

STADT BAD BRAMSTEDT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 12. ÄND.

" HAMBURGER STRASSE / OCHSENWEG "

TEIL B: TEXT

Zweiter Entwurf 01.09.2025

Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf sind **grau markiert**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Discounter“ ist ausschließlich die Errichtung eines Discounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.750 m² zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ (§ 11 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermarkt“ ist ausschließlich die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 2.000 m², einem darin integrierten Backshop mit einer zusätzlichen max. Verkaufsfläche von 100 m² sowie einem weiteren Laden mit einer Verkaufsfläche von zusätzlich max. 150 m² zulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe; auch solche, die nur der Versorgung des Gebietes dienen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.4 Soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im WA dürfen zu einem Anteil von mind. 30 % der Wohnungen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

1.5 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 Abs.4 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundflächen und deren Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (bezogen auf das gesamte Grundstück; nicht auf die einzelnen Baufelder) festgesetzt. Diese GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 überschritten werden.

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt (11,30 müNN) in der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Parkstraße.

3.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Lärmschutzwände ist die Oberkante der jeweiligen fertig gestellten angrenzenden Frei- oder Verkehrsfläche.

4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

Entlang der Nordseite des Kundenparkplatzes ist zum Schutz der Bebauung im Zuge der Parkstraße die Installation einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,0 bis 2,5 m über dem Parkplatzniveau erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 an der Westfassade nur zulässig, sofern diese nicht zum Belüften dieser Räume erforderlich werden. Die Belüftung der jeweiligen Räume ist dann durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen. Sollten an der Westfassade Fenster zum Belüften von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen vor der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den Außenpegel 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles soweit reduzieren, dass dort die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet ist. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, da die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht am definierten Immissionsort gemäß TA Lärm gegeben ist.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

Hinweise zum Schutz vor Gewerbelärm:

Im Zuge der lärmtechnischen Berechnung werden die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen am Nahversorgungszentrum als gegeben eingestuft; diese sind auch gemäß der hier durchgeführten Berechnungen zwingend vorzusehen. Dazu gehören:

1. Beschränkung der Anlieferzeiten auf den Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr.
2. Abschirmung der bestehenden Anlieferzone am Supermarkt durch eine Einhausung.
3. Abschirmung des Kundenparkplatzes nach Norden. Die installierte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,00 bis 2,50 m Höhe ist entlang des Kundenparkplatzes weiterhin zwingend erforderlich.
4. Beschränkung der Nutzungszeiten des Kundenparkplatzes durch die Kunden des Supermarktes und des Discountmarktes auf den Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Folglich sind die Öffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen so anzupassen, dass die Kunden den Kundenparkplatz nicht in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr befahren. Die bestehenden Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 21.00 Uhr berücksichtigen diese Einschränkung. Das Befahren des Kundenparkplatzes zwischen 05.30 und 06.00 Uhr durch die Kunden des Backshops ist jedoch zulässig, da von einer geringen Anzahl an Fahrzeugbewegungen und einem räumlich beschränkten Parkverhalten im Eingangsbereich des Backshops auszugehen ist.
5. Eine Sonntagsöffnung des Backshops inkl. Nutzung der Außenterrasse und Anlieferung ist tags zulässig.
6. Einsatz lärmarmer Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen).
7. Einsatz von Asphalt oder ebenem Betonsteinpflaster in den Fahrgassen des Kundenparkplatzes. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus Fuge und beidseitiger Fase ≤ 9 mm ist.

Im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferung des Discountmarktes geplanten Integralanlage einen maximalen Wert von $LWA=80$ dB(A) nicht überschreiten. Der Einsatz von Geräten mit geringerer Schalleistung ist empfehlenswert.

II. GRÜNORDNERSCHE FESTSETZUNGEN

5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in ihrer Vitalität und Eigenart zu schützen. Versiegelungen und sonstige schädigende Eingriffe innerhalb ihrer jeweiligen Kronentraufen sind unzulässig. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind anteilig durch Neupflanzung in gleicher Baumart im Nahbereich zu ersetzen. Als Ersatz ist mindestens 1 Baum als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 14-16 cm je 30 cm Stammdurchmesser des beeinträchtigten Baumes (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze durch gleiche Art zu ersetzen.

5.2 Anpflanzungen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten und dem Klimawandel angepassten Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Mulden zur Oberflächenentwässerung zulässig.

5.3 Baumpflanzungen

Zur Gliederung der Stellplatzfläche in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ sind dort mind. 16 standortgerechte, einheimische und dem Klimawandel angepasste Laubbäume gemäß VEP, Blatt 2 zu pflanzen und in ihrer arttypischen Wuchsform auf Dauer zu erhalten; abgehende Bäume sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

Die Größe der offenen Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 12 qm betragen; die Baumscheiben sind mit kniehohen Sträuchern gemäß Freiflächenplan zu bepflanzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.

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

6.1 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.2 Versickerung

Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Befestigung von Flächen versickerungsfähige Materialien mit einem Abflußbeiwert von mindestens 0,3 zu verwenden.

7 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

In den Sondergebieten „SO Großflächiger Einzelhandel“ sind die nutzbaren Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten (Solarmindestfläche).

8 Grundstückerschließung

In dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist die Anlage eines Fuß- und Radwegdurchgangs zur Parkstraße zulässig.

II. Hinweise

Archäologisches Interessengebiet

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 DSchG 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 der in dem 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.

Bodenschutz - Bodenverunreinigungen

Die untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass auf langjährig gewerblich genutzten Flächen wie der vorliegenden, Belastungsbereiche unentdeckt bleiben können. Tiefbauarbeiten sind daher fachgutachterlich zu begleiten.

Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg gemäß § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht, unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzrichtlinien und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden sowie ggf. erforderliche Untersuchungen sind durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten bzw. durchzuführen.

Die gutachterliche Begleitung und Abnahme aller freigelegten Bereiche und Baugruben sind in einem Bericht zu dokumentieren und mittels Bodenanalysen zur Beweissicherung zu verifizieren. Der Bericht ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens einen Monat nach Ende der Baumaßnahme vorzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte gem. BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch (u. a. Kinderspielplatz) und ggf. Boden-Nutzpflanze für die jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzungen in den ausgewiesenen Gebieten eingehalten werden. Dieses kann entweder durch die Entnahme und Untersuchung von Oberbodenmischproben gem. Anhang 1 und 2 der BBodSchV durch ein fachlich geeignetes Büro oder durch Andecken einer ausreichend mächtigen Schicht Oberbodens, der die Vorsorgewerte nach BBodSchV einhält, gewährleistet werden. Ein Nachweis über die Einhaltung o. a. Werte ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens drei Monate nach Beendigung der Baumaßnahme vorzulegen.

Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung von Baugruben geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn

bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Gleiches gilt für den Bau von Erdwärmekollektoren oder -sonden.

DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109, die für das Verständnis der Festsetzung zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ erforderlich ist, wird im Bauamt bereitgehalten.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, 12. Ä. ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in drei Blättern.

* * *