-Stadt". Lediglich ein kleiner Teilbereich im Nordwesten (Flurstücke 125/21, 125/20, 125/19 und Teile von 125/22) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 I, 6. Änderung (Ergänzung). Hier wurden zwei Wohngrundstücke sowie der Einmündungsbereich der hier bisher geplanten öffentlichen Straße in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24, 7. Änderung einbezogen, um die geänderte Erschließungsplanung auch in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern.

2. Anlass und Ziele

Ein Ziel des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 24 in dem nun überplanten Teilbereich war, eine durchgehende Straße von der Holsatenallee im Süden bis zum Königsweg im Norden vorzusehen, um hier die rückwärtigen Grundstücksflächen zu erschließen und damit eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck waren beiderseits

der geplanten Straße überbaubare Flächen für Wohnbebauung vorgesehen.

Die Straße (Saebystraße) ist bis zum südlichen Geltungsbereichsrand der 7. Änderung fertig gestellt und bebaut worden. Weitere Gebäude sind in dem nördlichen Bereich entstanden, jedoch ohne, dass die hier geplante Straße umgesetzt wurde. Die Erschließung erfolgt hier über die Privatgrundstücke. Die rückwärtigen Grundstücksflächen im mittleren Bereich sind bisher nicht bebaut worden. Es bestehen inzwischen jedoch von privater Seite Bauwünsche in größerem Umfang.

Dies hat die Stadt zum Anlass genommen, die bisherige Planung zu überprüfen und ggf. Änderungen vorzunehmen, die eine Realisierung der hier angestrebten Nachverdichtung erleichtern.

Für den Bau einer durchgehenden Straße wird nunmehr keine Notwendigkeit gesehen, da eine Erschließung für größere Teilbereich ebenfalls über privatrechtlich geregelte Zufahrten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) erfolgen kann, für die zudem eine höhere Akzeptanz bei den Eigentümern besteht.

Ziel ist es daher, die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ohne eine durchgehende Straße planerisch zu sichern. Gleichzeitig sollen die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke etwas verbessert werden, um so eine Nachverdichtung zu fördern.

Die Erhaltung wertvollen großkronigen Baumbestandes zählt ebenfalls zu den angestrebten Zielen. Die Festlegung von Erhaltungsfestsetzung erfolgt auf Grundlage einer aktuellen Bewertung des Baumbestandes.

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 Bereiche 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. Westlich des Plangebietes ist in den letzten Jahren das neue "Wohngebiet Südwest" entstanden, dem auch die im Plangebiet angestrebte Nachverdichtung räumlich zuzuordnen ist.

Das Gebiet ist entlang der Hamburger Straße bebaut, wobei vereinzelt auch in den rückwärtigen Bereichen Wohnhäuser entstanden sind. Zwei weitere Häuser sind westlich des nördlichen Abschnitts der bisher geplanten Straße entstanden.

Außer einer Wohnnutzung befinden sich im Plangebiet an der Hamburger Straße ein Gastronomiebetrieb, ein Getränkehandel sowie ein kleinerer Kfz-Handel.

Mittlere und größere Laubbäume sind 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 Allgemeine Wohngebiete fest.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Wohngebieten ausgeschlossen. Hierdurch soll die Nutzungsmischung im Mischgebiet gefördert und potentielle Störungen durch die genannten Nutzungsarten für das Wohngebiet verhindert werden.

Im Mischgebiet sind 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, da sie sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

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 wird die GRZ von bisher 0,2 auf 0,3 im Sinne der angestrebten Nachverdichtung erhöht. Die Geschossigkeit wurde durchgehend auf maximal zwei festgesetzt, womit gegenüber der bisherigen Planung für die Allgemeinen Wohngebiete eine Erhöhung stattfindet. Dies dient dem Ziel einer verringerten Bodenversiegelung, da auf der gleichen Grundfläche mehr Wohnfläche entstehen kann. Des weiteren lassen sich kompakte Baukörper, die energetisch vorteilhafter sind, besser realisieren. Begrenzungen der Firsthöhe verhindern dabei die Entstehung struktursprengender Gebäude. Die GRZ im Mischgebiet wurde von bisher 0,3 geringfügig auf 0,35 erhöht, um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu erzielen. Eine dichtere Bebauung entlang der Hamburger Straße ist zudem städtebaulich sinnvoll und dient der Förderung der gewerblichen Nutzungen.

Die Firsthöhe wurde von der Hamburger Straße ausgehend nach Westen abgestuft, um einen fließenden Übergang zu erzielen. Die Firsthöhe beträgt 12,0 m im Mischgebiet 10,0 m im Wohngebiet WA 2 und 9,0 m im Wohngebiet WA 1.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Weiterentwicklung im Mischgebiet soll behutsam erfolgen und sich in die vorhandene überwiegend kleinteilige Struktur einfügen. Daher wurde hier wie bisher eine abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 20,0 m parallel zur Straße festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im Unterschied zum Ursprungsbebauungsplan wird die Wohnungsanzahl je Wohngebäude begrenzt, um ungewollte Verdichtungen zu vermeiden. Dabei wurde analog zur Firsthöhe eine Abstufung vom Mischgebiet (keine Begrenzung der Wohneinheiten) über das Wohngebiet WA 2 zum Wohngebiet WA 1 vorgenommen (vgl. textl. Festsetzungen). Da die Anzahl der Wohneinheiten bisher nicht begrenzt war und auch jetzt noch Spielräume für unterschiedliche Gebäudetypen bestehen, ist ein exakter Vergleich der möglichen Gesamtwohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten zwischen dem Ursprungsbebauungsplan und der 7. B-Planänderung nicht möglich. Es wurde jedoch ein Vergleich vorgenommen, bei dem anhand der jeweiligen Festsetzungen abgeschätzt wurde, welche Gebäudetypen in welcher Anzahl realistisch zu erwarten wären. Danach ergeben sich für die Gesamtwohneinheitenzahl keine nennenswerten Veränderungen.

Gebietsbezeichnung	Ursprungsbebauungsplan	7. B-Planänderung
WA 1 bzw. WA 4	14 WE (3 EH mit insgesamt 4 WE, 3 DH mit 6 WE, 1 MFH mit 4 WE) ¹	14 WE (5 EH mit insgesamt 6 WE, 4 DH mit 8 WE)
WA 2 bzw. WA 5	15 WE (2 EH mit insgesamt 3 WE, 4 DH mit 8 WE, 1 MFH mit 4 WE)	16 WE (3 EH mit insgesamt 4 WE, 4 DH mit 8 WE, 1 MFH mit 4 WE)
Wohngebiete gesamt	29 WE	30 WE

Auf eine Begrenzung der Gebäudelängen wird in den Allgemeinen Wohngebieten im Sinne einer planerischen Zurückhaltung verzichtet, da aufgrund der Begrenzung der Wohnungsanzahl keine überdimensionierten Gebäude zu erwarten sind.

Im Mischgebiet sind zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, die der heterogenen Baustruktur entsprechen und für gewerbliche Nutzungen ausreichend Spielräume lassen. In den Allgemeinen Wohngebieten werden dagegen einzelne Baufenster und sogenannten Bänder festgesetzt, um für die Wohnnutzung eine klar strukturierte Anordnung der Baukörper zu erreichen. Dabei wird lediglich im Bereich westlich der

¹ EH = Einzelhäuser, bei ihnen wurde davon ausgegangen, dass bei ca. 1/3 der Häuser eine 2. Wohnung entsteht; DH = Doppelhäuser; MFH = Mehrfamilienhäuser; WE = Wohneinheit

Wendeanlage, wo etwas größere Grundstückstiefen erreicht werden, eine zweireihige Bebauung zugelassen. Die Fläche hat hier einschließlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes eine Größe von ca. 2.150 qm, so dass bei einer etwa gleichmäßigen Aufteilung in vier Grundstücke Größen von jeweils über 500qm erreicht werden. In den übrigen Abschnitten soll beidseitig der geplanten Saebystraße und der Nord-Süd-verlaufenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine einzeilige Bebauung erfolgen.

5.4. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geändert worden, wobei wesentliche Bestandteile übernommen wurden. Um eine gestalterische Einheit im Plangebiet zu erreichen, wurde für Neubauten wie bisher rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk festgesetzt. 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.

Bei der Dachdeckung wurde wie bisher die Verwendung von Dachpfannen in den traditionellen Farben Rot, Braun und Anthrazit festgesetzt, um Extreme in der Farbwahl zu verhindern und eine einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Dachmaterialien zu erzielen. Diese Festsetzungen wurde jedoch auf Dachflächen ab 20° Neigung begrenzt, da flachere Dächer vom Erdniveau aus nicht oder fast nicht zu sehen sind. Somit sind z.B. auch Grasdächer möglich, die aus bautechnischen Gründen i.d.R. von vorn herein nur geringe Dachneigungen haben. Eine Ausnahme stellen generell Solaranlagen dar. Sie sind aufgrund ihres Beitrags zur Energieversorgung und Schonung der natürlichen Ressourcen generell auf bis zu 50% der Dachflächen erlaubt.

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

Es sind nur geneigte Dächer zulässig, wobei die Dachneigung auf mindestens 10° herabgesetzt wurde, um z.B. Mansarddächer oder flach geneigte Zeltdächer zuzulassen, die insbesondere bei zweigeschossigen Gebäuden eine geeignete Dachform darstellen.

Die Festsetzung der Sockelhöhen dient der Wahrung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes, da ohne eine Begrenzung gemäß Landesbauordnung (LBO) Sockelhöhen bis 1,40 m zulässig wären.

Des Weiteren ist die Gestaltung der Einfriedungen konkretisiert, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenartigen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern und eine Durchgrünung im Gebiet zu erzielen.

6. Grünordnung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Bestand, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Ein Grünordnungsplan ist zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 24 aufgestellt und im September 1993 festgestellt worden. Für die 7. Änderung ist ein grünordnerischer

Fachbeitrag erstellt worden, in dem die Eingriffe, die sich aus der 7. Änderung ergeben mit dem Grünordnungsplan abgeglichen und die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ermittelt wurden. Der grünordnerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt. Detaillierte Angaben zu den Eingriffen und Ersatzmaßnahmen können dort entnommen werden. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei wurde der ermittelte Ausgleichsbedarf von 300qm für die Reduzierung des Knickschutzstreifens nicht festgesetzt, da im Ursprungsbebauungsplan eine Ausgleichs- und Ersatzfläche von 11,3 ha festgesetzt wurde, jedoch lediglich 9 ha für den ermittelten Ausgleichs- bzw. Ersatzbedarf benötigt wurden. Der Ausgleichsbedarf aus der 7. Änderung ist demnach durch die verbleibende Reserve von 2,3 ha abgedeckt. Legt man den im GOP zum Ursprungsbebauungsplan veranschlagten Aufwertungsfaktor von 1 : 1,5 zu Grunde, sind demnach 200qm auf die vorhandene Reserve von 2,3 ha anzurechnen.

Die Reduzierung des Knickschutzstreifens von bisher 5m auf 3m erfolgt in Anpassung an das in weiten Teilen Bad Bramstedts übliche Maß und um insbesondere im Bereich der zulässigen rückwärtigen Bebauung mehr Spielräume für die Gebäudeanordnung und Gartengestaltung zu lassen. Der ost-west-verlaufende Knick soll nicht erhalten bleiben, da er der geplanten Bebauung und Erschließung entgegen steht. Der Wegfall der Eiche als Bestandteil des zuvor genannten Knicks ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um eine sinnvolle Erschließung der rückwärtig geplanten Grundstücke zu erreichen.

Der im Plangebiet befindliche Baumbestand ist in einem gesonderten Fachgutachten bewertet worden (s. Anlage zur Begründung). Bis auf die zuvor genannte Eiche im südlichen Plangebiet sind alle Bäume, die aus fachplanerischer als erhaltenswert eingestuft wurden, als zu erhalten festgesetzt.

Zur weiteren Durchgrünung sind um den zentralen öffentlichen Bereich der Wendeanlage weitere Neupflanzungen von Laubbäumen 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 sowie die Möglichkeiten zu Ausnahmen, Befreiungen und ggf. erforderlichen Ausgleichsleistungen getroffen worden.

Eine weitere Durchgrünung und Minimierung der Eingriffe bzw. Schaffung neuer Lebensräume erfolgt durch den Erhalt des Knicks am westlichen Plangebietsrand sowie die Einfriedung der Grundstücke mit einheimischen Gehölzarten.

7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

7.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von drei Seiten erschlossen. Von Osten sind die Grundstücke direkt über die Hamburger Straße (B4) angebunden. Zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche soll von Süden die Saebstraße bis in das Plangebiet hineingezogen werden und hier in einer Wendeanlage münden, die auf Höhe der bisher geplanten Aufweitung

der Saebystraße liegt. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 22,0m für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Nach Norden wird die Straße auf einer Breite von 5,0m als sogenannte Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) weitergeführt. Sie endet vor der als zu erhalten festgesetzten Eiche, so dass diese im Unterschied zu bisheriger Planung in ihrem Bestand weit besser geschützt ist.

Weitere von der Königsstraße, der Hamburger Straße und der geplanten Verlängerung der Saebystraße ausgehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht stellen die Erschließung der übrigen Teilbereiche sicher.

7.2. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze der Anlieger sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Für den Besucherverkehr sind insgesamt 3 öffentliche Parkplätze im Bereich der Wendeanlage festgesetzt.

8. Emissionen und Immissionen

Von der Hamburger Straße gehen verkehrsbedingte Lärmemissionen aus. Daher wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 24 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt und entsprechend ihrer Ergebnisse für die zur Straße ausgerichteten Fronten der ersten Baureihe ein Lärmpegelbereich IV und passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den technischen Bauvorschriften der DIN 4109 festgesetzt.

Für die 7. Änderung wurde keine erneute lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, sondern die damaligen Festsetzungen entsprechend den Ergebnissen einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung², die im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I für den direkt nördlich angrenzenden Bereich erstellt wurde, aktualisiert.

Es werden nunmehr die Lärmpegelbereiche II bis IV 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 passiven Lärmschutzmaßnahmen 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, Räume, die dem Schlafen dienen sowie Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen), von vorn herein an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.

² Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 23I, 12. Änderung in der Stadt Bad Bramstedt, erstellt von Lärmkontor GmbH, Hamburg, Stand: 19. Juni 2002

9. Altlasten

Die Grundstücke Hamburger Straße 46, 56 und 60 werden von der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg aufgrund ihrer früheren gewerblichen Nutzung als Altstandortsverdachtsfläche geführt. Die Stadt hat 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 Plausibilitätsprüfung für die Grundstücke Hamburger Straße 56 und 60 entkräftet werden. Die Stadt wird auf dieser Grundlage mit der unteren Bodenschutzbehörde abstimmen, ob eine Herausnahme aus der Altlastenverdachtsflächenkartei erfolgen kann.

Für das Grundstück Hamburger Straße 46, auf dem sich in der Vergangenheit eine Tankstelle und Autowaschanlage befunden hat, hat sich der Altlastenverdacht aufgrund der Plausibilitätsprüfung jedoch erhärtet. Aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung (Getränkehandel/Reifenhandel) wird es nicht als erforderlich angesehen, zum jetzigen Zeitpunkt nähere Untersuchungen anzustellen. Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren (z.B. Erweiterungsmaßnahmen oder Nutzungsänderungen) ist hier jedoch eine intensivere Prüfung und Bewertung des bestehenden Verdachts mit entsprechenden Bodenuntersuchungen durchzuführen.

10. Bodenordnung

Die für die öffentliche Straße erforderlichen Flächen befinden sich zu einem Teil bereits in der öffentlichen Hand.

Für das Verbindungsstück zwischen bestehender Saebystraße und geplanter Wendeanlage ist ein Flächenerwerb erforderlich. Hierfür wird eine Abtretung auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

Gleichzeitig sollen bereits in der öffentlichen Hand befindliche Fläche nördlich der geplanten Wendeanlage, die für die bisher geplante öffentliche Straße erworben wurde, 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. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt.

11.2. Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Abwassernetz der Stadt anzuschließen.

11.3. Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung von Dachflächenwasser wird von Seiten der Stadt für die Wohngebiete grundsätzlich angestrebt. Sie ist jedoch im Plangebiet aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nur bedingt möglich und wäre daher im Einzelfall zu überprüfen. Eine Beseitigung des Regenwassers kann alternativ durch Anschluss an die Regenwasserhauptleitung der Stadt erfolgen.

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. Wärmeversorgung

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung der Wärmeversorgung der Neubaugebiete mit Fernwärme ist für die über die Saebystraße erschlossenen Grundstücke übernommen worden. Die Stadt befürwortet den Bau von energiesparsamen Gebäuden. Daher gilt der Fernwärmeanschlusszwang jedoch nicht für Gebäude, deren Jahresprimärenergiebedarf nicht mehr als 40 kWh/qm beträgt. Ein Anschluss an die Fernwärme wäre bei diesem Energieverbrauch unwirtschaftlich.

Für die über die Hamburger Straße und den Königsweg erschlossenen Grundstücke erfolgt aufgrund fehlender Leitungen kein Anschluss an die Fernwärme.

Unter Berücksichtigung der Stadt Bad Bramstedt als anerkanntes Heilbad und der beabsichtigten Fernwärmeversorgung werden entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes die luftverunreinigenden Brennstoffe Kohle und Holz ausgeschlossen. Lediglich aufgrund des Bestandschutzes bestehender Heizungsanlagen und die Möglichkeit eines verbesserten Immissionsverhaltens von Feuerungsanlagen durch den neuesten Stand der Technik ist kein Brennstoffwechsel erforderlich (s. Planzeichnung Text (Teil B)).

11.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Wendeanlage in der Saebystraße ist mit einem Durchmesser von 22,0 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Für die über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der nördlichen Verlängerung der Saebystraße erschlossenen Grundstücke ist ein Mülltonnenstellplatz festgesetzt. Für die über das vom Königsweg ausgehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen

Grundstücke wurde keine entsprechende Festsetzung getroffen, da es gegenüber dem Bestand keine Veränderungen gibt und somit davon ausgegangen werden kann, dass die Abfallentsorgung gesichert ist. Ein geeigneter Standort für einen Mülltonnenstellplatz ist zudem nicht gegeben, da der Königsweg hier in einer Sackgasse ohne Wendemöglichkeit endet. Die übrigen Gebäude in 2. Reihe sind jeweils von so geringer Anzahl, dass hier ebenfalls auf die Festsetzung eines Mülltonnenstellplatz verzichtet wird.

11.7. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit 96 m³/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. Städtebauliche Daten

	Fläche in ha (ca.)
Mischgebiet	1,4
Wohngebiete	1,4
Straßenverkehrsfläche	0,1
Gesamtfläche	2,9

13. Kosten und Finanzierung

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt voraussichtlich keine Kosten. Die Erschließungskosten werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf einen privaten Investor übertragen.

Die Begründung wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 11.09.2002 gebilligt.

Bad Bramstedt, 30.09.2002
(Datum)

