

STADT BAD BRAMSTEDT
BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "GEWERBE GEBIET SÜD II"
für das Gebiet
südwestlich des Plangebiets Nr. 58 (Gewerbegebiet Süd)

TEIL B: TEXT
Entwurf - September 2020

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten mit Ausnahme der u.g. Betriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Besondere Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Wettbüros, Nachlokale aller Art, Swinger-Clubs sowie sonstige Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist,
2. Wohnungen - auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und
- dem Hauptbetrieb in Baumasse und Fläche untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan für jedes Baufeld festgesetzte Höhenlage in m NHN. (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise

Im Gewerbegebiet sind Gebäude in offener Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.

4. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitung

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE* ist die Errichtung von Gebäuden bis zur Verlegung der Hochspannungsleitung und dem vollständigen Abbau der entsprechenden Anlagen unzulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bedarfsverkehrsfläche“ kann nach den Erfordernissen der Erschließung und der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet entweder als öffentliche Straßenverkehrsfläche oder als private Grundstücksfläche mit den angrenzend an diese Verkehrsfläche gültigen Festsetzungen genutzt werden. In letzterem Fall schließen sich die Baugrenzen entsprechend der Rücknahme der Bedarfsverkehrsfläche; festgesetzte Grünflächen verbleiben außerhalb der Baufelder. Darüber hinaus kann aus den gleichen Gründen die Länge der Vorhaltefläche verkürzt und deren Lage um 10 m nach links oder rechts von der jeweiligen Straßenachse verschoben werden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden Hochspannungsleitung ein Leitungsrecht (L) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Dieses Leitungsrecht entfällt mit Eintritt der unter Ziff. 4.1 genannten Umstände.

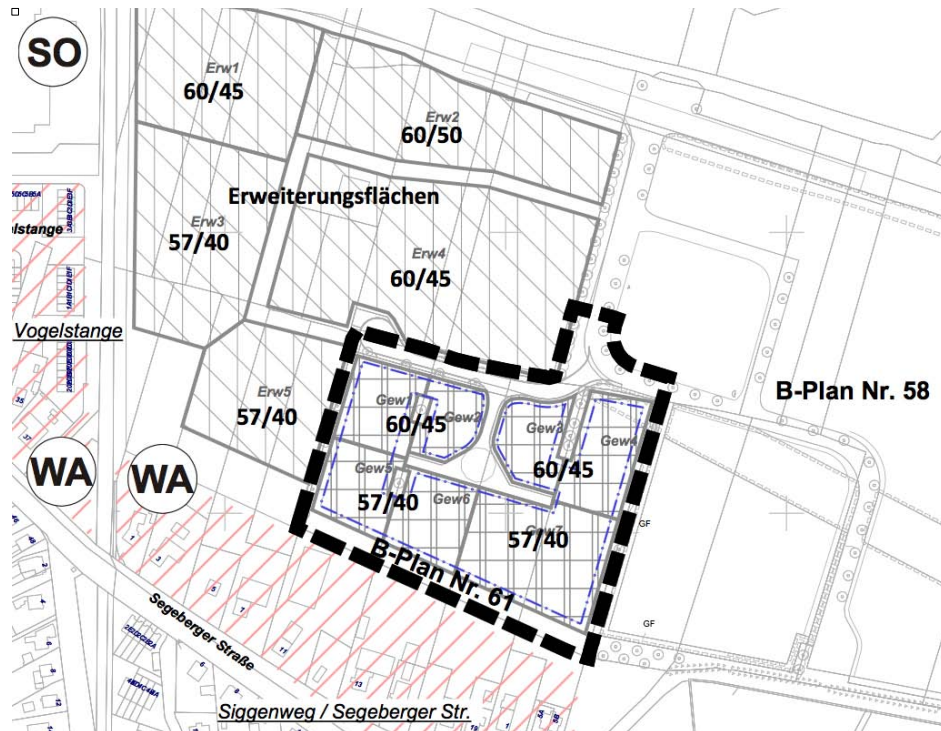
7. Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist sämtliches Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben bzw. -leitungen abzugeben.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 11, Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

8.1 Schutz vor Gewerbelärm

Innerhalb des B- Planes Nr. 61 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) von 57 bis 60 dB(A)/m² und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von 40 bis 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.



Für die im Lageplan dargestellten Gebiete erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente LEK,zus. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Immissionsorte im jeweiligen Gebiet LEK durch LEK + LEK,zus zu ersetzen ist. Diese Summe darf einen Wert von maximal 65 dB(A)/m² tags und nachts nicht überschreiten.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 61 zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissions-

Gebiet	Zusatzkontingent	
	LEK,T,zus [dB(A)/m ²]	LEK,N,zus [dB(A)/m ²]
B-Plan Nr. 47	5	5
B-Plan Nr. 55	5	11
B-Plan Nr. 57	5	12
Brunnenweg	5	20
Hamwinsel (südl. B-Plan)	5	18
Lohstücker Weg	5	2
Schapbrooker Weg	5	20
Siggenweg/Segeberger Str.	0	0
Vogelstange	0	0

kontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des B- Planes sowie innerhalb der angrenzenden Gewerbegebiete sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

Zusätzliche Hinweise:

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109- 1, Abschnitt 3.16 [7] sind folgende Räume:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

8.2 Schutz vor Verkehrslärm

In den Feldern mit der Bezeichnung LBP III und LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des entsprechenden Lärmpegelbereiches III bzw. des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 für alle der Planstraße B zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Außenfassaden vorzusehen. An den jeweiligen abgewandten Gebäudefassaden kann das zugeordnete gesamte Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt bei Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB und bei Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 mindestens $R'_{w,ges} = 40$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau- Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30$ dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB IV sind die an die Planstraße B direkt angrenzenden schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a / 25b BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Im Straßenraum (Straßenverkehrsflächen) sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt fünf standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können entsprechend der Erschließungserfordernisse jeweils geringfügig verschoben werden.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bedarfsverkehrsfläche) ist pro angefangene 20 m Straßenlänge ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² freizuhalten. Im Bereich von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stichwegen ist die Baumscheibe gegen Überfahrten zu sichern bzw. zu schützen. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

9.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche am Südrand sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind insgesamt 12 Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

9.3 Erhalt von Bäumen

Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien unzulässig. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

10. Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind im Sinne eines Schutzgrüns als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und

anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Der Bau unterirdischer Versorgungsanlagen/ -leitungen ist unzulässig.

10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Sie sind vor Befahren wirkungsvoll (z. B. durch Einzäunung) zu schützen.

10.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen werden im Bereich vorhandener erhaltenswerter Gehölzstrukturen und Bäume als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Alle hier vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, flächige Gehölzbestände u.ä.) sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.

Innerhalb der südlich gelegenen Fläche ist die Führung eines max. 2 m breiten Fußweges mit wassergebundener Decke zulässig.

10.4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Neigung) dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

11. Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61 folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Entwicklung von 3.350 m² Extensivgrünland auf einer Ausgleichsfläche östlich der B 206 (Flurstück 140, Flur 5, Gemarkung Bad Bramstedt) sowie Anlage eines Kleingewässers auf 45 m² auf letzterer Fläche.;
- Entwicklung von 4.871 m² Extensivgrünland auf einer Ausgleichsfläche südlich der B 206 (Flurstück 241, Flur 13, Gemarkung Bad Bramstedt);
- Entwicklung von 4.596 m² extensivem mesophilen Grünland auf einer Ausgleichsfläche südlich der B 206 (Flurstück 240, Flur 13, Gemarkung Bad Bramstedt) und Anlage von 145 m Knick an deren westlichem Rand;
- Inanspruchnahme von 25 m vorhandener Knickanlagen auf der Ökokontofläche Ö3 (Flurstück 106/2, Flur 17, Gemarkung Bad Bramstedt);
- Kompensation von restlichen 378 m Knickneuanlage (*wird noch geklärt, evtl. externes Ökokonto*).

III. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 84 Landesbauordnung)

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie mit Laser-Effekten, Sky-Beamer o.ä.
An den in südliche Richtung weisenden Gebäudeteilen ist jegliche Form von Werbeanlagen unzulässig.

13. Dächer

Dächer mit Dachneigungen unter 10° sind als Gründächer auszuführen.
Photovoltaikanlagen sind auf Dächern generell zulässig.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Artenschutz

- Die erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen (Gehölzbrüter) nur außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. zulässig (also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.). Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.
- Eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit Tages- und Wochenstubenquartiereignung für Fledermäuse sind aus artenschutzrechtlichen

Gründen nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01.03. bis 30.11. zulässig (also im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02.).

Grünordnung

- Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen: großkronige (z. B. Spitz-Ahorn *Acer platanoides*) bis mittelkronige Gehölzarten (z. B. Feld- Ahorn *Acer campestre*, Mehlbeere *Sorbus intermedia* oder Vogelbeere *Sorbus aucuparia*).
- Gehölzarten für die Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen: Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*, Weide *Salix spec.*, Stiel-Eiche *Quercus robur*
- Bei der Umsetzung des Vorhabens sind gemäß "Leitfaden Bodenschutz auf Linienbaustellen" (LLUR 2014) bei der Wahl der Maschinen und Fahrzeuge die jeweils vorhandenen Witterungs- und Bodenfeuchteverhältnissen zu berücksichtigen und ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen.

Knicks

Die im Plangebiet verbleibenden Knicks sind nach § 21 LNatschG i. V. m. § 30 BNatschG gesetzlich geschützt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Eisenbahnbetrieb

Westlich des Plangebiets mit einem Abstand von ca. 100 - 200 m zu diesem befindet sich die Bahntrasse der AKN. Die Betreiberin haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Entwässerung

Seitens der Stadt sind die Entwässerungseinrichtungen gemäß dem mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmten Regenwasserkonzept zu schaffen. Dafür sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde entsprechende Gewässerausbauanträge zu stellen bzw. die erforderlichen Einleiterlaubnisse einholen. Alle Anlieger des Gewerbegebietes haben das auf ihrem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten sowie gedrosselt und gereinigt in die städtischen Entwässerungsanlagen zu übergeben (Anschluss- und Benutzungszwang).

Geothermie

Es besteht die Möglichkeit, Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

* * *