

**Stadt Bad Bramstedt
Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung
für das Gebiet**

**„Eckgrundstück zwischen Kieler Straße und Tegelbarg
(Stellplatz- und Campingplatzfläche)“**



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 17.3.2025 beschlossen, für das Eckgrundstück zwischen Kieler Straße und Tegelbarg (Stellplatz- und Campingplatzfläche) die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die überholten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen und zu den Verkehrsflächen an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen angepasst werden.

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes 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 28.4.2025, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im . 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 . Die abschließende Abwägung über die eingegangenen Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten durch die Stadtvertretung am .

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Rahmenbedingungen

2.1 Räumliche Lage

Der Plangeltungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet Bad Bramstedts, ca. 1.000m nördlich des Zentrums. Er umfasst das Parkplatzgrundstück im Einmündungsbereich des Tegelbarg in die Kieler Straße und das nordöstlich anschließende Grundstück des Campingplatzes in einer Größe von zusammen ca. 9.670 m². Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

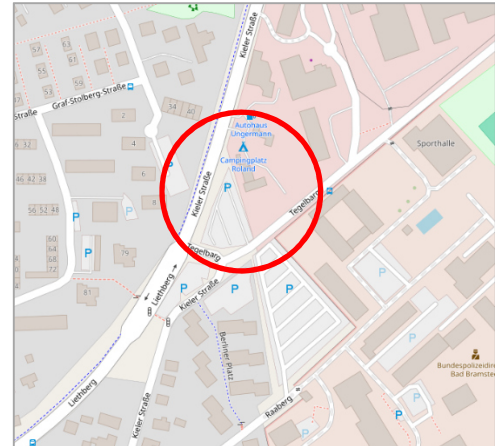


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Westlich und südlich angrenzend befinden sich Verkehrsflächen, jenseits davon Wohnbebauung. Nordöstlich schließen gewerbliche Nutzungen an, südöstlich das Gelände der Bundespolizei.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

Das südliche Eckgrundstück ist vollständig asphaltiert und wird als PKW-Parkplatz genutzt. Der angrenzende Campingplatz mit 25 Standplätzen wird bereits seit vielen Jahren betrieben. Beide Grundstücke sind eingegrünt.



Abb. 2: Luftbild

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 als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.¹

2.4 Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

¹ Regionalplan I, Ziff. 5.6, 1998

Für den Änderungsbereich besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1972. Dieser setzt für das Eckgrundstück am Einmündungsbereich des Tegelbarg ein WA-Gebiet für eine bis zu 7-geschossige Bebauung fest. Unmittelbar anschließend besteht für das Grundstück des Campingplatzes die Festsetzung eines uneingeschränkten GE-Gebietes, ohne dass der Bebauungsplan Lösungsansätze für die daraus erwachsenden Immissionskonflikte aufzeigt. Mit der 1. Änderung aus dem Jahr 1974 wurden die überbaubaren Flächen beider Baugebiete sogar noch vereinigt, was den Nutzungskonflikt zusätzlich verschärft.

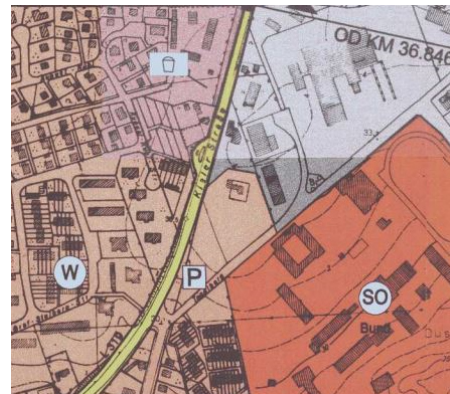


Abb. 3: F-Plan Bad Bramstedt (Auszug)

2.5 Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung innerstädtischer Grundstücke und 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.

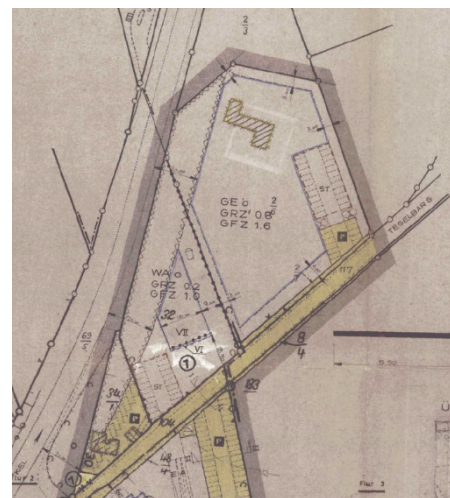


Abb. 4: B-Plan Nr. 15 (Auszug)

3. Planungsanlass und -ziele

Für das Eckgrundstück am Einmündungsbereich des Tegelbarg besteht eine konkrete Bebauungsabsicht für eine zweigeschossige Wohnbebauung. Diese Bauabsicht ist mit den nach wie vor gültigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15 aus den 1970er-Jahren nicht vereinbar. Die B-Planänderung dient der Anpassung dieser überholten Festsetzungen des Ursprungsplans an die heutigen städtebaulichen Ziele und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Hierzu sind insbesondere Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen erforderlich.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der Nutzung

Die für das Eckgrundstück am Einmündungsbereich des Tegelbarg bestehende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO wird beibehalten. Allgemeine Wohngebiete

dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Durch die für das unmittelbar angrenzende Grundstück bestehende Festsetzung als uneingeschränktes Gewerbegebiet besteht derzeit ein ungeregeltes Nebeneinander nicht verträglicher Nutzungen, was den heutigen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen widerspricht. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dies macht es erforderlich, dass entweder aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenze getroffen werden oder die GE-Festsetzung in eine MI-Festsetzung geändert wird. Vorliegend erfolgt eine Umwidmung von GE nach MI. Dies gewährleistet die notwendige gestaffelte Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Baugebiete zueinander und eröffnet zusätzliche Nutzungsperspektiven.

Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten und Tankstellen bleiben als eher gewerblich geprägte Nutzungen mit Störungspotential für die Nachbarschaft für beide Baugebiete ausgeschlossen.

Die bestehende Campingplatznutzung genießt Bestandsschutz und kann fortgeführt werden. Sie kann aber auch um mischgebietstypische Nutzungen ergänzt oder durch diese ersetzt werden.

Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches befindet sich das Flurstück 392, das mit vom Ursprungsplan erfasst wird, dort als GE-Gebiet festgesetzt ist und dessen Bebaubarkeit aufgrund der Baugrenze den südlich anschließenden überbaubaren Flächen zugeordnet ist (s. Abb. 5). Da dieses Flurstück heute jedoch Bestandteil der nördlich anschließenden bestehenden gewerblichen Nutzung (Autohaus) ist und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse bestehen, wird die nach Süden orientierte Baugrenze aufgehoben, die Festsetzung als GE bleibt hier aber erhalten. Auf weitere Festsetzungen kann für dieses Flurstück verzichtet werden, so dass sich im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich - wie auch auf den weiteren nördlich anschließenden Flächen - künftig aus § 34 BauGB ergibt.

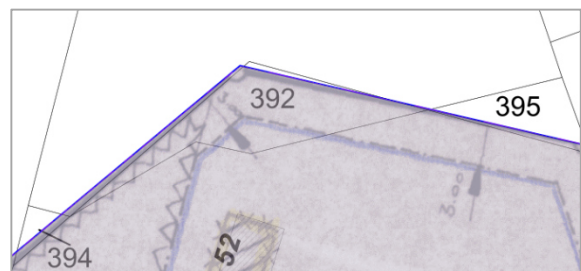


Abb. 5: B-15 Ursprungsplan (Auszug)

4.3 Maß der Nutzung

Für das WA-Gebiet soll künftig statt bis zu sieben Vollgeschossen eine mindestens zweigeschossige, höchstens jedoch dreigeschossige Bebauung zulässig sein. Damit soll dem Gebot einer verdichteten Bebauung und der vergleichbaren städtebaulichen Struktur in der näheren Umgebung Rechnung getragen werden. Die GRZ wird aus den gleichen Gründen mit 0,4 höher als bislang festgesetzt. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der ohnehin schon gegebenen vollständigen Versiegelung des Grundstücks gerechtfertigt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird künftig verzichtet. Unter den Berechnungsregeln der BauNVO 1968, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans anzuwenden waren, war die Festsetzung einer GFZ noch geboten, die heute geltenden Berechnungsregeln der BauNVO erfordern eine solche Festsetzung jedoch nicht mehr.

Für das MI-Gebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit soll auch unter Berücksichtigung des relativ breiten Nutzungsspektrums eines MI-Gebietes eine flexible Bebauung möglich sein. Die Herabstufung des Nutzungsmaßes trägt auch der Durchgrünung des Grundstücks Rechnung.

Für beide Baugebiete werden Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhen aufgenommen, um die mögliche Höhenentwicklung der Baukörper zu begrenzen.

4.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die grundstücksübergreifende überbaubare Fläche wird beibehalten. Der im Ursprungsplan noch vorgegebene Abstand von 20m zur Kieler Straße ist heute nicht mehr erforderlich, da die Straße nach Fertigstellung der Umgehung herabgestuft wurde. Es soll aber der entlang der Kieler Straße auf dem Grundstück bestehende Gehölzstreifen erhalten bleiben, auch um eine Abschirmung zur Straße zu erreichen. Im Bereich des Knotenpunktes werden ausreichende Sichtflächen berücksichtigt.

Es wird die ortsübliche offene Bauweise vorgegeben, wobei die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen zu beachten sind. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet (§ 22 BauNVO).

Auf Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird aufgrund der sehr heterogen Umgebungssituation weitestgehend verzichtet. Lediglich die Vorgabe geneigter Dachformen wird als Festsetzung aufgenommen, um auch eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich der Straße Tegelbarg in die Kieler Straße. Bei beiden Straßen handelt es sich um innerörtliche Gemeindestraßen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Das WA-Gebiet soll wie bisher über den Tegelbarg erschlossen werden. Das MI-Gebiet kann sowohl über den Tegelbarg als auch wie bisher über die Kieler Straße erschlossen werden. Bei einer Bebauung sind die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen.

Das Plangebiet ist durch die AKN und die Buslinien 7500 und 7600 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Landweg in ca. 700m Entfernung und am Bahnhof in ca. 1 km Entfernung.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Biotope, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen sowie den besonderen Biotopschutz, Schutzgebiete und den besonderen Artenschutz. Eine Bebauung führt allgemein immer zu Beeinträchtigungen mindestens einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig innerhalb der bebauten Ortslage. Es ist durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 15 schon seit Jahren als Allgemeines Wohngebiet und als Gewerbegebiet ausgewiesen und entsprechend baulich nutzbar. Die Fläche des WA-Gebietes ist aktuell vollständig asphaltiert und wird als Parkplatz genutzt. Zur Kieler Straße besteht ein Gehölzstreifen. Die Fläche des bisherigen GE- und künftigen MI-Gebietes wird als Campingplatz genutzt. Hier bestehen zwei Gebäudekomplexe und 25 Standplätze. Unter Berücksichtigung dieser Umstände und der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist der Eingriff in die Fläche nicht vermeidbar. Durch eine Bebauung käme es für die Fläche des Campingplatzes zu zusätzlichen Versiegelungen und das Ortsbild würde sich verändern. Bei der Bewertung dieses Eingriffes ist aber zu berücksichtigen, dass dieser auf Grundlage des geltenden Bebauungsplan Nr. 15 in deutlich größerem Umfang schon jetzt zulässig ist. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich die geltenden eingriffslegitimierenden Festsetzungen modifiziert, ohne dass hierdurch zusätzliche Eingriffe ausgelöst werden. Die 4. Änderung reduziert vielmehr das Nutzungsmaß gegenüber dem Ursprungsplan im WA-Gebiet von sieben auf max. 3 Vollgeschosse und im MI-Gebiet von einer GRZ 0,8 auf GRZ 0,6.

Der entlang der Kieler Straße bestehende straßenbegleitende Gehölzstreifen soll weitestgehend erhalten bleiben. In einem Abstand von 3m zur Grundstücksgrenze wird die erforderliche Lärmschutzwand errichtet. Auf dem Gelände des Campingplatzes befindet sich Gehölz- und Baumbestand. In beiden Fällen ist schon jetzt auf Grundlage der geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes eine Beseitigung zulässig.

Durch die geänderten Festsetzungen entstehen somit gegenüber der bisher geltenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Nr. 15, Ursprungsplan) keine zusätzlichen Eingriffe. Ohnehin würden 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5.2 Gesetzlicher Biotopschutz

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung bestimmter in § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG genannten Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Im Plangebiet gibt es keine dieser gesetzlich geschützten Biotope.

5.3 Schutzgebiete

Im näheren oder weiteren Umfeld des Plangebietes gibt es keine Schutzgebiete, die zu berücksichtigen wären.

5.4 Besonderer Artenschutz

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG sind alle europarechtlich geschützten Arten zu berücksichtigen. Dies sind zum einen alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten, die in Schleswig-Holstein vorkommen können, und zum anderen alle europäischen Vogelarten (Schutz nach VSchRL).

Im Hinblick auf die im Plangebiet potentiell vorkommenden relevanten Arten ist insbesondere der Baumbestand auf dem Gelände des Campingplatzes als mögliche Fortpflanzungs- und Lebensstätte für geschützten Arten relevant. Dieser Baumbestand unterliegt bereits seit langem einer jährlichen Kontrolle und Pflege durch einen Fachbetrieb. Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte, wie z.B. Höhlenbäume für Fledermäuse, wurden hierbei bislang nicht festgestellt. Auf diese Weise wird den artenschutzrechtlichen Anforderungen derzeit durch den Platzbetreiber Genüge getan. Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich die geltenden eingriffslegitimierenden Festsetzungen modifiziert, ohne dass hierdurch neue oder zusätzliche Eingriffe ausgelöst werden. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sind daher keine weitergehenden gutachterlichen Untersuchungen erforderlich.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Kieler Straße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, es besteht eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Im Rahmen einer 5-tägigen Zählung in der 9. KW 2025 (Mo-Fr) wurde eine tägliche Belastung von insgesamt 2.758 Fahrzeugen ermittelt. Auf Grundlage einer überschlägigen Schätzung sind für das Plangebiet Immissionswerte zu erwarten, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB) und für Mischgebiete (60/50 dB) liegen².

Es ist daher eine gutachterliche Ermittlung der konkreten Belastungssituation erfolgt mit Empfehlungen für konkrete Schutzmaßnahmen³. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel in 5,20 m Höhe (1. OG) bis 66 dB(A) tags und bis 57 dB(A) nachts an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Da sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m vorgesehen. Die Begrenzung auf Einfriedungshöhe ermöglicht den überwiegenden Erhalt der Bäume und Gehölze, reduziert die negative Wirkung für das Straßenbild und dient der Vermeidung von Abstandsflächen. Darüber hinaus besteht das Erfordernis passiver Lärmschutzmaßnahmen an den straßenseitigen Außenfassaden.

Nach § 6 Abs. 8 LBO ist die Lärmschutzwand mit 2m Höhe auch innerhalb der Abstandsfläche eines Gebäudes zulässig, so dass die anschließende Bebauung soweit wie unter Berücksichtigung der Belichtung und Belüftung vertretbar an diese heranrücken kann.

² 63dB tags und 53dB nachts, ermittelt mit dem dB-Rechner der Städtebaulichen Lärmfibel Baden-Württemberg (<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de>)

³ Lärmtechnische Untersuchung WVK, Neumünster, v. 16.6.2025

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 48 m³/h bereitgestellt.

Die Stadt Bad Bramstedt betreibt und unterhält 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.

7. Hinweise

Derzeit keine.

8. Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht vollständig im Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Anlagen:

- Berichtigung Flächennutzungsplan
- Lärmtechnische Untersuchung WVK, 16.6.2025

Stadt Bad Bramstedt
Der Bürgermeister

(Bürgermeister)