

STADT BAD BRAMSTEDT BEBAUUNGSPLAN NR. 64

für den Bereich nördlich des Landwegs, östlich der
Straße Liethberg, südlich der Rosenstraße und
westlich des Verbrauchermarktes

Unter Verwendung eines Luftbildausschnittes von Mac-Kartendienst



Plangebiet und Umgebung

Begründung zum Vorentwurf 16.08.2021

Verfasser im Auftrag der Stadt:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	- 1 -
1 Räumlicher Geltungsbereich	- 1 -
2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,	- 1 -
3 Planungsgrundlagen	- 2 -
3.1 Landesentwicklungsplan Regionalplan.....	- 2 -
3.2 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan.....	- 2 -
3.3 Flächennutzungsplan.....	- 2 -
3.4 Landschaftsplan.....	- 2 -
4 Bestandsbeschreibung	- 2 -
5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	- 4 -
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	- 5 -
6.1 Art der baulichen Nutzung	- 5 -
6.2 Maß der baulichen Nutzung	- 6 -
6.3 Bauweise / Baugrenzen	- 8 -
6.4 Verkehrsflächen	- 8 -
7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	- 8 -
7.1 Erhalt von Bäumen	- 8 -
7.2 Dachbegrünung	- 9 -
8 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO	- 9 -
8.1 Dächer	- 9 -
9 Immissionsschutz	- 9 -
10 Ver- und Entsorgung	- 9 -
11 Hinweise	- 10 -
11.1 Städtische Satzungen.....	- 10 -
11.2 Baulicher Denkmalschutz	- 10 -
11.3 Archäologischer Denkmalschutz	- 10 -
TEIL II - UMWELTBELANGE	- 11 -
12 Einleitung	- 11 -
12.1 Bestandsbeschreibung	- 11 -
12.2 Fachgesetzliche Ziele	- 11 -
12.3 Ziele aus Fachplanungen	- 14 -
13 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	- 14 -
14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 16 -
15 Artenschutzrechtliche Belange	- 16 -
15.1 Gesetzliche Grundlage	- 16 -
15.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung	- 17 -

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 befindet sich im nördlichen Bereich der Bad Bramstedter Innenstadt, zwischen Landweg und Rosenstraße. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straße Liethberg (B 4) begrenzt. Im Osten befinden sich die Kundenstellplätze eines großflächigen Verbrauchermarktes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

- 2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen,**

An der Nordseite des Landweges stehen inzwischen mehrere Ladengeschäfte leer. Für die Grundstücke Landweg 7 und 9 wurde Anfang 2020 eine Bauvoranfrage gestellt mit dem Ziel, die vorhandenen Gebäude abzureißen und dort ein größeres Neubauprojekt mit betreuten Seniorenwohnungen zu realisieren. Der zuständige Fachausschuss befürchtete einen Verlust der für das Stadtbild typischen kleinstädtischen Bebauung und fasste daher den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Gebiet zwischen Rosenstraße, Liethberg, Landweg und dem bestehenden Verbrauchermarkt. Damit sollten zunächst die formellen Voraussetzungen für die Zurückstellung von Baugesuchen und für den Erlass einer Veränderungssperre geschaffen werden, um als Kommune die Planungshoheit über dieses wichtige innerstädtische Gebiet zu behalten. In einem nächsten Schritt wurden dann die städtischen Ziele für die künftige Entwicklung des Gebietes formuliert, die über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB stellt nach Auffassung der Stadt kein hinreichendes Planungsinstrument dar, um diese künftige Entwicklung steuern zu können.

Der Bebauungsplans Nr. 64 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.

Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan stellt Bad Bramstedt als Untertzentrum im ländlichen Raum dar.

Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen verkehrlichen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Die geplante Weiterführung der BAB 20 wird die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Bad Bramstedt weiter verbessern.

3.2 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet sowie die Bebauung auf der Südseite des Landwegs und auf der Westseite des Liethbergs als gemischte Baufläche dar. Das Grundstück des Verbrauchermarktes mit Ausnahme der westlichen Kundenstellplätze ist als sonstiges Sondergebiet "Verbrauchermarkt" dargestellt.

Die beabsichtigte Ausweisung von Urbanen Gebieten und Mischgebieten entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3.4 Landschaftsplan

In der Karte „Planung“ des Landschaftsplans ist das Plangebiet als vorhandene und geplante Siedlungsfläche dargestellt.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet entspricht mit seiner Mischung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden, Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und gewerblichen Nutzungen dem typischen Gebietscharakter eines kleinstädtischen

Mischgebietes. Am Landweg dominieren der Facheinzelhandel ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe (Bank, Versicherungsagentur und Dienstleistungen aus dem Gesundheitsbereich). Seit 2020 stehen jedoch vier Einzelhandelsgeschäfte im westlichen Abschnitt des Landwegs und in Nähe des zentralen Kreuzungsbereichs Maienbeck, Liethberg, Landweg leer. Die Bebauung im Landweg wird nur durch wenige Zufahrten und Brandgänge unterbrochen und wirkt daher weitgehend, wie auch die Bebauung auf der Straßensüdseite mit Ausnahme der kleinen Platzfläche vor der Maria-Magdalenen-Kirche, als geschlossene Straßenrandbebauung. Durch die Ausrichtung der Grundstückspartzen ist zudem eine diesen Bereich charakterisierende versetzte Gebäudeanordnung entstanden. Die Mehrzahl der Gebäude wurde unmittelbar an der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Nur das Gebäude auf dem Grundstück Landweg 13 springt deutlich zurück. Auf der entstandenen Vorfläche wurden hier Kundenparkplätze geschaffen. Die Geschossigkeit der Gebäude reicht von einem bis zu drei Vollgeschossen an der Kreuzung Liethberg / Landweg. Nahezu alle Gebäude haben geneigte Dächer, einige mit einem Krüppelwalm. Die Gebäudezeile am Landweg entspricht daher dem städtebaulichen Maßstab einer für die Stadt Bad Bramstedt ortstypischen kleinstädtischen Bebauung.

Dagegen stellt sich die Bebauung an der Straße „Liethberg“ als heterogen dar. Im südlichen Abschnitt prägt ein dreigeschossiges, aus zwei aneinander gebauten Baukörpern bestehendes Bankgebäude mit flach geneigten Dächern den Kreuzungsbereich. Lange Balkone mit Betonbrüstungen, große Fensterflächen und ein verglastes Treppenhaus bestimmen das Erscheinungsbild des nördlichen Gebäudeteils. Auf der westlich gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das als Kulturdenkmal eingetragene historische Gebäudeensemble „Im Winkel“. Entlang des Liethbergs folgen eine Tankstelle sowie, an der Einmündung der Rosenstraße, ein eingeschossiges, winkelförmiges Wohnhaus. Es entsteht kein baulicher Zusammenhang zwischen diesen sehr unterschiedlichen Einzelgebäuden, auch weil zwischen den Gebäuden jeweils größere Stellplatzflächen und Zufahrten liegen.

An der Rosenstraße dominieren vor allem versiegelte Freiflächen das Erscheinungsbild. Dabei handelt es sich um die Fahr- und Stellflächen eines KFZ-Reparaturbetriebes sowie um Kundenstellplätze des angrenzenden großflächigen Verbrauchermarktes. Die Nordseite der Rosenstraße hingegen säumen kleinere, meist eingeschossige Wohnhäuser in aufgelockerter Bauweise. Schallschutzwände, die die Stellplatzanlage für die Kunden des Verbrauchermarktes abschirmen, bilden die östliche Plangebietsgrenze. Hier befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Landweg 13 auch ein dreigeschossiges

Mehrfamilienwohnhaus mit geneigtem Satteldach. Die übrigen rückwärtigen Grundstücksbereiche sind teilweise mit eingeschossigen Nebengebäuden bebaut oder werden für Stellplätze genutzt. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt, nur auf den Grundstücken Landweg 7 und 11 sind noch Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen vorhanden sowie, als partielle Grundstückseingrünung auf dem Grundstück Rosenstraße 32.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Die Analyse des gegenwärtigen baulichen Bestandes und seiner Nutzungen zeigt insgesamt eine mischgebietstypische Bebauungs- und Nutzungsstruktur des überplanten Stadtquartiers. In Bezug auf die mögliche künftige Entwicklung, ausgelöst durch den aktuellen Leerstand am Landweg, deuten sich aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Tankstelle mit langen Öffnungszeiten am Liethberg und Kfz-Reparaturbetrieb in der Rosenstraße potentielle Konflikte - vor allem in Bezug auf den Immissionsschutz – bei geplanten bzw. künftigen Neubauprojekten, an. Am Landweg könnte die unterschiedlichen Höhe und Geschossigkeit der Gebäude bei einer ausschließlichen Beurteilung geplanter Neubauvorhaben nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB eine bauplanungsrechtlich zulässige stärkere bauliche Verdichtung dazu führen, dass der derzeitige weitgehend kleinstädtische Charakter in diesem zentralen Stadtbereich und damit ein Stück der Identität der Stadt Bad Bramstedt verloren geht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, den vorhandenen städtebaulichen Maßstab in ortsangemessener Weise zu erhalten, aber auch aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an geeigneten Stellen eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Für gewerblichen Nutzungen, die derzeit einer stärker wohnbaulich ausgerichteten Entwicklung aufgrund des Emissionsverhaltens entgegenstehen, soll für mögliche Nachfolgenutzungen Planungsrecht geschaffen werden. Dazu soll mittel- und langfristig auch etwas mehr „Dispositionsfläche“ zum Landweg hin entstehen, weshalb eine zukünftige Neubebauung zwar die o.g. versetzte Anordnung der Gebäude weiterverfolgen, ansonsten aber die vorderen Gebäudekanten nach hinten versetzt erfolgen sollen.

Das planerische Konzept sieht daher vor, die bauliche Höhenentwicklung am Landweg entsprechend der prägenden Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse zu begrenzen und nur im rückwärtigen Blockinnenbereich sowie an der Straße „Liethberg“ eine stärkere bauliche Verdichtung zuzulassen. An der Rosenstraße soll sich die zulässige Bebauung an den vorhandenen Gebäuden an der Nordseite orientieren. Entsprechend den gestalterischen Zielen des alten städtebaulichen Rahmenplans aus dem

Jahr 1988 wird hier eine stärkere bauliche Fassung des Straßenraums angestrebt. Der Verdichtung des Blockinnenbereichs sind durch die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze Grenzen gesetzt. Eine Ablösung von Stellplätze in diesem Bereich ist von der Stadt Bad Bramstedt nicht vorgesehen, da bei einer intensiven Grundstücksausnutzung auch die Möglichkeit besteht, notwendige Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

Da sich der südwestliche Bereich des Plangebietes im Umgebungsschutzbereich eingetragener Kulturdenkmale (Maria-Magdalenen-Kirche, Bebauung im Winkel, Gebäudeensemble Maierbeeck 35-39) befindet, sind in den Bebauungsplan zudem ortsgestalterische Regelungen aufzunehmen.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und beschriebenen Nutzungsmischung sind im Entwurf des Bebauungsplans sowohl Mischgebiete als auch Urbane Gebiete zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen ausgewiesen.

Mischgebiet

Der Bereich an der Rosenstraße mit Ausnahme des Eckgrundstücks zum Liethberg sowie der Blockinnenbereich sind als Mischgebiete festgesetzt. Zulässig sind alle die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden mischgebietstypischen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Bordellbetrieben und Vergnügungsstätten. Da in diesem Bereich der Stadt bereits ein großflächiger Verbrauchermarkt existiert, wird angesichts des Stellplatzbedarfs größerer Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet des BP Nr. 64 die Flächengröße von Einzelhandelsbetrieben auf 450 m² Geschossfläche begrenzt.

Die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes widerspräche dem Ziel einer ortsangemessenen baulichen Verdichtung, ebenso der Betrieb einer Tankstelle. Zudem existiert bereits in verkehrsgünstiger Lage an der Straße Liethberg eine Tankstelle. Die Ansiedlung von Bordellbetrieben und Vergnügungsstätten in diesem Innenstadtquartier würde die Attraktivität des Quartiers als potentieller Wohnstandort deutlich verringern. Auf der Westseite des Liethbergs haben sich bereits Vergnügungsbetriebe angesiedelt. Eine weitere Ansiedlung solcher Betriebe würde zu einer Abwertung dieses Stadtquartiers führen.

Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2)

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 64 das Ziel verfolgt wird, den westlichen Abschnitt des Landwegs vor allem als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wird von der

Möglichkeit Gebrauch gemacht, über die Ausweisung eines Urbanen Gebietes die Nutzung der Gebäude differenzierter zu steuern. Im Landweg werden daher Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude gemäß § 6 Absatz 4 Nr. 1 ausgeschlossen (MU 1 Gebiet).

Im Urbanen Gebiet MU 2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss zulässig, wenn auch aufgrund des starken Verkehrsaufkommens auf der Straße Liethberg wenig attraktiv. Auf den Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss wird daher aus Gründen der planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist hier in der Möglichkeiten einer höheren Grundstücksausnutzung begründet.

Im MU 1 Gebiet sind die gemäß § 6a Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig, da ihre Ansiedlung dem Ziel einer Stärkung der Einzelhandels- und Geschäftsnutzungen im Landweg widersprechen würde. Auch Bordellbetriebe sind aus diesem Grund unzulässig.

Im MU 2 Gebiet wird für Tankstellen abweichend eine zeitlich bedingte Festsetzung getroffen, um die vorhandene Tankstelle in ihrem Bestand zu sichern und für den Fall einer Nutzungsaufgabe zugleich eine Nachnutzung festzusetzen, die den städtebaulichen Zielen einer stärken baulichen Fassung des Straßenraums entspricht.

Sonstiges Sondergebiet
Verbrauchermarkt

Das Plangebiet umfasst auch eine Teilfläche mit Kundenstellplätzen des angrenzenden großflächigen Verbrauchermarktes. Es handelt sich um eine bestehende Erweiterung, die durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 nicht erfasst ist. Um hier einheitliches Planungsrecht zu schaffen, wird die genehmigte Erweiterungsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 einbezogen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl

In den festgesetzten Mischgebieten und Urbanen Gebieten ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine weitgehende bauliche Ausnutzung der Grundstücke, da sich das Quartier wegen seiner Innenstadtlage insbesondere für Wohnnutzungen eignet. Dies betrifft sowohl die überbaubare Fläche wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

In den festgesetzten Urbanen Gebieten sind, mit Ausnahme der Grundstücke Landweg 7 und Rosenstraße 32, nahezu alle Freiflächen bereits befestigt und versiegelt. Im B-Plan darf daher die festgesetzte Grundfläche durch

die Flächen von Stellplätzen und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Eine vollständige Versiegelung ist künftig nicht mehr zulässig, da die vorhandenen Regenwasserkanäle an ihrer Kapazitätsgrenze sind. Festsetzungen zur Herstellung versickerungsfähiger Oberflächen auf den privaten Grundstücksflächen sowie zur Dachbegrünung von Garagen und Nebenanlagen sollen zu einer Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses führen.

Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen unzulässig. Damit sollen sowohl die Hausvorflächen als auch der wahrnehmbare Straßenraum von sichtbehindernden baulichen Anlagen freigehalten werden.

Anzahl der Geschosse
Maximale Gebäudehöhen

Die bauliche Höhenentwicklung wird über die Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit festgesetzten Wand- und Firsthöhen geregelt.

Am Landweg ist die Anzahl der Geschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht dem ortstypischen Maßstab der Bebauung im Stadtzentrum Bad Bramstedt der das Erscheinungsbild der Stadt prägt. Auch die Bebauung auf der Südseite des Landwegs hat in diesem Straßenabschnitt maximal Vollgeschosse. Nur das Bankgebäude an der Kreuzung Liethberg / Landweg bildet mit seinen drei Vollgeschossen eine Ausnahme. Da hier eine Begrenzung auf zwei Vollgeschosse einen Eingriff in die genehmigte und ausgeübte Nutzung bedeuten würde und damit Entschädigungsfragen berührt wären, folgt die Festsetzung des B-Plans dem Bestand. Da die beiden Baukörper jedoch nur über Dächer mit einer geringen Dachneigung verfügen, liegt die Firsthöhe mit 12,50 m lediglich ca. 1 m über der Firsthöhe zweigeschossiger Gebäude mit einem traditionell zwischen 40 – 45° geneigten Dach. Die entsprechend dem Bestand festgesetzten Wand- und Firsthöhe dient hier auch der Begrenzung der Gebäudehöhe im Umgebungsschutzbereich mehrerer eingetragener Kulturdenkmale.

In den übrigen festgesetzten Urbanen Gebieten am Landweg und an der Straße Liethberg sowie im Mischgebiet an der Rosenstraße orientieren sich die festgesetzten Firsthöhen an den genannten traditionellen zweigeschossigen Gebäudetypen. Die zulässige Wandhöhe liegt an den Hauptverkehrsstraßen mit 7,0 m um 50 cm über der nach geltender Ortsgestaltungssatzung zulässigen Traufhöhe. Die Festsetzung berücksichtigt die in der Regel notwendigen größeren Erdgeschoßhöhen bei Geschäfts-

nutzungen. Am der Rosenstraße dominieren Wohngebäude, daher entspricht die zulässige Wandhöhe hier den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung.

Im Blockinnenbereich sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer angemessenen baulichen Verdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dreigeschossige Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 13,50 m zulässig. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht der Höhe des vorhandenen dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Landweg 13.

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

6.3 Bauweise / Baugrenzen

In den mit MU 1 bezeichneten Urbanen Gebieten am Landweg ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände. Die Abweichungen beziehen sich auf die maximalen Gebäudelängen der künftigen Baukörper entlang des Landwegs.

Im Urbanen Gebiet MU 1 wird die zum Landweg weisende Fassadenlänge auf max. 20 m beschränkt, um das ortstypische kleinstädtische Erscheinungsbild der jetzigen Bebauung am Landweg weitgehend zu bewahren.

Zum Landweg hin wird die vordere Gebäudekante einer zukünftigen Bebauung durch eine gegenüber dem derzeitigen Gebäudebestand um 5 m nach hinten versetzte Baulinie geregelt. Dadurch wird den im Erdgeschoss vorgesehenen gewerblichen Nutzungen größerer Raum für Außenaktivitäten (Tische und Stühle, Aufsteller, Waren auslagen etc.) gegeben. Gleichzeitig wird durch den festgesetzten Verlauf der Baulinie die derzeit vorhandene gestaffelte Gebäudestruktur unter vorgenannten neuen Maßgaben in die Zukunft fortgeschrieben.

6.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Der öffentliche Straßenraum des Landwegs einschließlich der Gehwege und einer Parkbucht sowie die kleine, zum Parken genutzte Vorfläche vor der Maria-Magdalenen-Kirche, werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

7.1 Erhalt von Bäumen

An der Rosenstraße steht auf dem Grundstück Landweg 9, dass bis an die Rosenstraße heranreicht, ein einzelner Baum. Dieser wird planzeichnerisch und textlich durch

eine Erhaltungsfestsetzung gesichert. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

7.2 Dachbegrünung

Da das Plangebiet bereits sehr stark versiegelt ist, wird zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses eine Begrünung von Nebenanlagen und Garagen vorgeschrieben. Diese gilt für Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung.

8 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO

8.1 Dächer

Abweichend von den Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Garagen, Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Nebenanlagen auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig. Die Abweichung ist im Plangebiet aus ortsgestalterischen Gründen zulässig, da es sich um baulichen Anlagen handelt, die sich in Bezug auf ihre Größe den Hauptbaukörpern deutlich unterordnen.

Die Verwendung glänzender Dacheindeckungsmaterialien wird explizit ausgeschlossen, da sich das Plangebiet teilweise im Umgebungsschutzbereich eingetragener Kulturdenkmale befindet.

9 Immissionsschutz

10 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen (Frischwasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Telekommunikation) sind im Plangebiet grundsätzlich vorhanden.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

Das **Schmutzwasser** wird in den städtischen Abwasserkanal in der Straße Bleeck eingeleitet und dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt.

Das **Oberflächenwasser** (Niederschlagswasser) wird in den städtischen Regenkanal in der Straße Bleeck eingeleitet.

Die Versorgung mit **Strom / Gas** ist vorhanden.

Die Bereitstellung von **Löschwasser** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH vom 25. / 26.06.2003 geregelt. Zur Verfügung gestellt werden kann für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes eine Löschwasserkapazität von ca. 48 cbm/h. Die Differenz zur Deckung des Grundschutzes

wird auf der operativen Ebene durch Entnahme aus anderen Wasserquellen (z.B. Auen, Teiche) durch die Freiwillige Feuerwehr gedeckt.

In Bezug auf die Belange des **Brandschutzes** sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen entsprechend § 5 der LBO S-H 2016 Flächen zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Die **Abfallbeseitigung** obliegt dem Kreis Segeberg.

11 Hinweise

11.1 Städtische Satzungen

Gestaltungssatzung
Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Bad Bramstedt beschlossenen Gestaltungssatzung Innenstadt vom 20.06.1989 und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Die Vorschriften der Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung sind im Rahmen der gemeindlichen Einvernahme sowie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 13.12.2016.

Stellplatzsatzung

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung 2018 der Stadt Bad Bramstedt einschließlich ihrer 1. Änderung.

11.2 Baulicher Denkmalschutz

Der südwestliche Bereich des Plangebietes befindet sich in den Umgebungsschutzbereichen der Kulturdenkmale Maria-Magdalenen-Kirche, Wohn- und Geschäftshäuser „Im Winkel“ 1,2,3 und der Wohn- und Geschäftshäuser Maienbeeck 35-39.

11.3 Archäologischer Denkmalschutz

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: 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.

TEIL II - UMWELTBELANGE

12 Einleitung

Da der Bebauungsplan Nr. 64 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

12.1 Bestandsbeschreibung

Die Freiflächen im Plangebiet sind überwiegend versiegelt. Nur auf den Grundstücken Landweg 7,9 und 11 sind noch Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen vorhanden sowie Hecken und Sträucher als partielle Grundstückseingrünung auf dem Grundstück Rosenstraße 32. An der Rosenstraße steht ein erhaltenswerter Einzelbaum, der zum Grundstück Landweg 9 gehört.

12.2 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen

von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen."

Die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen wird dadurch erreicht, dass bereits bebaute Flächen im Innenbereich überplant werden.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen des Bebauungsplans 64 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans Nr. 64 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

§ 20 / § 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Be-

standteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen, die der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechen, Rechnung getragen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Das Plangebiet befindet sich aufgrund seiner innerstädtischen Lage und umgeben von drei teils stark befahrenen Straßen im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Verkehrslärm. Gesunde Wohnverhältnisse erfordern daher neben einer entsprechenden Grundrissgestaltung

vor allem passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Konstruktion der Außenbauteile.

12.3 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan der Stadt Bad Bramstedt stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungsfläche dar.

13 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

13.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung
Das natürliche Bodengefüge im Plangeltungsbereich wurde in der Vergangenheit bereits stark anthropogen verändert. Das Gebiet stellt sich als stark versiegelt bzw. überbaut dar.

Die Bodenbewertung des LLUR trifft zu besiedelten Flächen keine Aussagen.

Als Vorbelastungen des Bodens sind im Plangebiet Versiegelung durch Bebauung, Nebenanlagen und Zuwegungen, Überprägung durch gärtnerische Nutzung (Durchmischung des Oberbodens, Nährstoffeinträge, Entwässerung) zu nennen.

Der Boden ist von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens
Der Boden kann im bebauten Siedlungsbereich unter versiegelten Flächen keine natürlichen Bodenfunktionen übernehmen.

Bei Umsetzung der Planung könnten auch derzeitige rudimentäre Grünflächen teilweise versiegelt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

13.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Es liegen keine Grundwasserdaten vor.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits versiegelt und steht somit für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.

Das Oberflächenwasser wird in die Trennkanalisation geleitet.

Das Plangebiet besitzt nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Umweltbezogene Auswirkungen
Durch den Bebauungsplans Nr. 64 könnten Teile der noch vorhandenen rudimentären Grünflächen künftig

des Vorhabens	bebaut werden. Durch die zusätzliche Versiegelung wird es zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung kommen.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit bis zu 15° Dachneigung wird eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Befestigte Flächen sollen künftig mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien hergestellt werden.

13.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand und Bewertung	Nach der FFH-Richtlinie oder durch das BNatSchG streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Plangebiet aufgrund der hohen Versiegelung und der geringen Vegetation voraussichtlich nicht vor. Die wenigen Gehölze besitzen grundsätzlich eine Eignung als Bruthabitate für häufig vorkommende, wenig störungsanfällige Gehölzbrüter. Alle im Plangebiet vorhandenen Gebäude werden derzeit genutzt.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Die Umsetzung der Planung kann zur Beseitigung von geringwertigen Rasenflächen und Kleingehölzen führen. Beim Abriss von Gebäuden kann es zu einem Verlust von Brutquartieren kommen.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none">• Erhalt eines Einzelbaumes• Festsetzung von Dachbegrünungen für Nebenanlagen und Garagen• Vor einem Abriss sind die entsprechenden Gebäude durch Begehungen auf mögliche Brutquartiere zu untersuchen.

13.4 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung	Der gesamte Plangebietsbereich befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch Straßenverkehr. Durch vorhandene Gewerbebetriebe kann es zu einer Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzung kommen.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wird eine schallgutachterliche Untersuchung zum Straßenverkehrslärm auf der Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen erstellt, um den Umfang von Lärmschutzmaßnahmen zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermitteln.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none">• Angepasste Grundrissgestaltung der Wohnungen• Passive Schallschutzmaßnahmen

13.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung	Das Plangebiet besitzt aufgrund nur weniger vorhandener Vegetationsstrukturen keine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion. Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Eine Veränderung des Lokalklimas im Bereich des Plangebiets ist kaum zu erwarten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sind daher als umweltverträglich einzustufen.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none">• Erhalt eines Einzelbaums

13.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung	Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage durch die weitgehend bauliche Nutzung und Versiegelung bestimmt. Gehölze treten nur vereinzelt in Erscheinung.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Die Umsetzung Planung wird zu einer Zunahme der städtebaulichen Dichte im Plangebiet führen.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none">• Erhalt eines Einzelbaums• Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung

13.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

14 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 64 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

15 Artenschutzrechtliche Belange

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Planverfahren.

15.1 Gesetzliche Grundlage

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot).
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“
3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“
4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

15.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt im Zuge der noch durchzuführenden Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Planverfahren.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am gebilligt.

Bad Bramstedt, den

Bürgermeisterin