

# STADT BAD BRAMSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 66 "GEWERBE GEBIET SÜD III" MIT TEILAUFBHEBUNG DES BP NR. 58 (GE-SÜD)

## TEIL B: TEXT Vorentwurf - Dezember 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 m<sup>2</sup> 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. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bedarfsverkehrsfläche“ können 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; Baugrenzen verbinden sich in letzterem Fall über die dann nicht benötigte Bedarfsverkehrsfläche hinweg. Aus o.g. Gründen kann die Länge der Vorhaltefläche auch verkürzt bzw. deren Lage um 10 m von der Straßenachse verschoben werden.

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

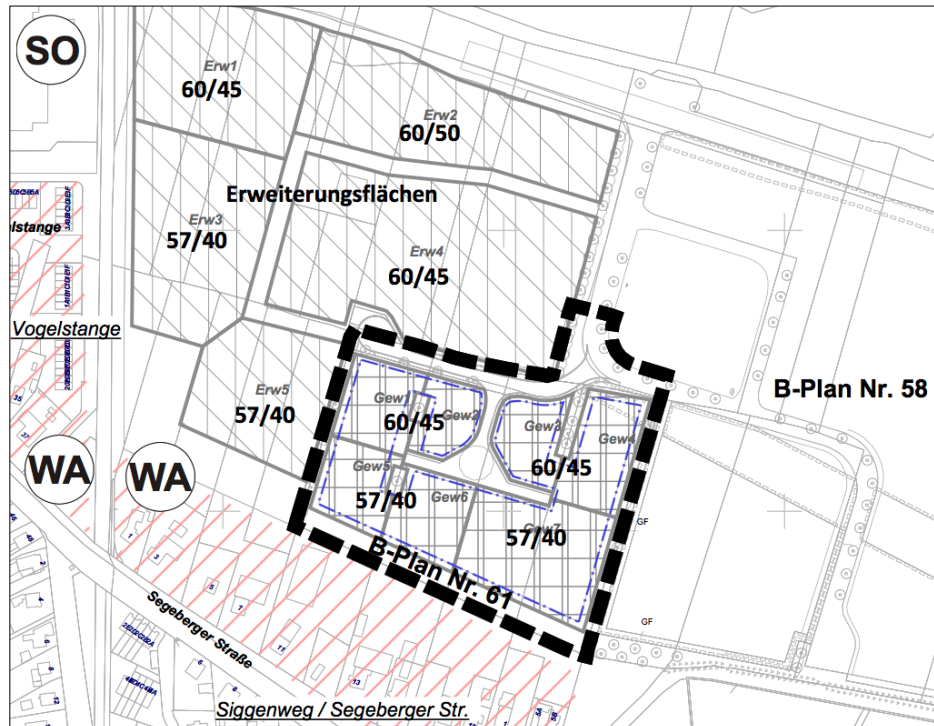
Im Plangebiet ist sämtliches Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben bzw. -leitungen abzugeben.

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

**6.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Innerhalb des B- Planes Nr. 66 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)/m<sup>2</sup> und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von 40 bis 50 dB(A)/m<sup>2</sup> 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)/m<sup>2</sup> tags und nachts nicht überschreiten.



Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes Nr. 66 zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten 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.

Gebiet	Zusatzkontingent	
	$L_{EK,T,zus}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK,N,zus}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
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

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.

## 6.2 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)**

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

#### **7.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen**

Im Straßenraum (Straßenverkehrsflächen) sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt 20 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können entsprechend der Erschließungserfordernisse jeweils geringfügig verschoben werden.

In den Verkehrsflächen 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 m<sup>2</sup> 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.

#### **7.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Grünflächen**

In der öffentlichen Grünfläche am Süd- und Westrand sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind insgesamt 20 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.

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

#### **8.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind im Sinne eines Schutzgrüns als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten. Im Bereich der Flächen sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmittelinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig. Der Bau unterirdischer Versorgungsanlagen/ -leitungen ist unzulässig.

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

Die öffentlichen Grünflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Alle hier vorhandenen Gehölz- und sonstigen Biotopstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, flächige Strukturen u.ä.) sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen.

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

#### **8.3 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.

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

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 planexterne Maßnahmen zugeordnet. Die Überprüfung und Bestimmung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im weiteren Verfahren.

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

**10. Fassadengliederung**

Die zum Lohstücker Weg (Baufeld GE 1) weisenden Fassaden der Gebäude müssen einen Fensteranteil von mindestens 30% bezogen auf die Gesamtansichtsfläche der Fassade aufweisen.

**11. 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.

**12. Dächer**

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

**13. 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**

**Freihaltezone entlang der Bundesstraße**

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 4 (Lohstücker Weg), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### **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 Baufeldräumung und eine erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen (Bodenbrüter und 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*). Aus Gründen der Klimaresistenz kann auch (unter Berücksichtigung der entsprechenden Listen für Ersatzpflanzungen des Kreises bzw. der städtischen Baumschutzsatzung) auf nichtheimische Arten zurückgegriffen werden.
- 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**

Das Plangebiets grenzt im Westen unmittelbar an 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).

\* \* \*