

**Stadt Bad Bramstedt
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71
für das Vorhaben**

**„Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Landweg 10“
für den Bereich des Grundstücks Landweg 10**



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines, Planungsgrundlagen
2. Lage und Umfang des Plangebietes, Rahmenbedingungen
3. Planungsziele
4. Inhalt der Planung
5. Umweltbelange
6. Ver- und Entsorgung
7. Hinweise
8. Umsetzung der Planung/Kosten

Anlagen

1. Allgemeines

Verfahren

Der Planungsausschuss Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 17.6.2024 beschlossen, für das Grundstück Landweg 10 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 aufzustellen. Mit dieser Planung soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Landweg 10 planungsrechtlich ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1XX0 (BGBl. I 1XX1 Nr.3 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 20.1.2025, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im November 2024. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zusammen mit der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 im Februar/März 2025. Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Stadtvertretung am 9.9.2025.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtzentrum Bad Bramstedts, ca. 100m östlich der Kirche, auf der Südseite des Landweges. Er umfasst das Vorhabengrundstück Landweg 10 in einer Größe von 1.561 m². Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

Nördlich, westlich und östlich angrenzend befindet sich weitere innerstädtische Bebauung einschließlich eines Rewe-Marktes auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im Süden schließt sich das parkähnliche Pastoratsgrundstück an.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das Vorhabengrundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus aus der Vorkriegszeit einschließlich gewerblich genutzter rückwärtiger Nebengebäude, in denen sich aktuell eine Spielhalle befindet.

2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Bad Bramstedt ist Unterzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg und als solcher Siedlungsschwerpunkt und soll



Abb. 1: Lage des Plangebietes



Abb. 2: Luftbild mit Plangeltungsbereich



Abb. 3: Flächennutzungsplan Bad Bramstedt

als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.¹

2.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 71 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Innenentwicklung

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung eines innerstädtischen bebauten Grundstücks durch einen Ersatzneubau. Der Bebauungsplan Nr. 71 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB aufgestellt, die Voraussetzungen liegen vor. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt unter 20.000 m² und es ist ausgeschlossen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3. Planungsanlass und -ziele

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 und die damit verbundene Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses am Landweg 10 dient der Deckung eines konkreten örtlichen Wohnraumbedarfs innerhalb der gegebenen Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans. Ergänzend soll die Möglichkeit gegeben werden, auf dem zentrumsnah gelegenen Grundstück gewerbliche und gastronomische Nutzungen anbieten zu können. Dabei soll im Zuge einer moderaten Nachverdichtung eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss möglich sein.

4. Inhalt der Planung

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundlage dieser Bauleitplanung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 5.6.2024 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Landweg 10. In einem dreigeschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss sollen Räumlichkeiten für insgesamt 16 Wohnungen entstehen sowie im EG für zwei Nutzungseinheiten für Gastronomie und Gewerbe. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.2 Art der Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Im Rahmen des festgesetzten urbanen Gebietes (MU) sind jedoch nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im

¹ Regionalplan I, Ziff. 5.6, 1998

Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen bleiben in jedem Fall ausgeschlossen.

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist, um vorrangig eine gewerbliche Nutzung zu etablieren.

4.3 Maß der Nutzung

Der Neubau soll über drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen, die Firsthöhe beträgt 12,26m. Entsprechend werden Festsetzungen aufgenommen über maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 12,50m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

Die GRZ liegt mit 0,45 im mittleren Bereich der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO und entspricht der zentrale Lage in einem Unterzentrum. Eine Überschreitung durch die notwendige Mitrechnung von Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten soll unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage bis zu einer GRZ von 0,85 möglich sein.

4.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Es wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert und die angestrebte Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich zulässt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen werden berücksichtigt. Es wird die ortsübliche offene Bauweise mit Einzelhäusern mit seitlichen Grenzabständen vorgegeben.

4.4 Verkehrserschließung

Das Vorhabengrundstück wird wie bisher über den Landweg erschlossen. Die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen 19 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

5. Umweltbelange

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf dem Vorhabengrundstück nicht vorhanden. Eine Begehung im Juni 2024 hat ergeben, dass sich in dem bislang unbebauten östlichen Grundstücksbereich keine geschützten Pflanzen oder Lebensräume für geschützte Arten und auch keine sonstigen erhaltungswürdigen Baum- oder Strauchbestände befinden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert den Abbruch des Bestandsgebäudes. Gebäude sind grundsätzlich geeignet, Wohnstätten für besonders und streng geschützte Arten (beispielsweise Vögel oder Fledermäuse) im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG aufzuweisen. Im Rahmen einer Inaugenscheinnahme der Gebäude wurde festgestellt, dass diese nicht von besonders und streng geschützten Arten, insbesondere Fledermäusen, genutzt werden und dies auch potentiell nicht wahrscheinlich ist. Im Zuge der Abrissarbeiten ist besonders auf Hinweise zum Vorkommen von Fledermäusen zu achten. Die Verbote des § 44 BNatSchG werden daher nicht beeinträchtigt.

Es wird empfohlen, dass der Neubau Nisthilfen oder Quartiere für Fledermäuse oder Vögel anbietet. Weiter wird empfohlen für das örtliche Kleinklima ggf. einen Teil der Fassade zu begrünen oder einen heimischen Laubbaum zu pflanzen.

Abweichend von der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung wird eine Dreigeschossigkeit zugelassen. Hierdurch entstehen jedoch keine zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild, da die in der näheren Umgebung gegebenen Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Auch im Hinblick auf die angestrebte Überbauung ergeben sich gegenüber dem nach § 34 BauGB möglichen Rahmen keine zusätzlichen Eingriffe. Die sehr weitgehende Inanspruchnahme der nicht überbauten Flächen für notwendige Stellplätze mit Ihren Zufahrten führt zwar zu einer zusätzlichen Versiegelung. Dies ist aber nicht als Eingriff zu werten, da die Inanspruchnahme der nicht überbauten Flächen kein Zulässigkeitskriterium nach § 34 BauGB ist. Und auch bei einer unterstellten Wertung als zusätzlicher Eingriff, wäre dieser nicht relevant, da nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am Landweg (K111). Bei der Zählung 2017 wurde eine tägliche Belastung von insgesamt 5.643 Fahrzeugen ermittelt. Es besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Bei einem unterstellten Verkehrszuwachs in den vergangenen Jahren von 10% (entspr. 6.207 Kfz/24 h) sind für das Plangebiet überschlägig Immissionswerte von 65dB tags und 56dB nachts zu erwarten². Diese Werte entsprechen noch den Orientierungswerten der DIN 18005 für Kerngebiete und dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau. Gebäude, die nach dem Stand der Technik errichtet werden, erfüllen in der Regel die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III, daher sind gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom bleibt unverändert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral. Das neue Gebäude wird an die bestehenden Netze angeschlossen.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH mit 96 m³ /h für 2 Stunden bereitgestellt.

In der Straße Landweg unterhält und betreibt die Stadt Bad Bramstedt zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ein Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage der Stadt Bad Bramstedt geleitet und dort gereinigt. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der angestrebten Nachverdichtung nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Gleichwohl wird dem Vorhabenträger vor dem Hin-

² Ermittelt mit dem dB-Rechner der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg (<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de>)

tergrund der angespannten Entwässerungssituation in der Stadt empfohlen, bei der Objektplanung die Potentiale der Versickerung und der Retention durch teildurchlässige Oberflächenbeläge und ggf. Gründächer zu nutzen. Im Übrigen wird das anfallende Niederschlagswasser dem städtischen Regenwasserkanal im Landweg zugeführt und zum Regenrückhaltebecken "Kirchenbleeck" geleitet.

7. Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Der Beginn von Erdarbeiten (Abbrucharbeiten als auch Erdarbeiten für den geplanten Neubau) ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein mindestens 14 Tage zuvor mitzuteilen. Zuständig ist Herr Christoph Unglaub (Tel.: 04551-8948674; Email: christoph.unglaub@alsh.landsh.de).

Auf § 15 DSchG SH wird 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.

8. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

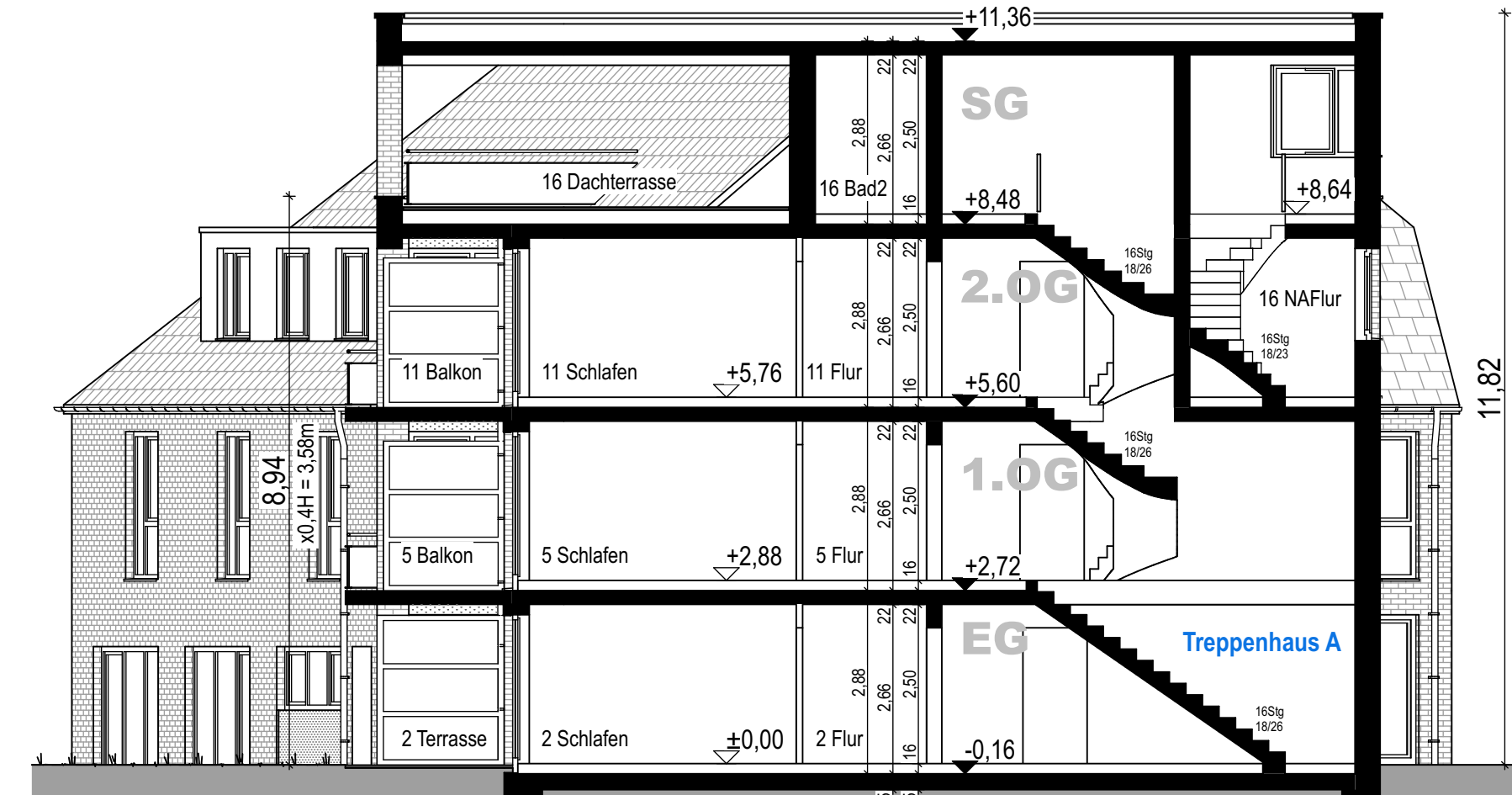
- Vorhaben- und Erschließungsplan v. 5.6.2024

Stadt Bad Bramstedt
Der Bürgermeister

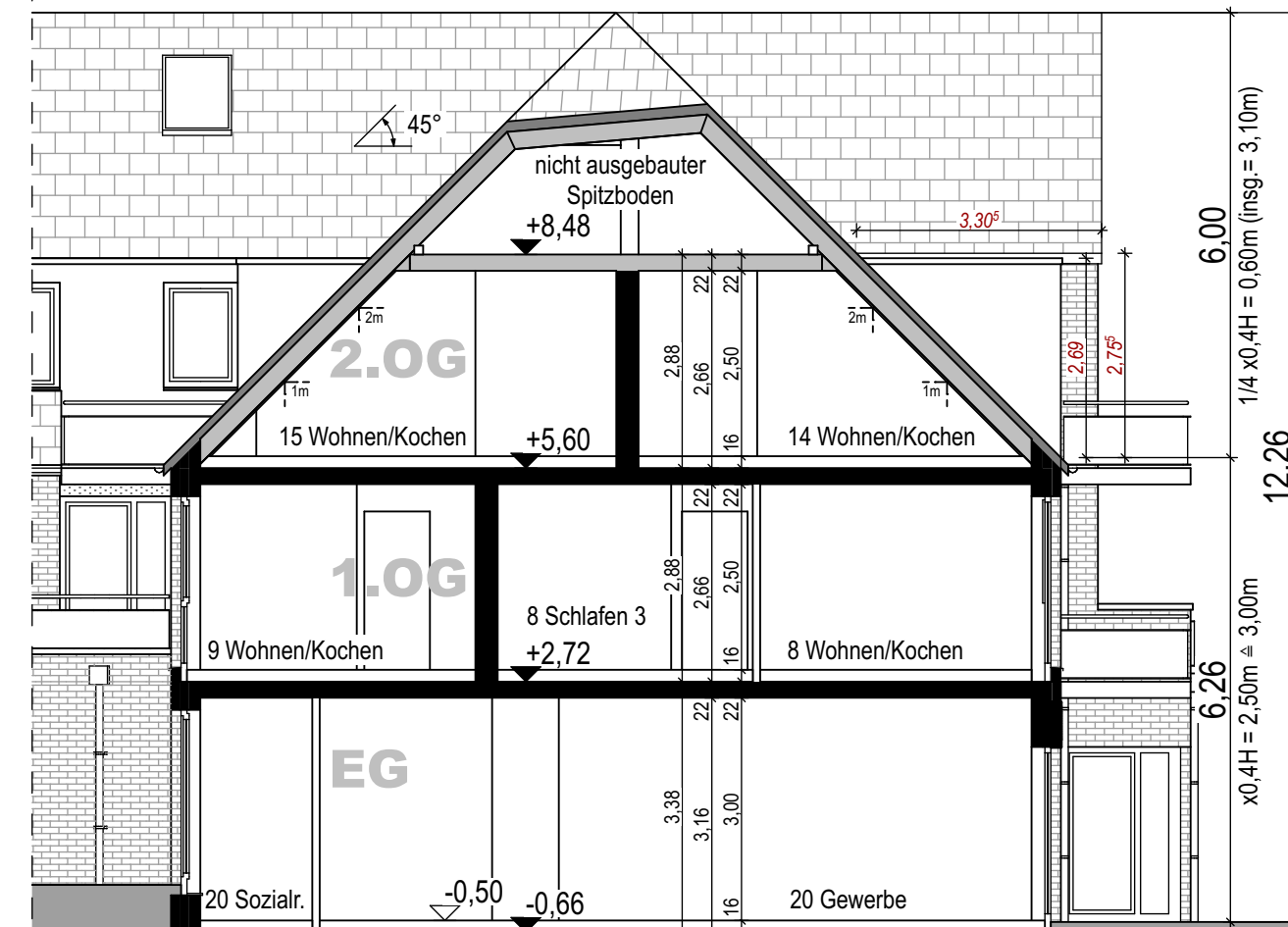
(Bürgermeister)



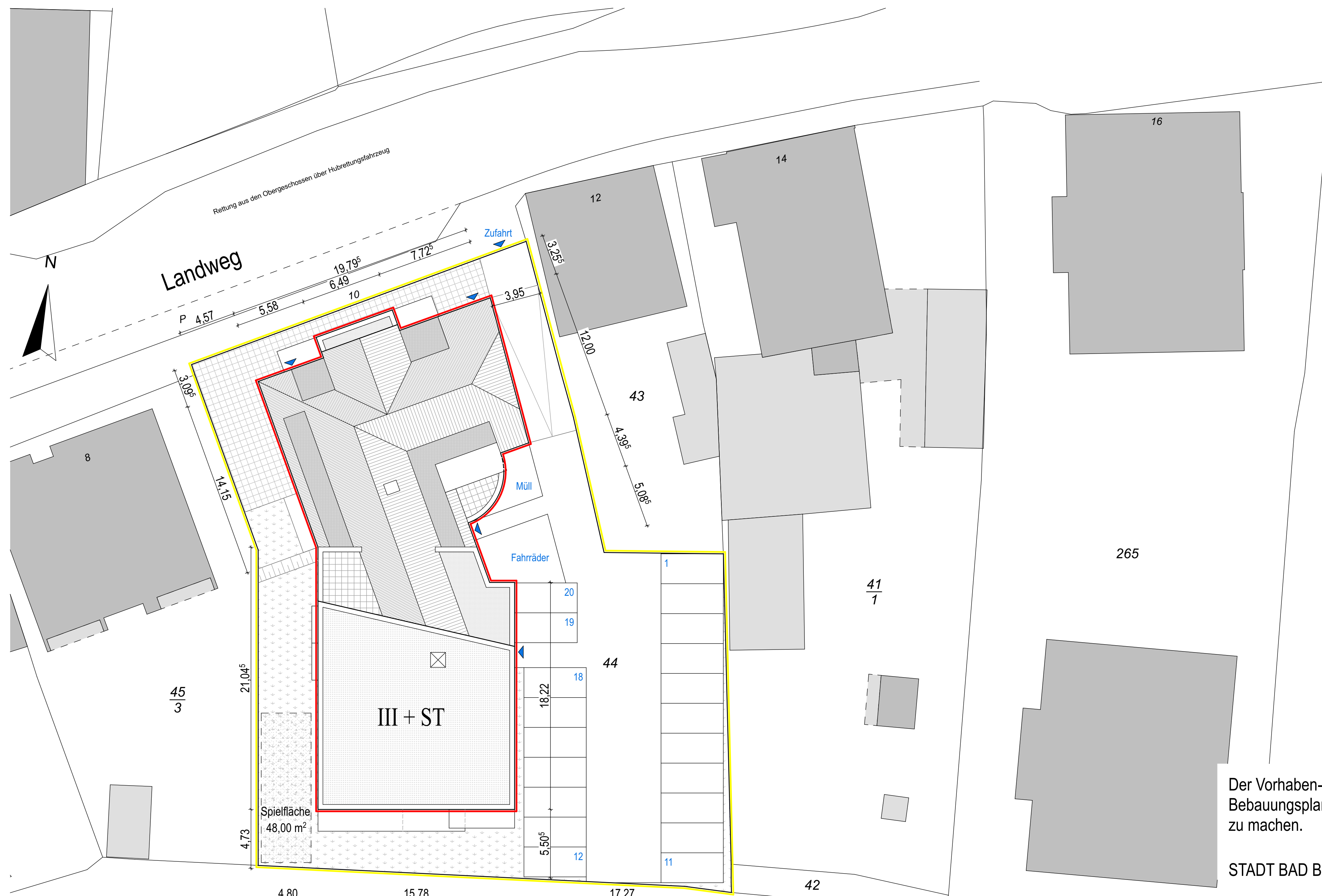
Ostansicht
i.M. 1:100



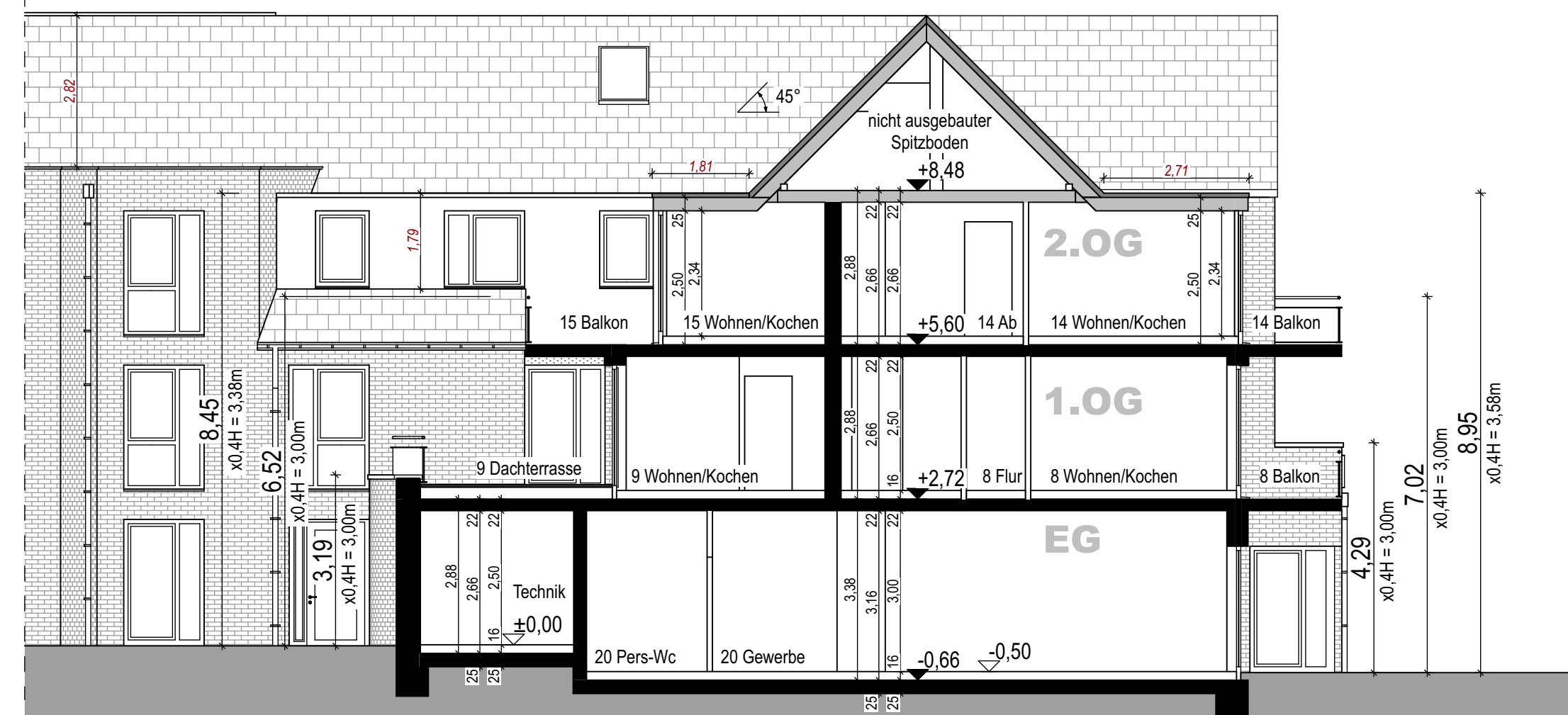
Schnitt A-A
i.M. 1:100



Schnitt C-C
i.M. 1:100



Lageplan
i.M. 1:200



Schnitt B-B
i.M. 1:100

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Landweg 10 24576 Bad Bramstedt

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: **Fred Winter**
Altes Kurhaus 2
24576 Bad Bramstedt

PLANUNG: **FELDSIEN ARCHITEKT BDA** PartGmbH
Am Schaafredder 8 24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191-91700 email: architekten@feldsien.de

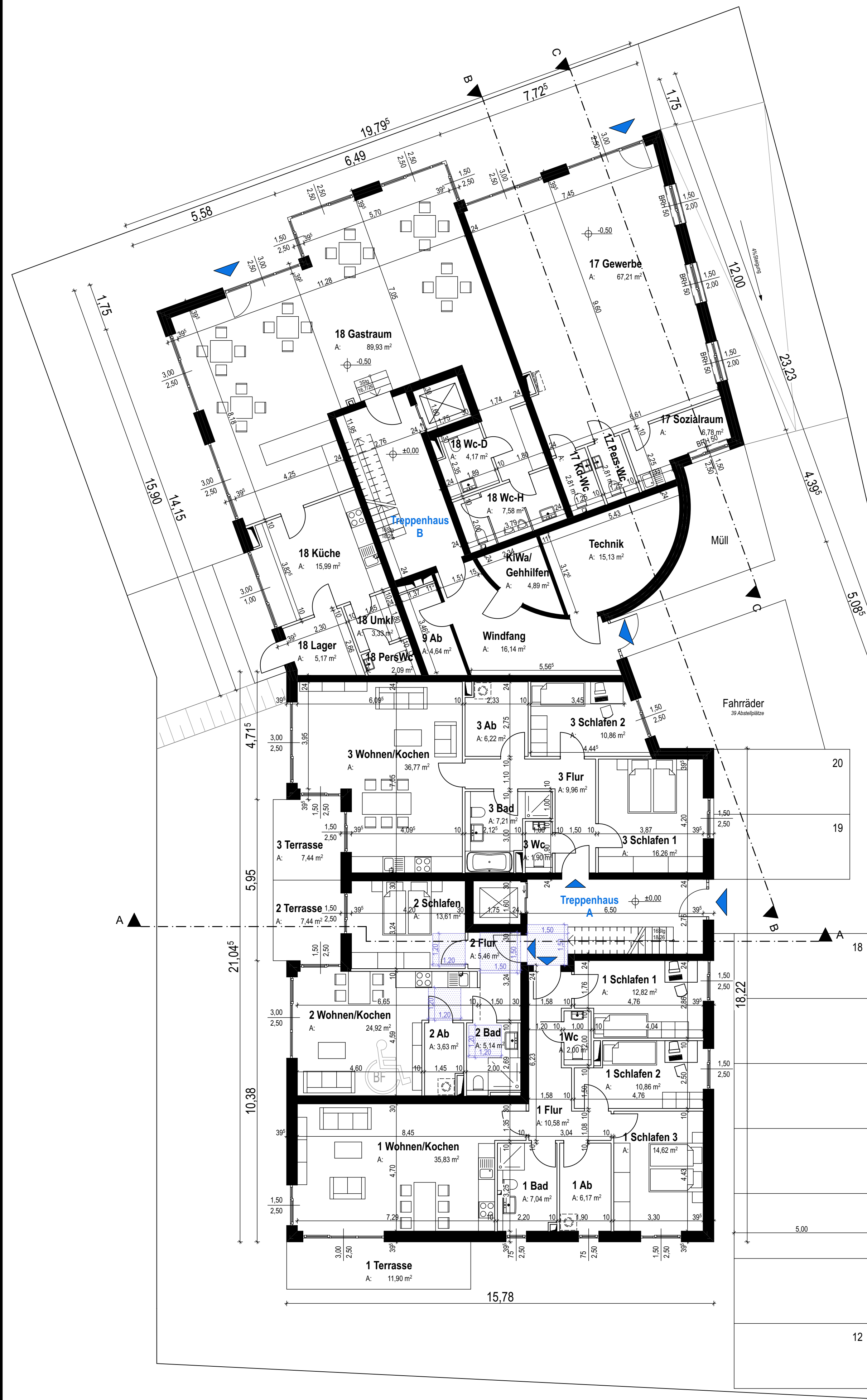
BLATTGRÖSSE: 91,4x58	MASSTAB: 1:100/1:200	GEZEICHNET: JB	DATUM: 05.06.2024	BLATT-NR.: 1
Lageplan, Ostansicht, Schnitt A + B + C				

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 71 ausgefertigt und ist zusammen mit diesem bekannt zu machen.

STADT BAD BRAMSTEDT

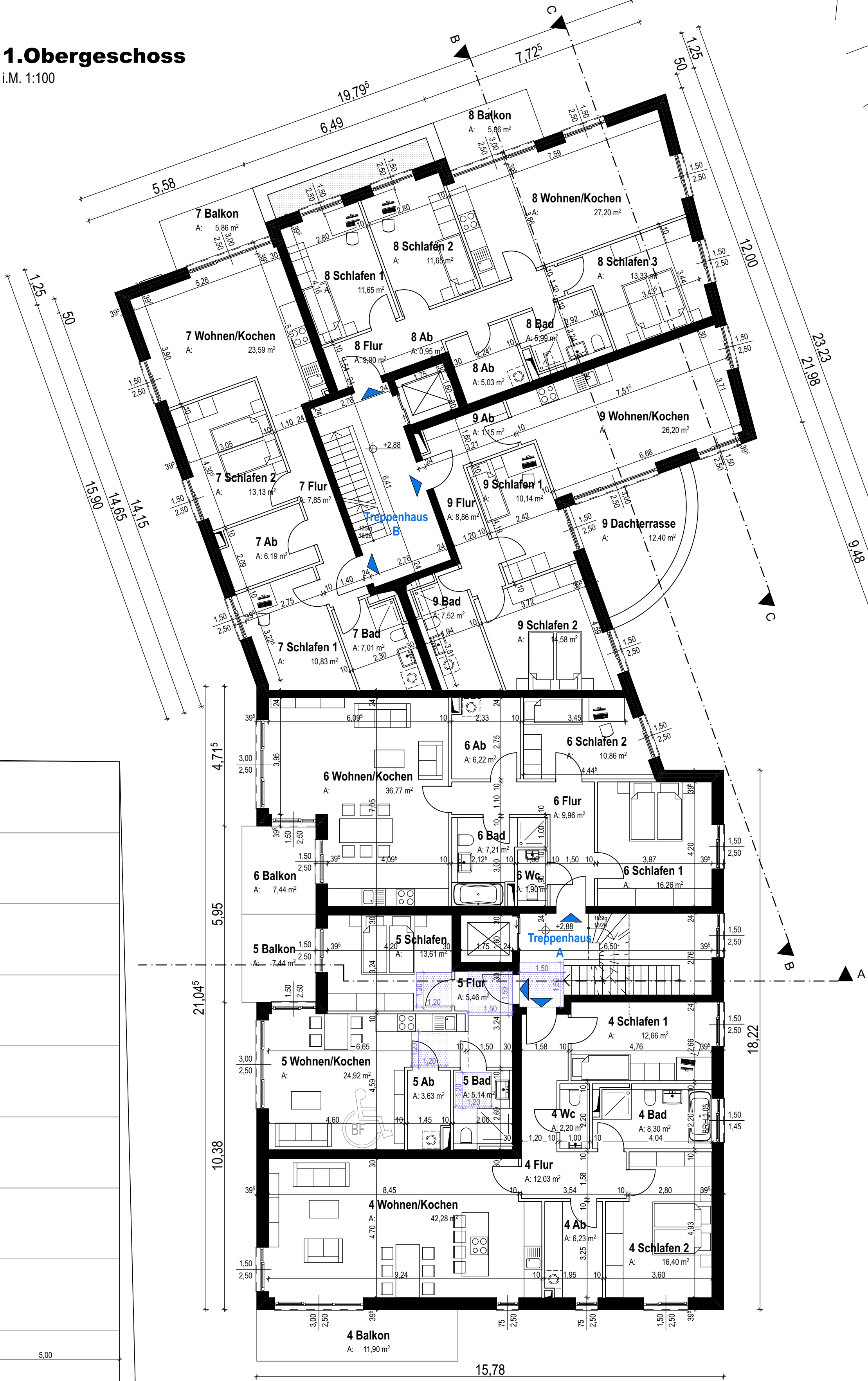
DEN

.....
BÜRGERMEISTER



Erdgeschoss
i.M. 1:100

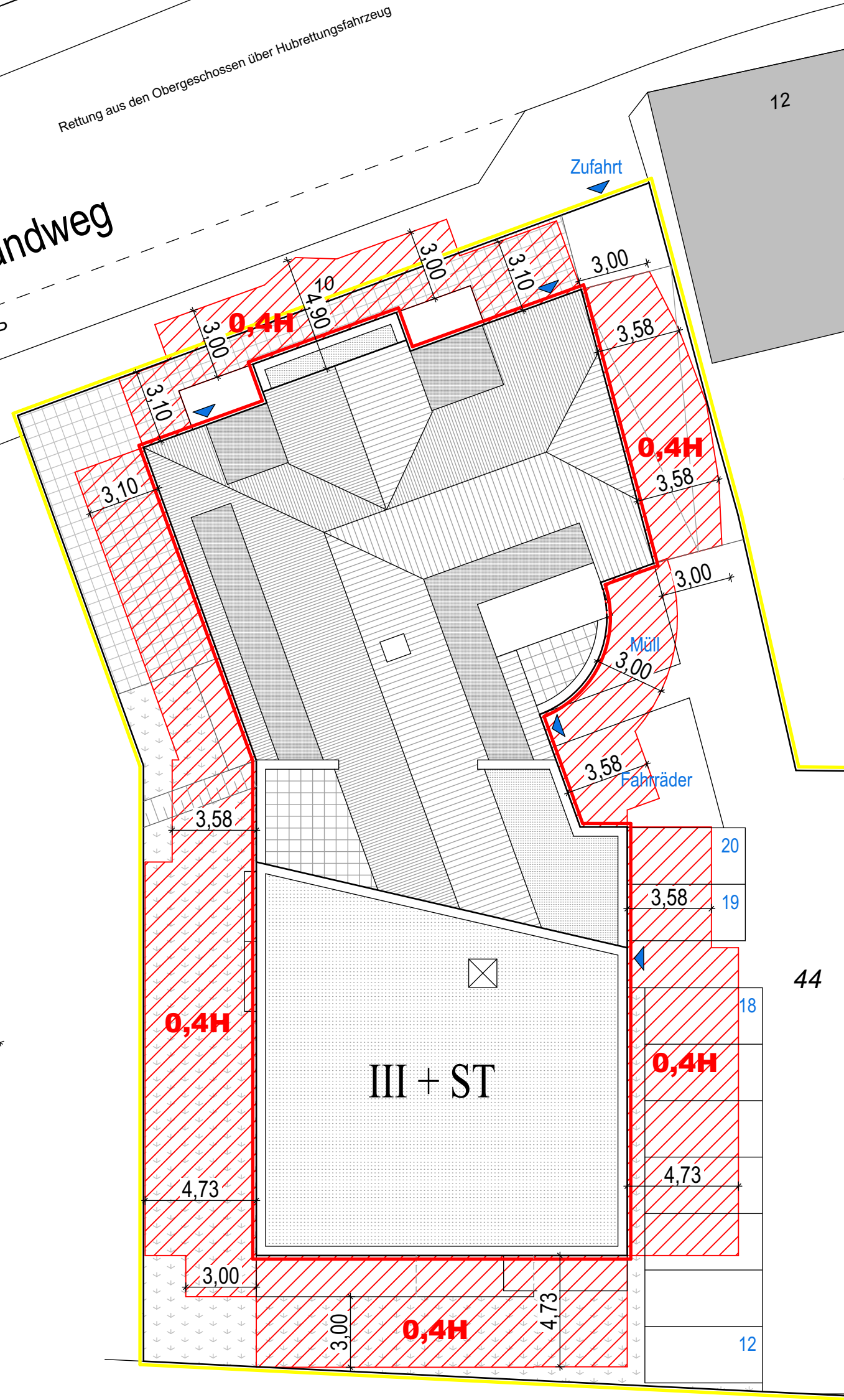
1.Obergeschoss
i.M. 1:100



Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 71 ausgefertigt und ist zusammen mit diesem bekannt zu machen.

STADT BAD BRAMSTEDT DEN
BÜRGERMEISTER

Landweg



Abstandsflächen
i.M. 1:200

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

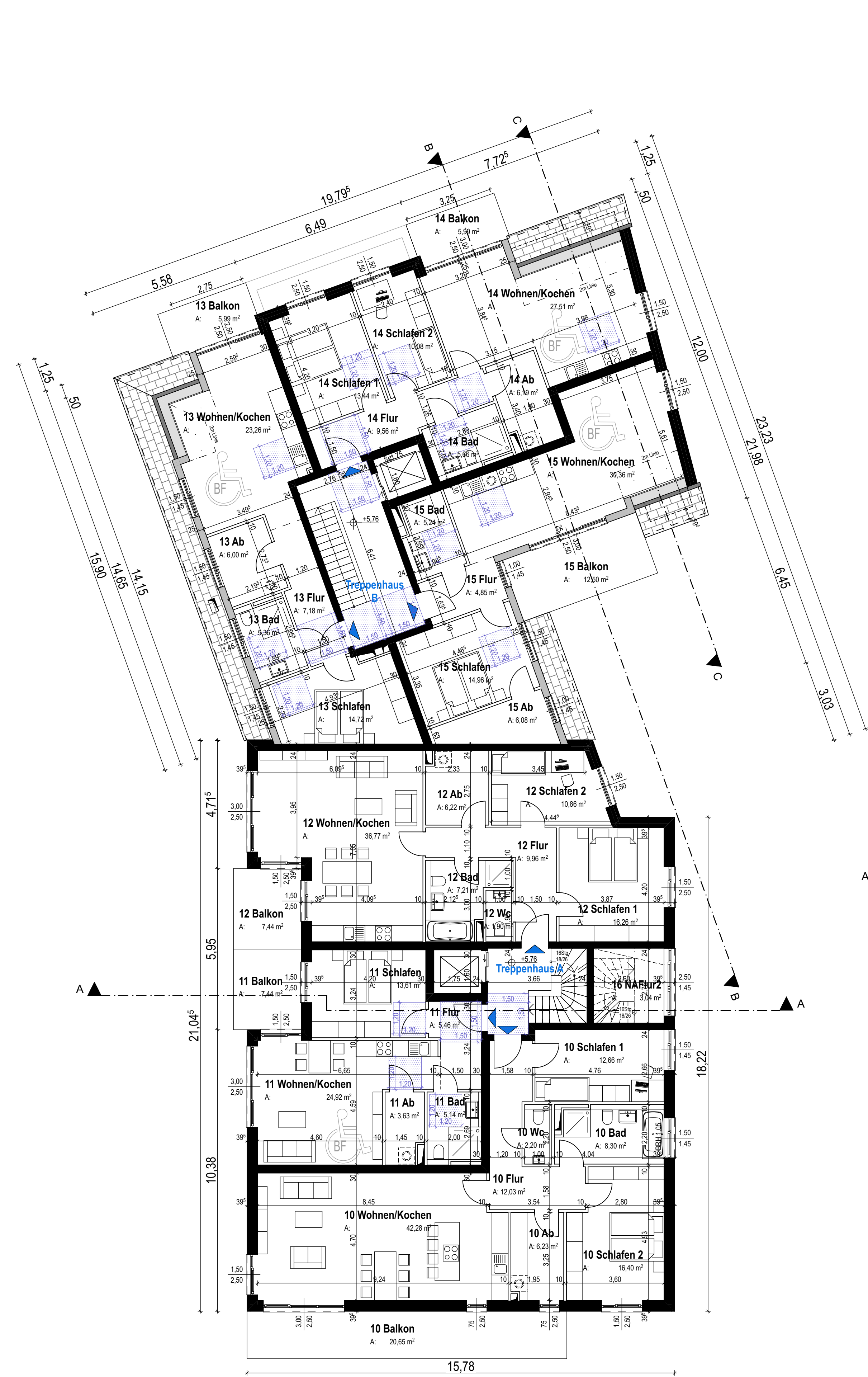
Landweg 10 24576 Bad Bramstedt
Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: **Fred Winter**
Altes Kurhaus 2
24576 Bad Bramstedt

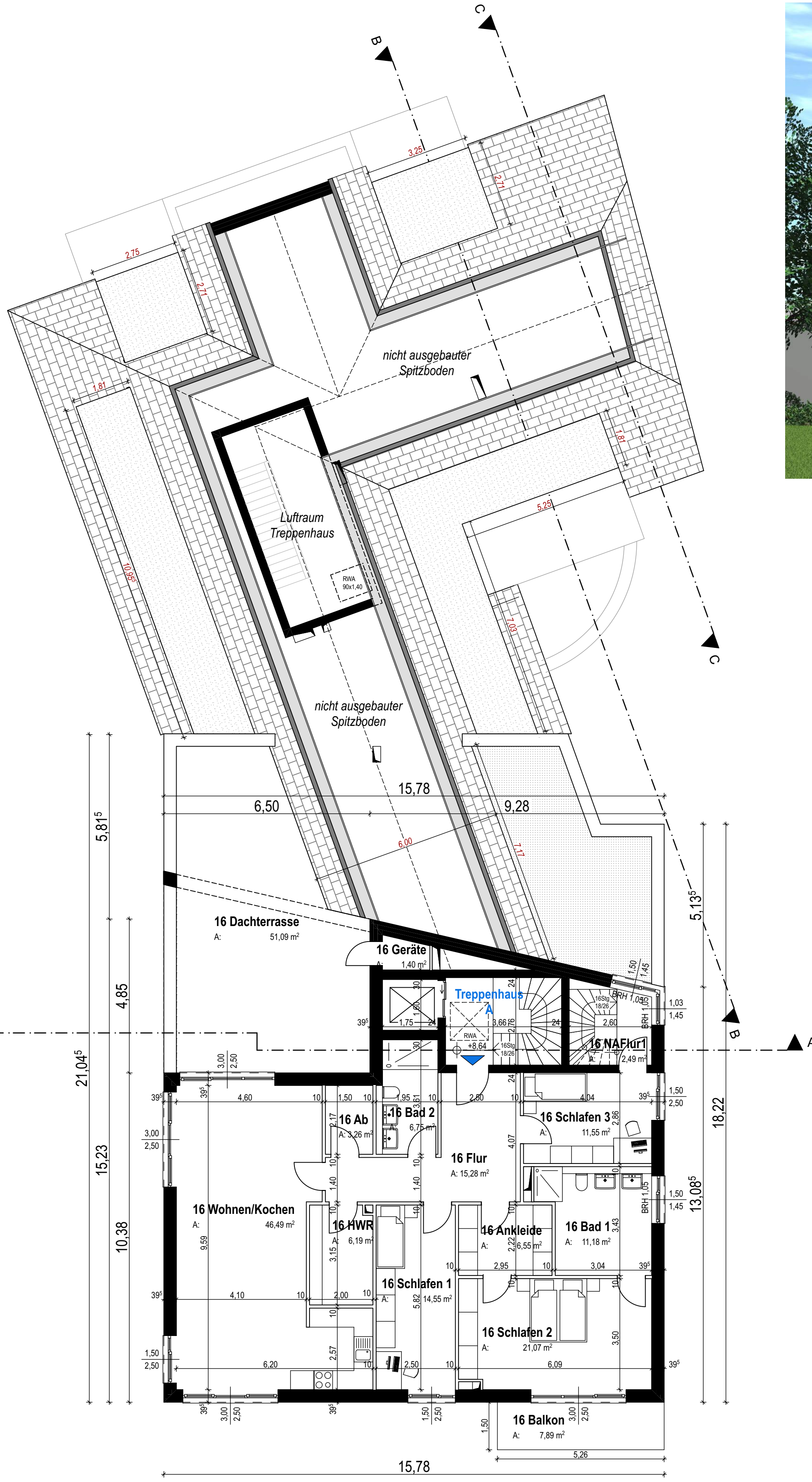
PLANUNG: **FELDSIEN ARCHITEKT BDA** PartGmbH
Am Schaafredder 8 24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191-91700 email: architekten@feldsien.de

BLATTGRÖSSE: 91,4x58	MASSTAB: 1:100/1:200	GEZEICHNET: JB	DATUM: 05.06.2024	BLATT-NR.: 2
Erdgeschoss, 1.Obergeschoss, Abstandsflächen				

BAUHERR: ARCHITEKT:



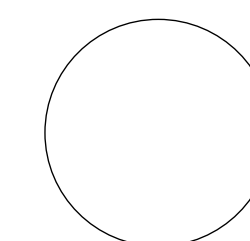
2.Obergeschoss
i.M. 1:100



Staffelgeschoss
i.M. 1:100

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 71 ausgefertigt und ist zusammen mit diesem bekannt zu machen.

STADT BAD BRAMSTEDT



DEN

BÜRGERMEISTER



Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Landweg 10 24576 Bad Bramstedt

Vorhaben- und Erschließungsplan

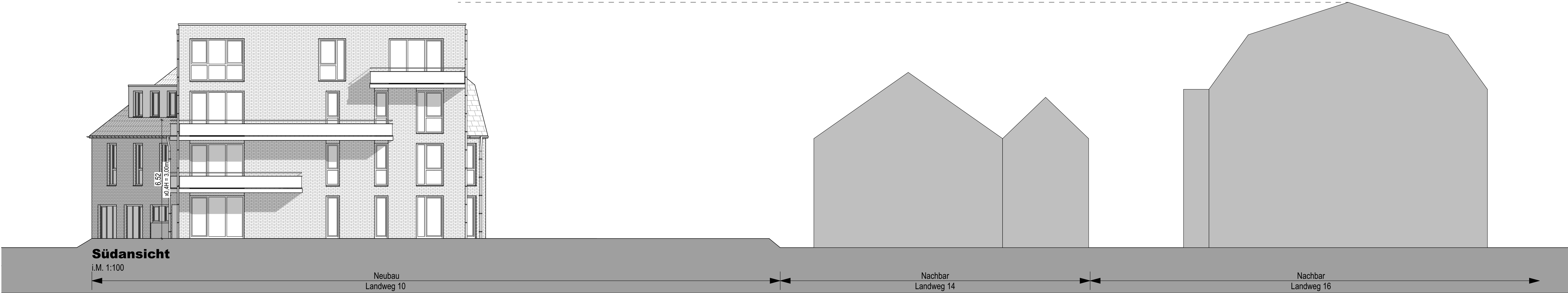
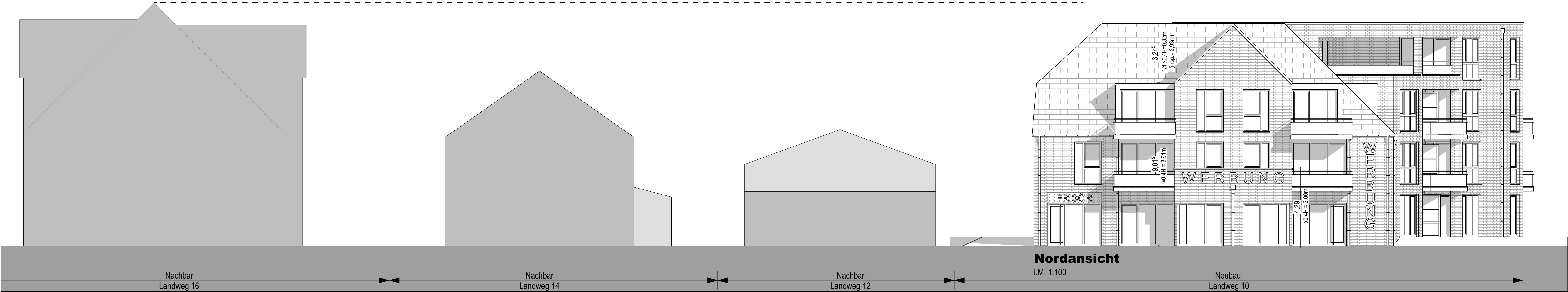
BAUHERR: **Fred Winter**
Altes Kurhaus 2
24576 Bad Bramstedt

PLANUNG: **FELDSIEN ARCHITEKT BDA** PartGmbH
Am Schaafredder 8 24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191-91700 email: architekten@feldsien.de

BLATTGRÖSSE: 91,4x58	MASSTAB: 1:100	GEZEICHNET: JB	DATUM: 05.06.2024	BLATT-NR.: 3
DARSTELLUNG: 2.Obergeschoss, Staffelgeschoss, Perspektiven				

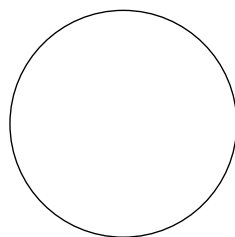
BAUHERR:

ARCHITEKT:



Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 71 ausgefertigt und ist zusammen mit diesem bekannt zu machen.

STADT BAD BRAMSTEDT



DEN

BÜRGERMEISTER

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses

Landweg 10 24576 Bad Bramstedt

Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR: **Fred Winter**
Altes Kurhaus 2
24576 Bad Bramstedt

PLANUNG: **FELDSIEN ARCHITEKT BDA** PartGmbH
Am Schaafredder 8 24568 Kaltenkirchen
Tel.: 04191-91700 email: architekten@feldsien.de

BLATTGRÖSSE: 91,4x58	MASSTAB: 1:100	GEZEICHNET: JB	DATUM: 05.06.2024	BLATT-NR: 4
Ansichten Nord, Süd und West				

BAUHERR: ARCHITEKT: