

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.37 (Großenasper Weg / Husdahl)
der Stadt Bad Bramstedt



Luftbild des Planungsgebietes

Stand: Satzungsbeschluß 11.12.1996

Inhalt:

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

- 3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung
- 3.2 Städtebauliche Daten
- 3.3 Gestaltung
- 3.4 Grünordnung
- 3.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
- 3.6 AKN-Eisenbahn
- 3.7 Lärmschutz

4.0 BODENORDNUNG

5.0 VER- und ENTSORGUNG

6.0 KOSTEN

Anhang:

- Lärmtechnische Beurteilung vom 04.11.1994
- Immissionsschutz-Stellungnahme vom 23.09.1996
- Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 14

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Bad Bramstedt. Es schließt sich östlich an die vorhandene Bebauung des Lehmberg-Gebietes (Bebauungsplan Nr. 14) an.

Südlich befinden sich zum Teil Waldflächen sowie im Einschnitt die Trasse der AKN-Eisenbahn. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Flächen werden derzeit als Ackerland und teilweise als Grünland intensiv genutzt. Nördlich und östlich der geplanten Bauflächen liegt ein vorhandener Redder (Weg mit begleitenden Knicks), der als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg genutzt wird. Dieser Weg mündet in den Großenasper Weg im Norden und überquert die Bahngleise im Osten.

Eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich nördlich, außerhalb des Plangebietes am Großenasper Weg.

Derzeit vermitteln die Flächen den Eindruck einer kleinräumigen bäuerlichen Kulturlandschaft in Stadtrandlage. Veränderungen sind zu erwarten, wenn die Umgehung der Bundesstraße B 206 realisiert wird.

Die Trasse der Umgehungsstraße wird in etwa 800 - 900 Meter Entfernung im Nordosten vorbeigeführt.

Weitere Entwicklungsziele der Stadt sind eine teilweise Ergänzung der vorhandenen gewerblichen bzw. gemischt genutzten Flächen im Norden und eine Weiterentwicklung der Wohnbauflächen anschließend an diesen Plan in nordöstlicher Richtung.

2.0 PLANUNGSZIELE

- Weiterentwicklung der Einzelhausstruktur des "Lehmberg -Gebietes" in östlicher Richtung
- Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen, mit großzügigen Grundstücksstrukturen aufgrund der Stadtrandlage
- Erhaltung der vorhandenen Grün- und Knickstrukturen, soweit wie möglich
- Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene Straße Lehmberg

3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

3.1 Bebauung, Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Einfamilienhausstruktur des bestehenden Wohngebietes Lehmberg fort. Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit

lung wird empfohlen, die nächstgelegenen Wohnbauflächen mit 100 m Abstand festzusetzen. Da es sich jedoch um Rinderhaltung handelt ist diese Abstandsregelung nicht rechtsverbindlich. Aufgrund der Betroffenheit nur einer Teilfläche (80 m Abstand werden eingehalten) des Grundstückes Nr. 1 (Flurstück 123/2) und der südlichen Lage (außerhalb der Hauptwindrichtung) wird die bestehende Vorbelastung hingenommen.

3.2 Städtebauliche Daten

1) Bauflächen, Reine Wohngebiete =	2,50 ha
2) Öffentliche Verkehrsflächen =	0,68 ha
3) Grünflächen (Ausgleich) =	0,78 ha
4) Waldflächen =	0,81 ha

Gesamtfläche Geltungsbereich =	4,77 ha

3.3 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wohngebiete getroffen. Damit soll eine identitätsreiche ortstypische Gestaltung erreicht werden.

Das Wohngebiet erfordert gestalterische Vorgaben, die den Siedlungsbereich als zusammengehörige Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt zulassen. Es geht darum, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Verzierungen dokumentieren. Die grundsätzlich vorgesehene, ortstypische Verblendbauweise wird ausnahmsweise für die Grundstücke Nr. 1-5 erweitert. Hier sind alternativ auch Holzhäuser zulässig, um der gestiegenen Nachfrage nach ökologischer Bauweise zu entsprechen.

Zudem ist die Gestaltung von Einfriedungen auf lebende Hecken und Holzlattenzäune begrenzt, um eine ungewollte Vielfalt von verschiedenartigen, häufig miteinander unverträglichen Einfriedungen zu verhindern. Außerdem haben Hecken einen erheblichen ökologischen Wert (siehe Grünordnungsplan).

Aus ökologisch-gestalterischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig. Sauberes Oberflächenwasser (z.B. von den Dächern) soll auf den Grundstücken versickert werden, wenn die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

Grundsätzlich sollen die Dächer in traditioneller Form, also mit Neigungen von 35°- 45° errichtet werden. Zusätzlich sollen aber aus ökologischen Gründen auch Grasdächer zulässig sein. Aus diesem Grund wird für diese Dächer eine abweichende Dachneigung (mind. jedoch 15°) festgesetzt (Text, Ziffer 5.2).

3.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

3.5.1 Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung des Neubaugebietes erfolgt über die vorhandene Straße Lehmbarg, die derzeit in einer 22 Meter breiten Kehre endet. Die Verlängerung bietet sich an, da in östlicher Richtung ein ehemals für die Bebauung vorgesehenes Grundstück für diesen Zweck freigehalten wurde, so daß nunmehr eine sinnvolle Verlängerung dieser Straße erfolgen kann.

Um die erforderlichen Erschließungsstraßen im Flächenverbrauch möglichst sparsam zu gestalten, wurde eine Ringschließung gewählt, so daß auf flächenintensive Wendeanlagen verzichtet werden kann. Zur Vernetzung für den Fuß- und Radwegeverkehr wurden die Wohnstraßen mit dem landwirtschaftlichen Weg verbunden.

Im Bereich der ehemaligen Kehre wird die Verkehrsfläche dazu genutzt, intensive Begrünung durch Einzelbäume vorzusehen und ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen bereitzuhalten. Diese sind mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen zu gestalten.

Eine private Grünfläche von 5,0 m Breite, mit der Zweckbestimmung Weg, ist zur Bewirtschaftung des Waldes (Flurstück 84/3) erforderlich. Derzeit erfolgt die Zuwegung über die Gleisanlagen von Süden. Dies soll aus Gründen der Verkehrssicherheit geändert werden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind fünf Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen, zwei Grundstücke vom Großenasper Weg und drei Grundstücke von der inneren Erschließungsstraße aus. Ein Leitungsrecht wird zusätzlich über die Grundstücke 2 und 3 geführt, da alle Grundstücke über die bereits bestehenden Einrichtungen in der Straße Lehmbarg versorgt werden sollen.

Eine Erschließung von Nordosten im Bereich des landwirtschaftlichen Weges hätte den mehrfachen Knickdurchbruch zur Folge gehabt und wird aus diesem Grunde unterlassen.

Die Verlängerung der Erschließungsstraße in Richtung Norden über den landwirtschaftlichen Weg hinaus, ist als Zukunftsplanung vorgesehen. Wenn sich die Bebauung in dieser Richtung weiter entwickelt, wird damit ein Ringschluß an den Großenasper Weg ermöglicht.

Der südliche Einhang der Erschließungsstraße ist mit einer Versickerungsrigole versehen. In diesem Bereich werden Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser wurde durch die Geotest Dr. A. Palasis GmbH ein Baugrundgutachten erstellt.

Zur Erkundung wurden 17 Sondierungen abgeteuft. Danach ist der nördliche Bebauungsbereich für eine Versickerung ungeeignet, so daß im Ergebnis empfohlen wird, das Oberflächenwasser konventionell zu fassen und in die Versicke-

4.0 BODENORDNUNG

Die Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt werden auf freiwilliger Basis angestrebt.

Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

5.0 Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt -Sparte Wasser-. Das Leitungsnetz wird in den geplanten Straßen neu erstellt.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswag AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt -Sparte Abwasser- angeschlossen.

d) Oberflächenentwässerung

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

Eine Versickerung von Dachflächenwasser und schwach verunreinigtem Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen soll über die Versickerungsrigole in den Untergrund erfolgen. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen in Planzeichnung und Text getroffen (siehe auch Ziffer 3.5.1 der Begründung).

e) Abfallbeseitigung

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

f) Feuerlöscheinrichtungen

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

6.0 KOSTEN

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

Es wird angestrebt, die Erschließung des Baugebietes gemäß § 124 BauGB an einen Dritten zu übertragen

Bad Bramstedt, den 11.12.1996

L. Janssen



MASUCH + OLBRISCH · BERATENDE INGENIEURE VBI

Verkehrstechnik · Vermessung · Straßenplanung · Ver- und Entsorgungsplanung · Lärmuntersuchungen · Bauleitungen · Wasserwirtschaft

Masuch + Olbrisch GmbH · Gewerbering 2 · 22113 Oststeinbek b. Hamburg

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
z. Hd. Herrn Baum
Fettstr. 6

20 357 Hamburg

INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR DAS BAUWESEN mbH

Gewerbering 2
22113 Oststeinbek b. Hamburg
Telefon 0 40 / 7 13 00 4-0
Telefax 0 40 / 7 13 00 4-10

Oststeinbek, den 4. November 1994

B-Plan 37, Bad Bramstedt

Sehr geehrter Herr Baum,

Sie baten uns um eine kurze Stellungnahme bezüglich der von der AKN-Strecke zu erwartenden Lärmimmissionen.

Für die AKN-Strecke sind wir von den gleichen Eingangsdaten wie bei unseren kürzlich durchgeführten Berechnungen zum B-Plan 32 der Stadt Bad Bramstedt ausgegangen:

- 65 Personenzüge und 2 Güterzüge tags (Zeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr),
- 10 Personenzüge nachts (22.00 bis 6.00 Uhr),
- Zuglängen: Personenzüge 30m, Güterzüge 100m,
- Scheibenbremsanteil: Personenzüge 100%, Güterzüge 0%,
- zulässige Streckengeschwindigkeit 60 km/h,
- Fahrbahnart: Schotterbett - Holzschwelle.

Mit den genannten Voraussetzungen ergeben sich - bei freier Schallausbreitung - in 55m Abstand (dies entspricht der nächstgelegenen Bebauung im Plangeltungsbereich des B-Planes 37) Beurteilungspegel von 39 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts (Empfängerhöhe 4m, inkl. Schienenbonus).

Eingetragen: Reinbek Nr. HR 1475
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Dietrich Masuch
Dipl.-Ing. Günter Olbrisch
Dr.-Ing. Rolf Hüttmann

Bankkonten: Kreissparkasse Stormarn
Vierländer Volksbank
Bank für Gemeinwirtschaft

Konto-Nr. 170-015559
Konto-Nr. 3334 09
Konto-Nr. 1031391600

BLZ 230 516 10
BLZ 201 903 01
BLZ 230 101 11

Die berechneten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau (5/ 1987) von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Verkehrslärm in reinen Wohngebieten.

Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält Herr Reinbacher, Bauamt der Stadt Bad Bramstedt.

Mit freundlichen Grüßen

*M. Müller
K. Kempiak*

(Müller)

(Kempiak)



Az.: III B 3.3 k-p

Kiel, 23.09.1996
Tel. 0431/9797-381

Immissionsschutz-Stellungnahme

Beurteilung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung in Bad Bramstedt, Kreis Segeberg.

Veranlassung:

Das Bauamt der Stadt Bad Bramstedt bittet um eine Immissionsschutz-Stellungnahme.

1. Geplantes Wohnhaus:

Planung eines Wohngebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 (Großenasper Weg /Husdahl).

2. In der Nähe liegende landwirtschaftliche Nutztierhaltung:/ Güllebehälter:

Rinderhaltung des Betriebes Günter Steffens, Großenasper Weg 19.

3. Verwendete Unterlagen:

Planungsunterlagen

Orts- und Übersichtsplan M 1 : 5000

4. Datenerhebung fand statt am 17.09.1996

5. Auf die datenschutzrechtlichen Belange für die betrieblichen Zahlenangaben wird hingewiesen.

6. Beschreibung des Betriebes

Herr Günter Steffens betreibt auf seiner Betriebsstätte am Großenasper Weg 19 eine Milchkuhhaltung mit 43 Milchkühen samt zugehöriger weiblicher Nachzucht und eine Bullenmast (40 Bullen) in einem zusammenhängenden Stallgebäude. Die Rinderhaltung wird bis auf die Kälberaufzucht im Flüssigmistverfahren durchgeführt. Die Gesamttierkapazität beträgt ca. 100 Großvieheinheiten. Während des ganzen Jahres werden die Bullen im Stall gehalten, bzw. die Milchkühe im vorhandenen Stallgebäude gehalten.

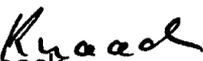
Der Flüssigmistbehälter hat 954 m³ Fassungsvermögen. An der Betriebsstätte befindet sich eine umfangreiche Gras- und Maissilagelagerung.

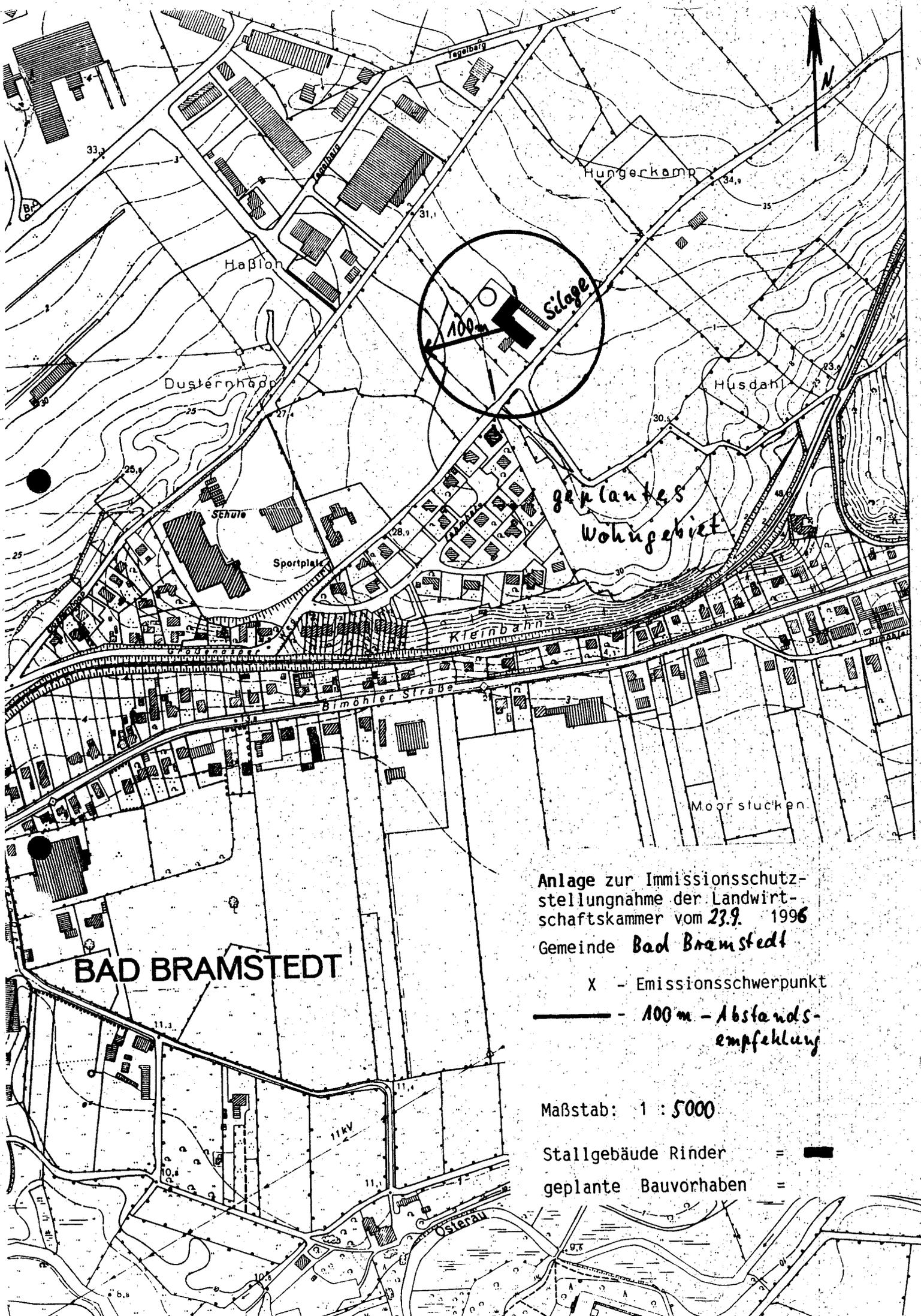
7. Beurteilung

Für die Rinderhaltungen in der vorliegenden Größenordnung existiert z. Z. keine rechtlich verbindliche Abstandsregelung. Dennoch entstehen auch bei Rinderhaltung durch Futterlagerung und -bergung (Silage), mehrmals täglich Futtervorlage, Mistlagerung und -ausbringung, durch Viehtrieb und den Betriebsablauf während der Stallhaltungsperiode unvermeidbare Lärm- und Geruchsemissionen. Um eine Beeinträchtigung der nichtlandwirtschaftlichen Nachbarschaft durch Immissionen weitgehend auszuschließen und um die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe in der landwirtschaftlich geprägten Ortslage weiterhin zu erhalten, empfiehlt die Landwirtschaftskammer einen Mindestabstand von 100 m zwischen diesem landwirtschaftlichen Betrieb und neuentstehender Wohnbebauung.

Der Gültigkeitsbereich der 100 m-Abstandsempfehlung ist in den beigefügten Übersichtsplan eingetragen worden.

Im Auftrage


Knaack



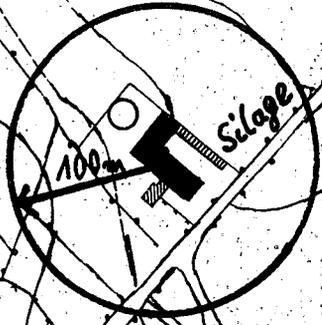
BAD BRAMSTEDT

Anlage zur Immissionsschutz-
 stellungnahme der Landwirt-
 schaftskammer vom 23.9. 1996
 Gemeinde **Bad Bramstedt**

- X - Emissionsschwerpunkt
- 100 m - Abstands-
empfehlung

Maßstab: 1 : 5000

- Stallgebäude Rinder =
- geplante Bauvorhaben =



geplantes
Wohngebiet

Moorstücken

Kleinbahn

Birnhöfer Straße

Sportplatz

Schule

Dusternhagen

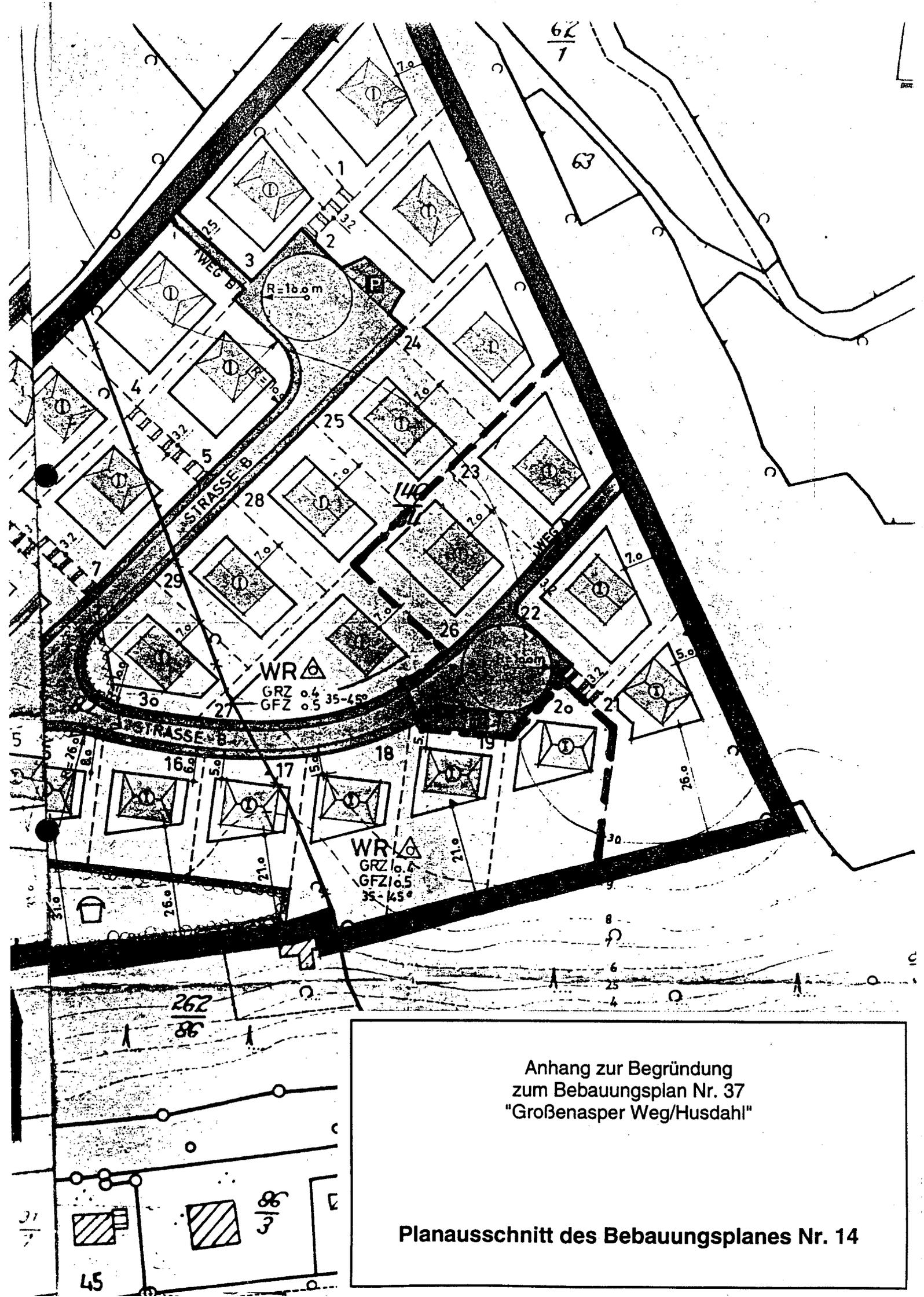
Haßloh

Hungerkamp

Tagelberg

Osterau





Anhang zur Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 37
"Großenasper Weg/Husdahl"

Planausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 14