

2. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 43 "Alt-Bissenmoor"

der Stadt Bad Bramstedt



Übersichtsplan M 1 : 10.000

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**

Satzung
26.06.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes

2. Anlass und Ziele der Planung

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

4. Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1 Städtebauliche Daten
 - 4.2 Gestaltung
 - 4.3 Grünordnung
 - 4.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr
 - 4.5 Lärmschutz

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

7. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 02.11.1998 beschlossen, für das Gebiet "nördlich der Weddelbrooker Straße (K76), südlich der Liethkante des Grünzuges zur Weststadt, südlich und östlich des Bissenmoorweges, westlich des Waldbestandes an der Weddelbrooker Straße den Bebauungsplan Nr. 43 " ("Alt-Bissenmoor") aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
(BGBl. 1991 I S. 58)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (M 1:1000) mit Einmessungen des Grünbestandes vom Vermessungsbüro Wilfried Patzelt, Norderstedt vom November/Dezember 1999.

Für den westlichen Teil der am Pommernweg gelegenen Bebauung gibt es gültiges Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 10 aus dem Jahre 1965.

Der Grünordnungsplan wurde von den freien Landschaftsarchitekten Bendfeldt • Schröder • Franke, Kiel, erstellt.

Mit der Erschließungskonzeption wurde das Büro Schmidt + Partner, Bad Bramstedt, beauftragt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. M. Baum, Hamburg, beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Bad Bramstedt und umfasst den Siedlungsbereich des Ortsteils Bissenmoor. Die Plangebietsgrenze verläuft im Süden entlang der Weddelbrooker Straße, schließt im Westen und Nordwesten den Bissenmoorweg mit ein und führt im Norden entlang einer bewaldeten Böschung, die eine natürliche Grenze zu dem nördlich gelegenen Grünzug bildet. Im Osten wird das Gebiet durch einen Wald begrenzt, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein reicht. Das Gebiet wird zurzeit von landwirtschaftlichen und Waldflächen umgeben. Südlich angrenzend ist jedoch der Bau eines Golf-, Sport- und Wohnparks

(Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 36) in der Realisierung, und im Norden entsteht in einer Entfernung von ca. 300m das Wohngebiet "West-Stadt" (Bebauungsplan Nr. 44).

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut und wird bis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb und einen Gartenbaubetrieb für Wohnzwecke genutzt.

Der ursprüngliche Dorfkern befindet sich im Osten des Gebietes. Seine Bebauungsstruktur ist durch den Wechsel von landwirtschaftlichen Gebäuden und meist kleineren Wohnhäusern geprägt. Der Strukturwandel ist bereits weit gehend abgeschlossen. Viele der landwirtschaftlichen Gebäude wurden für Wohnzwecke umgebaut.

Im mittleren Abschnitt des Gebietes, nördlich der Weddelbrooker Straße befindet sich ein Wohngebiet, das in der Nachkriegszeit entstanden ist. Es besteht aus eingeschossigen Einzelhäusern mit geneigten Dächern und unterschiedlichen Fassadengestaltungen. Neben einigen rot verblendeten Häusern gibt es viele gelb verblendete oder weiß verputzte Gebäude.

Im Westen des Gebietes befindet sich der Gartenbaubetrieb mit Wirtschaftsgebäuden und den bis an die Weddelbrooker Straße heranreichenden Baumschulflächen. Am Nordwestrand des Plangebietes stehen zwei einzelne Wohngebäude.

Größere unbebaute Flächen bilden die Baumschulflächen sowie Wiesen im nördlichen Plangebiet und südlich des Dorfkernes. Waldbestände gibt es im Nordwesten und Südosten. Die Hangkante an der nördlichen Gebietsgrenze ist ebenfalls bewaldet, aber nicht nach dem LWaldG als Wald eingestuft. Einzelne größere Laubbäume befinden sich hauptsächlich innerhalb des Dorfkernes, entlang der Weddelbrooker Straße und im Nordwesten des Gebietes.

2. Anlass und Ziele der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtlich vertretbare Arrondierung, Neuordnung und Verdichtung des gewachsenen Siedlungsbereiches im Ortsteil Bissenmoor unter Berücksichtigung der entstehenden Strukturen des Golf-, Sport- und Wohnparks südlich der Weddelbrooker Straße.

Durch die stark zurück gegangene Bedeutung der Landwirtschaft im Ortsteil Bissenmoor hat sich ein struktureller Wandel vollzogen. Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebsgebäude wurden bereits zu Wohngebäuden umgebaut und weitere bauliche Veränderungen sind zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan soll eine strukturelle Neuordnung erfolgen, die diese veränderte Situation berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht des weiteren in engem Zusammenhang mit den Planungen des Golf-, Sport- und Wohnparks (Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 36). Am 29.09.1993 hatte die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss für den zweigeteilten Bebauungsplan Nr. 36 "Bissenmoor" gefasst, der sowohl den Bereich südlich als auch nördlich der Weddelbrooker Straße umfasste. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Anforderungen an den Planungsforgang in den beiden Teilbereichen beschloss die Gemeinde einige Zeit

später, die Planungen in zwei getrennten Verfahren fortzuführen, inhaltlich jedoch nach wie vor aufeinander zu beziehen. In der Sitzung vom 02.11.1998 hat der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 aktualisiert und für den Bebauungsplan Nr. 43 ("Alt-Bissenmoor") neu gefasst. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10.

Die Planungen des Golf-, Sport- und Wohnparks Bissenmoor sehen neben einem Sportzentrum mit Hotelanlage und Ferienwohnungen und einem Golfplatz ein Wohngebiet mit knapp 500 Wohneinheiten vor. Zur Abdeckung der Nahversorgung des Gebietes und des Ortsteiles Alt-Bissenmoor ist die Einrichtung eines kleinen Nahversorgungszentrums mit einer Kindertagesstätte südlich der Weddelbrooker Straße in Verlängerung der Straße Bissenmoor geplant. Die städtebauliche Zielsetzung, die Entwicklung des Wohnparks Bissenmoor und der Ortslage Alt-Bissenmoor aufeinander abzustimmen, war auch ein wichtiger Grund für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Außerdem werden durch den Bebauungsplan weitere Grundstücke für die weiterhin bestehende starke Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Bad Bramstedt bereit gestellt.

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. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung der Stadt soll im südwestlichen Teil des Stadtgebietes liegen.

Hieraus hat die Stadt Bad Bramstedt folgerichtig weitere Wohnbauflächen südwestlich von Bad Bramstedt (Bebauungsplan Nr. 44 "West-Stadt") und durch den Wohnpark Bissenmoor (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36) geschaffen. Die planerische Vorbereitung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke in Alt-Bissenmoor fügt sich in diese Entwicklung ein.

Flächennutzungsplan:

Der seit dem 18.05.2000 wirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen aus. Ein kleiner Bereich im Nordwesten ist als Biotop und ein schmaler Streifen an der Südostgrenze des Plangebietes als Flächen für Wald ausgewiesen. Des Weiteren liegt der Bereich nördlich der Straße Bissenmoor und östlich der Grundstücke entlang des Sachsenweges in einem Landschaftsschutzgebiet und der Geltungsbereich teilweise in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Die Festsetzungen

des Bebauungsplanes Nr. 43 ("Alt-Bissenmoor") sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Ortsteils Bissenmoor, der durch den Golf-, Sport- und Wohnpark und durch die strukturelle Neuordnung und Nachverdichtung im Plangebiet eine nachhaltige Aufwertung erfahren wird, wurde über die Anbindung dieses Ortsteiles an das Stadtzentrum und die südwestlichen Stadtgebiete diskutiert.

Zur Ortsteilintegration wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 und des Bebauungsplanes Nr. 43 der Ausbau des Bissenmoorweges zur Aufnahme der innerörtlichen Verkehre (u.a. auch Schulweg) durchgeführt.

Die bestehende infrastrukturelle, versorgungstechnische und kulturelle Verbindung des Ortsteils Bissenmoors mit der Stadt Bad Bramstedt wird durch den Ausbau des Bissenmoorweges, der durch den ca. 300m breiten Grünzug zwischen dem Nordrand des Ortsteils Bissenmoor und dem Südrand der Weststadt hindurch führt, gestärkt und damit den zukünftigen Anforderungen gerecht werden.

4. Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der differenzierten Ausgangssituation und angestrebten Entwicklung im Plangebiet wurden mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen voneinander abgegrenzt. Vorgesehen sind Bereiche mit Einzelhausbebauung und solche mit einer offenen bzw. abweichenden Bauweise.

Bis auf drei Gebiete (WA 6,7,9) im alten Dorfkern mit maximal zwei Geschossen im Bestand, ist eine eingeschossige Bebauung geplant.

Um eine untypische Massierung der Bebauung zu verhindern, den Charakter einer lockeren Bebauung zu wahren und spätere Grundstücksteilungen zu unterbinden, sind bis auf wenige Ausnahmen Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Der Bebauungsplan beschränkt zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern auf eine Wohneinheit. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. Für Doppelhäuser ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorgesehen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und für ein so strukturiertes Wohngebiet eine untypische Wohnungsdichte mit den daraus resultierenden Folgeproblemen (z.B. Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden. Die gleichzeitig eingeräumte Möglichkeit ausnahmsweise eine zweite Wohnung in Einzelhäusern zuzulassen, lässt den Eigentümern jedoch Freiraum für die Anpassung an sich verändernde Wohnanforderungen.

Um die Möglichkeit zur Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu geben, wurde die maximale Wohnungsanzahl nicht direkt begrenzt. Eine starke Einwohnerverdichtung mit den entsprechenden Folgewirkungen wird durch die

Festlegung von maximal einer Wohneinheit je angefangenen 150qm Grundfläche verhindert (Ziff. 4.3).

Für das gesamte Plangebiet ist eine maximale First- und Sockelhöhe festgesetzt. Dem Bestand entsprechend ist eine Firsthöhe von maximal 12m im Kernbereich geplant, die restlichen Gebiete erhalten eine Firsthöhe von maximal 10m. Die Firsthöhen und die Sockelhöhen wurden festgesetzt, um eine gleichmäßige Erscheinung des Wohngebietes und eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Gebiete im Einzelnen:

WA 1:

Im Gebiet WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe durch textliche Festsetzung (Ziff. 1.1) allgemein zulässig. Der bestehende Gartenbaubetrieb wird dadurch am derzeitigen Standort gesichert. In den übrigen Gebieten sind alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Ziff. 1.2), da sich diese mit dem angestrebten, ausgeprägten Wohngebietscharakter nicht vereinbaren lassen.

Die Baugrenzen und die GR ergeben sich aus dem vorhandenen Bestand mit der Möglichkeit für bauliche Erweiterungen. Eine bauliche Entwicklung entlang der Straße Bissenmoor ist in diesem Baugebiet aufgrund des Waldschutzstreifens ausgeschlossen.

WA 2, 4, 8, 10 und 16:

Diese Wohngebiete umfassen die Neuplanungen im Geltungsbereich. Die einzelnen überbaubaren Flächen orientieren sich an den geplanten Erschließungsstraßen. Die zulässigen Grundflächen mit 150qm bzw. 180qm pro Gebäude sind eine angemessene Größe für Einfamilienhäuser und fügen sich in die bestehende Umgebung ein.

WA 3, 5, 6, 7 und 9:

Diese Gebiete umfassen den ehemaligen Dorfkern. Die Baugrenzen sind hier so bemessen, dass sie die vorhandene dörfliche Baukörperstruktur auch längerfristig erhalten und trotzdem Erweiterungsspielraum möglich ist.

Eine offene oder abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um die stärkere Heterogenität aufzunehmen und städtebaulich weiterzuentwickeln. Um jedoch Struktur sprengende Gebäude zu verhindern, ist für die großzügig festgesetzten Baugrenzen die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 25m festgesetzt. Letzteres gilt allerdings nicht für das WA 9, da sich hier ein größeres Gebäude bereits im Bestand befindet.

WA 11 - 15:

Die Festsetzung von einzelnen überbaubaren Flächen in diesen Gebieten sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die unerwünschte Grundstücksaufteilungen und damit die Zusammenlegung von Grundstücken mit entsprechend größerer Bebauung und Struktur sprengenden Gebäuden verhindert. Auf diese Weise ist auch die Erhaltung der bereits vorhandenen typischen Struktur von Alt Bissenmoor gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend dem Bestand durch eine GRZ von 0,25 bis 0,3 geregelt.

Gesamtüberblick:

Gebiet	Bauweise	max. Geschosse	GRZ/ GR	Min Grundstücksgröße	FH	WE/ Gebäude
WA 1	offen	I	500-1.000	-	12	Keine Begr.
WA 2	Einzelhäuser	I	150	750	10	1
WA 3	Abweichend (max. 25m Gebäuelänge)	I	0,2	1.000	10	2
WA 4	Einzelhäuser	I	150-180	600	10	1
WA 5	offen	I	180-490	800	12	2 bzw. 1/150 GR
WA 6	offen	II	150-500	-	10	2
WA 7	Abweichend (max. 25m Gebäuelänge)	II	0,3	600	12	1/150 GR
WA 8	Einzelhäuser	I	150	600	10	1
WA 9	offen	II	0,3	-	12	1/150 GR
WA 10	Einzelhäuser	I	150	750	10	1
WA 11	Einzelhäuser	I	0,3	600	10	1
WA 12	Einzelhäuser	I	0,3	600	10	1
WA 13	Einzelhäuser	I	0,25	600	10	1
WA 14	Einzelhäuser	I	0,25	600	10	1
WA 15	Einzelhäuser	I	0,25	600	10	1
WA 16	Einzelhäuser	I	150	750	10	1

4.1 Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung (Teil A) umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

	Fläche in ha	Wohngebäude- bestand	WE Bestand ¹	Wohngebäude zusätzlich	WE zusätzlich ²
Wohngebiete	11,91	65	98	65	98
Verkehrs- u. Versorgungsflächen	1,77				
Waldflächen	0,66				
Maßnahmenflächen	1,45				
private Grünflächen	1,28				
Gesamt	17,07				

WE= Wohneinheiten

¹: In den Gebieten WA 1, 3, 5, 6, 7, und 9 wurde der Bestand gezählt. In den Einzelhausgebieten wurde der Wohnungsbestand über einen Richtwert ermittelt. Dieser geht davon aus, dass sich in 50 % der Gebäude eine und in 50 % zwei Wohnungen befinden.

²: Die Berechnung der Wohneinheiten erfolgt unter der Annahme, dass in 50 % der neuen Gebäude eine und in 50% zwei Wohnungen entstehen.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für knapp 245 zusätzliche Einwohner geschaffen. Dies kann allerdings nur eine Schätzgröße bezüglich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sein.

4.2 Gestaltung

Für die Entstehung eines geordneten Ortsbildes spielen eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle. Neben der Lage und den Kubaturen der Baukörper, haben die farbliche und materielle sowie die Grundstücksgestaltung große Bedeutung.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen sowie an den vorhandenen Bauten im Plangebiet orientieren, damit eine harmonische Integration der Neubebauung in die unmittelbare Umgebung und den Ort insgesamt erfolgt. Dies erfordert gestalterische Vorgaben, die gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt ermöglichen. Es geht darum, Ortsbild störende Extreme in

Material- und Farbwahl zu vermeiden. Persönlichkeit soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Somit beschränken sich die Gebäude bezogenen Festsetzungen im wesentlichen auf die Dachneigung und -eindeckung sowie auf die Fassadenmaterialien und Farben.

Im gesamten Gebiet sind geneigte Dächer zu errichten und die Garagen und Anbauten in ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Als Dachdeckung sind in der überwiegenden Zahl der Gebiete Pfannen in den traditionellen Farben rot, rotbraun, schwarz und schwarzbraun zu verwenden. Aus ökologischen Gründen können jedoch bis zu 50% der Dachfläche für Solaranlagen verwendet werden.

Aus den gleichen Erwägungen und um Angebote für eine entsprechende Nachfrage zu schaffen, sind in den Gebieten WA 1 - 7 Grasdächer und Holzhäuser zulässig. Hierdurch wird außerdem einem monotonen Erscheinungsbild entgegengewirkt und Spielraum für die Wünsche der Bauherren gelassen.

In den neu geplanten Baugebieten sind Nebenanlagen, auch die genehmigungsfreien, außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen um eine optische Ordnung zu erreichen und Durchblickmöglichkeiten zu erhalten.

Die Festsetzung, dass die Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrün sind, verfolgt nicht nur ökologische Ziele, sondern trägt auch zu einem einheitlichen Ortsbild bei (Ziff 5.4). Gleiches gilt für die Festsetzung der Begrünung von Carports und Garagen sowie freistehender Müllsammel- und Wertstoffcontainer (Ziff. 5.6 u. 5.7).

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

4.3 Grünordnung

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für die Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen in bisher unbebauten Bereichen. Er bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieses Eingriffes begründet sich aus städtebaulicher Sicht in dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Bad Bramstedt und der Eignung der Flächen aufgrund der bereits weit gehend vorhandenen Erschließung.

Die landschaftspflegerischen Belange wurden parallel zum Bebauungsplan in einem begleitenden Grünordnungsplan behandelt. Der Grünordnungsplan wird aufgrund des § 6 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt. Die festsetzbaren Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B), mit denen vorhandene erhaltenswerte Grünbestände wie bewaldete

Flächen, Knicks und Einzelbäume gesichert werden. Ergänzende Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Eingrünung von Nebengebäuden und der Grundstücke sorgen für ein durchgrüntes Ortsbild und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und von Flora und Fauna bei.

Die nach LWaldG geschützten Laubwälder im Nordwesten und Osten des Plangebietes sind im Bebauungsplan als Waldflächen mit den zugehörigen Waldschutzstreifen von 20m bzw. mit 30m festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist jegliche Bebauung unzulässig.

Die bewaldete Hangkante an der Nordgrenze ist im Grünordnungsplan mit einer besonderen landschaftlichen Bedeutung bewertet worden und im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "extensives Grünland" festgesetzt worden.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt wird der zum Teil bestehende Wasser gebundene Belag der Straßenflächen erhalten und für weitere öffentliche und private Verkehrsflächen eine offenporige Ausführung festgesetzt. Des weiteren wird die Versickerung oder Wiederverwendung von Oberflächen- und Dachwasser festgelegt (Ziff 5.8).

Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen unvermeidbarer Eingriffe werden im Grünordnungsplan behandelt.

Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden und sind somit teilweise außerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich südlich der B 206 und nördlich des NSG Katenmoor (Flurstück 305/129 der Flur 9) sowie alternativ am Birkenweg im Talraum der Ohlau (Flurstück 68/5 der Flur 15). Beide Flächen sollen aus ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Die nicht benötigten Flächenanteile werden dem Ökokonto der Stadt Bad Bramstedt zugeschlagen und stehen zukünftig weiteren Maßnahmen als Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Da die vorgesehene Entwicklung mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbar ist, kann der Bebauungsplan erst dann Rechtskraft erlangen, wenn die Verordnung in diesen Bereichen aufgehoben worden ist. Die Stadt hat für den in diesen Bereichen liegenden Teil des Landschaftsschutzgebietes die Entlassung aus dem Landschaftsschutz parallel beantragt.

4.4 Verkehrserschließung und Ruhender Verkehr

Erschließung

Die Anbindung an die Innenstadt und an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Bissenmoorweg und die Weddelbrooker Straße. Der Bissenmoorweg verläuft am westlichen Rand des Plangebietes und stellt durch den breiten Grünzug hindurch eine Verbindung mit der Innenstadt her. Sein Ausbau zur Haupteerschließungsstraße wurde bereits im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 44 "West-Stadt" untersucht und beschlossen. Die Baumaßnahmen befinden sich derzeit in der Umsetzung. Die Weddelbrooker Straße stößt ca. 600m östlich des Plangebietes auf die Bundesstraße 4, die Richtung Norden ebenfalls in die Stadt und Richtung Süden nach Kaltenkirchen und zur A 7 führt.

Die Weddelbrooker Straße liegt außerhalb des Plangebietes. Sie wird erfasst vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Golf-, Sport- und Wohnpark Bissenmoor" und ist bereits ausführlich untersucht und geplant worden, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Zur inneren Erschließung des Gebietes ist eine verkehrliche Fachplanung erarbeitet worden, die für die Verkehrsführung besonders im Kernbereich und die Erschließung der neuen Baugebiete unterschiedliche Varianten untersucht hat. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Straßen Pommernweg und Sachsenweg bleiben dabei unverändert.

Um den zukünftigen zusätzlichen Verkehr von der Weddelbrooker Straße in den Ortsteil Alt-Bissenmoor aufnehmen zu können, ist es geplant, den Bissenmoor im südlichen Teilbereich zu verbreitern. Um jedoch die Straße Bissenmoor in westlicher Richtung in ihrer dörflichen Struktur zu erhalten, verläuft die Straße zukünftig in die Planstraße B und endet mit einem Wendehammer. Von hier aus wird die Straße weiter in Richtung Westen innerhalb des historischen Verlaufs des Bissenmoors geführt. Von der Wendeanlage aus soll der Bissenmoor nur noch als Einbahnstraße zu befahren sein, damit eine Verbreiterung in diesem Teilbereich nicht notwendig wird. Auf diese Weise können die Straßen begleitenden alten Bäume erhalten werden.

Die übrigen neu geplanten Straßen A und C sind Mischverkehrsflächen, die den Anliegern gleichzeitig als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt entweder über so genannte Pfeifenstiele oder durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren gemäß dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 nachzuweisen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen, sind aber mit Ausnahme im Bereich der Wendeanlage der Planstraße B nicht einzeln in der Planzeichnung festgesetzt.

Fuss- und Radwegeverbindungen

Bestehende und geplante Fußwege sollen kurze Wegebeziehungen zwischen den Teilgebieten und in die Umgebung des Plangebietes herstellen. Größere Bedeutung haben insbesondere die alte Trasse des Bissenmoorweges, die für die Radfahrer und die Fußgänger die Anbindung zur Weststadt herstellt und der Fußweg nördlich des Dorfkerns, der bis in die Stadt führt, und besonders als Schulweg genutzt wird.

4.5 Lärmschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 ist Lärmeinwirkungen von der Weddelbrooker Straße und von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ausgesetzt.

Die getroffenen Aussagen und Festsetzungen resultieren aus dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 36 ("Wohnpark Bissenmoor").

Verkehrslärm: Primär erfolgt eine Darstellung der zu erwartenden Belastungen insgesamt und ein Vergleich mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Ergänzend werden die Auswirkungen des auf Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 bezogenen Verkehrs (Sportanlagen, SB-Markt, Kindertagesstätte) von der Weddelbrooker Straße beschrieben.

Insgesamt ist mit einer Zunahme der Lärmbelastung von 1-2 dB(A) zu rechnen.

Am Tage ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) für die Südseiten der Baukörper unmittelbar nördlich der Weddelbrooker Straße. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) ist darüber hinaus an den Südseiten folgender Gebäude überschritten:

- vorhandenes Gebäude im Nordostquadranten der Einmündung des Sachsenweges in die Weddelbrooker Straße (Flurstück 10/49); Beurteilungspegel 60 dB(A) tags,
- geplante Gebäude im Nordostquadranten der Einmündung der Straße Bissenmoor in die Weddelbrooker Straße (unmittelbar nordöstlich des geplanten östlichen Kreisels, Beurteilungspegel tags 60 dB(A) im Erdgeschoss bzw. 61 dB(A) im Obergeschoss).

Am ersten genannten Gebäude bleibt die Zunahme gegenüber dem derzeitigen Zustand (Bilanz aus zusätzlichem Verkehrsaufkommen des B-Plans Nr. 36 und der Geschwindigkeitsreduzierung von 60km/h auf 50km/h) auf 1 dB(A) beschränkt. Derartige Steigerungsgrößen sind nicht wahrnehmbar und daher zumutbar.

An den zuletzt genannten - neuen - Gebäuden ist der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) im Bereich der Südfront zwar - geringfügig - überschritten; mit geeigneten Maßnahmen lassen sich jedoch Außenwohnbereiche (AWB) finden bzw. einrichten, in denen der Immissionsgrenzwert tags eingehalten wird (Mindestanforderung; z.B. AWB vor der Westfront des Gebäudes ggf. im Schutz einer abschirmenden Wand auf dem Grundstück).

In der Nacht ist der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) (4 dB(A) über dem entsprechenden Orientierungsgrenzwert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005,

Teil 1, an den Südfronten der 1. Baureihe nördlich der Weddelbrooker Straße generell überschritten. Die Überschreitung beträgt in der Regel etwa 1 dB(A). Höhere Überschreitungen (3-5 dB(A)) kommen nur an den Südfronten der direkt an der Weddelbrooker Straße liegenden Gebäude vor (in den Nordostquadranten der Einmündungen von Pommernweg, Sachsenweg und Bissenmoor (Kreisel-Ost)).

In den lärmtechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde zur Verringerung der Lärmbelastung für die geplante Bebauung im Nordostquadranten der Einmündung Bissenmoor (Kreisel-Ost) eine Vergrößerung des Abstandes zur Weddelbrooker Straße vorgeschlagen. Statt dessen wurde der Kreisel nach Süden verlegt, die Abstände sind aber gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Ermittlungen zum B-Plan Nr. 36 unverändert geblieben.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Weddelbrooker Straße sind nicht möglich, da Grundstückerschließungen von dort aus erfolgen. Dem Lärmschutz dienen die Geschwindigkeitsreduzierung auf 50km/h (s.o.) Außerdem werden für die Südfronten der 1. Baureihe nördlich der Weddelbrooker Straße folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- passiver Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich III,
- Maßnahmen zur Pegelreduzierung in den Außenwohnbereichen, zumindest soweit der Tages-Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) überschritten ist,
- Einbau von Schall gedämpften Lüftungen in die nach Süden ausgerichteten Fronten von Schlaf- und Kinderzimmern, wenn nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten werden und die Lüftung nicht anderweitig (z.B. zu anderen Gebäudeseiten oder zentral) gewährleistet werden kann.

Anlagen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 (SB-Markt und Kindertagesstätte):

Die entsprechenden Ermittlungen erfolgten im Rahmen der Lärmuntersuchung zum B-Plan Nr. 36. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Die aus dem Betrieb des SB-Marktes resultierenden Geräuschimmissionen liegen unterhalb des WA-Richtwertes von 55 dB(A).
- Bei Nutzung einer Außenspielfläche an der Südseite der Kindertagesstätte ergeben sich im Geltungsbereich keine Überschreitungen des WA-Richtwertes tags.
- Die Unerheblichkeit des Anlagen bezogenen Verkehrs von den Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 im Sinne von Nummer 7.4 der TA Lärm wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 bereits in der Lärmuntersuchung zum B-Plan Nr. 36 nachgewiesen.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

b) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Teichen oder Zisternen zu sammeln. Die Weiterverwendung als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülungen oder Waschmaschine) ist ebenfalls möglich und wegen der Einsparungseffekte von Trinkwasser besonders erwünscht.

d) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

e) Wärmeversorgung

Es wird angestrebt, dass das Gebiet durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit Fernwärme versorgt wird.

f) Abfallbeseitigung

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

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

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

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

Für ausreichende Dimensionierung wird im Rahmen der Erschließung der Baugebiete gesorgt.

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

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Abtretung der Verkehrsflächen an die Stadt Bad Bramstedt wird auf freiwilliger Grundlage durch städtebauliche Verträge angestrebt.

7. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt Kosten nach den §§123 ff. und 127 ff. BauGB in Höhe von brutto ca. EUR 310.000,00 entstehen.

Bad Bramstedt, 26.06.2002

Der Bürgermeister

