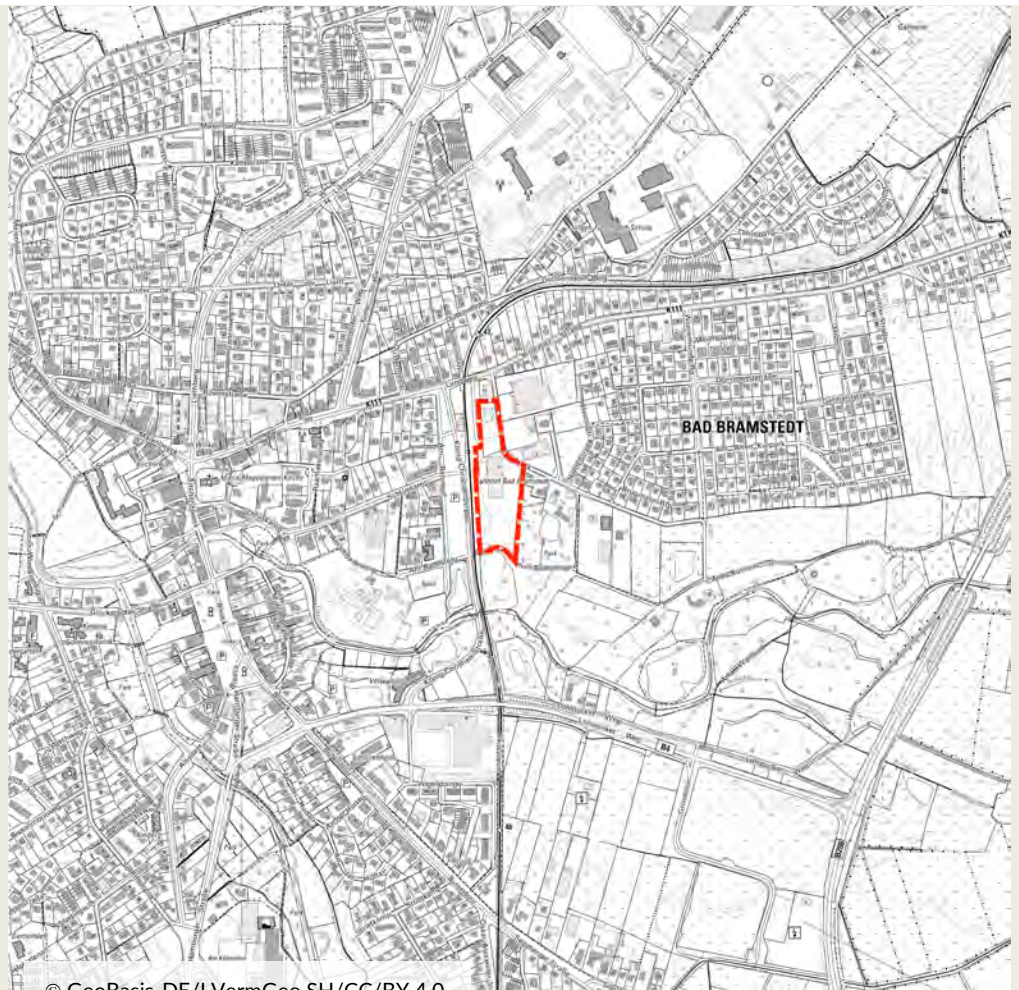


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Bad Bramstedt

für den Bereich:  
„westlich der Straße Achtern Dieck“



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC/BY 4.0

**Vorentwurf**

15.06.2026 (Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten)

| Inhaltsverzeichnis                                               | Seite     |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Grundlagen.....</b>                                         | <b>2</b>  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen.....                                        | 2         |
| 1.2 Hinweise zum Verfahren .....                                 | 2         |
| 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....                  | 2         |
| 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....               | 3         |
| <b>2 Anlass und Ziele.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| <b>3 Übergeordnete Planungen .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>4 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>                      | <b>8</b>  |
| 4.1 Städtebauliches Funktionskonzept .....                       | 8         |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung.....                               | 8         |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung .....                              | 9         |
| 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....               | 10        |
| 4.5 Nebenanlagen und Stellplätze.....                            | 10        |
| 4.6 Örtliche Bauvorschriften .....                               | 10        |
| <b>5 Verkehr .....</b>                                           | <b>11</b> |
| <b>6 Artenschutz und Grünordnung .....</b>                       | <b>12</b> |
| 6.1 Bestand.....                                                 | 12        |
| 6.2 Maßnahmen zur Durchgründung .....                            | 12        |
| 6.3 Artenschutz .....                                            | 13        |
| <b>7 Emissionen und Immissionen .....</b>                        | <b>13</b> |
| <b>8 Ver- und Entsorgung.....</b>                                | <b>15</b> |
| <b>9 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten.....</b> | <b>15</b> |
| <b>10 Bodenordnung .....</b>                                     | <b>16</b> |
| <b>11 Flächenangaben .....</b>                                   | <b>16</b> |
| <b>12 Kosten .....</b>                                           | <b>16</b> |

## Anlagen

- Schalltechnische Machbarkeitsstudie zur Flächenentwicklung Achtern Dieck in Bad Bramstedt, Laim Consult GmbH, 05.12.2025
- Bestand Biotoptypen, BHF Landschaftsarchitekten GmbH

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Bad Bramstedt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans galt derzeit der Bebauungsplan Nr. 49 „Achtern Dieck, Bimöhler Straße“, 3. vereinfachte Änderung. Dieser setzte für die Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Sondergebiet fest, das die Realisierung von großflächigem Einzelhandel und Dienstleistung umfasst. Das Planrecht wurde im Rahmen eines Verfahrens zur Teilaufhebung am 27.04.2012 aufgehoben. Da sich die planerischen Entwicklungsabsichten für den Geltungsbereich geändert haben, stellt die Stadt nun einen neuen Bebauungsplan auf.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplans zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

## 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, des Vorhabens sowie der im Rahmen der Aufstellung

erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Schalltechnische Machbarkeitsstudie zur Flächenentwicklung Achtern Dieck in Bad Bramstedt: Lairm Consult GmbH, Bargteheide
- Grünordnerischer Fachbeitrag (zum Entwurf zu ergänzen) Karte Bestand Biotoptypen, BHF Landschaftsarchitekten, Kiel

#### 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 1,77 ha.

Der Geltungsbereich liegt ca. 650 m nordöstlich der Innenstadt. Er wird im Osten durch die Straße *Achtern Dieck* und Wohnbebauung entlang dieser begrenzt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an Waldstrukturen und die Osterauniederung an, im Westen befindet sich die Bahnlinie der AKN mit dem Bahnhof Bad Bramstedt. Nördlich wird der Geltungsbereich durch eine gewerbliche Nutzung (Autowaschanlage) entlang der *Bimöhler Straße* begrenzt.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit in Teilen bebaut, jedoch insgesamt baulich untergenutzt. Insbesondere die südlichen Flurstücke 372 und 62/2 weisen mit ihrer heutigen gewerbhallenartigen Bebauung und in Teilen brachliegenden Freiflächen in zentraler Lage ein großes Entwicklungspotenzial auf.

Nordöstlich des Geltungsbereiches setzt sich die Gewerbenutzung fort, allerdings sind Teile der vorhandenen Gewerbegrundstücke brachgefallen. Für die brachgefallenen Flächenteile gibt es ebenfalls Bestrebungen zur städtebaulichen Neustrukturierung. Daran anschließend befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf teils großen Grundstücken.

Die Umgebung westlich und nördlich des Plangebietes ist durch weitere Wohnbebauung geprägt, im Westen ist diese durch mehrheitlich Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet, während in Richtung Norden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser dominieren.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 ist der Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Bad Bramstedt sowie die Absicht der Stadt, brachliegenden Flächen eine Nutzung zuzuführen. Im Sinne einer Innenentwicklung sollen so Nachverdichtungspotenziale nahe der Innenstadt genutzt werden

Mit dem Bebauungsplan wird das **Ziel** verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung mit gewerblichen Anteilen in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und dem Stadtzentrum zu schaffen. Gleichzeitig soll so eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes erfolgen.

## 3 Übergeordnete Planungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021 (LEP 2021), bildet zu-

sammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 den übergeordneten Planungsrahmen für die Stadt Bad Bramstedt.

Derzeit stellt das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Landesplanungsbehörde, den Regionalplan für den Planungsraum III (ehemals Planungsraum I) auf. Für den dritten Entwurf hat vom 29.04.2026 bis zum 29.06.2026 die Beteiligung stattgefunden, bei der die Kommunen, Behörden und die Öffentlichkeit Stellungnahmen einreichen konnten. Derzeit werden die abgegebenen Stellungnahmen ausgewertet.

### **Landesentwicklungsplanung**

Die Stadt Bad Bramstedt ist im LEP 2021 als Unterzentrum dargestellt. Diese dienen der Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches. Ziel ist es, ihr Angebot bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ein südöstlicher Teil der Stadt befindet sich innerhalb des 10 km-Umkreises um den Zentralbereich des Mittelzentrums Kaltenkirchen.

Östlich der Stadt Bad Bramstedt wird die BAB A7 und südlich der Stadt der geplante Neubau der BAB A 20 dargestellt. Für die Bundesautobahnen erfolgt zusätzlich die Darstellung als Landesentwicklungsachse. Die Landesentwicklungsachsen werden durch wichtige Verkehrswege untereinander verbunden. Gemeinsam bilden sie eine dichte Netzstruktur, die im Hinblick auf die Stärkung Schleswig-Holsteins als Wirtschaftsstandort bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist.

Darüber hinaus verläuft eine eingleisige Bahnstrecke im Osten durch die Stadt.

Die gesamte Stadt Bad Bramstedt befindet sich innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Hierbei handelt es sich um Räume, die sich aufgrund der natur-räumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.

Im Osten der Stadt befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Westlich des Siedlungsgebietes von Bad Bramstedt ist zudem eine Biotopverbundachse dargestellt.

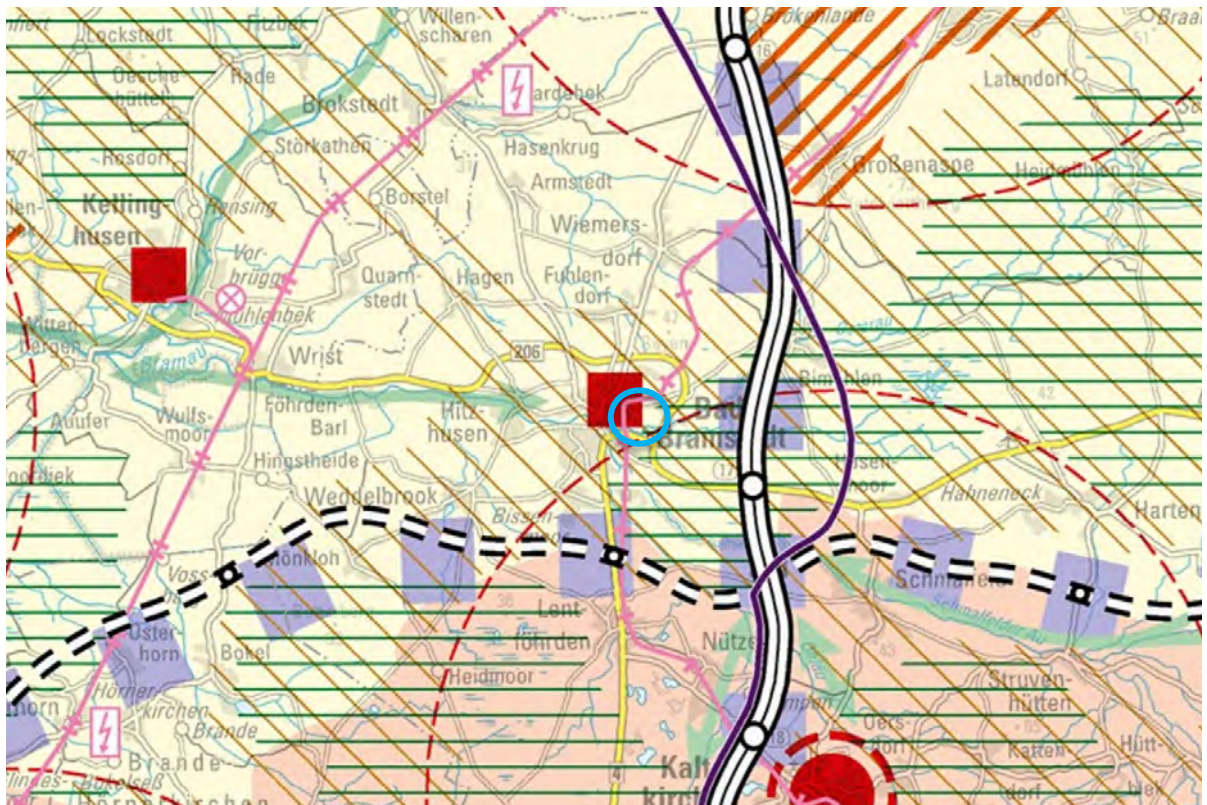


Abbildung 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches)

### Regionalplanung

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I (1998) wird Bad Bramstedt als Unterzentrum dargestellt; der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Darüber hinaus wird Bad Bramstedt als Entwicklungs- und Entlastungsort ausgewiesen. Diese dienen der Entlastung des Ordnungsraums um Hamburg (südlich Bad Bramstedts) und sollen als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden, weshalb in den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichen in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbebauflächen auszuweisen sind. Der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung Bad Bramstedts soll dabei im Südwesten der Stadt liegen.

Im Osten Bad Bramstedts ist die Bahnstrecke dargestellt, die in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt verläuft. Außerdem wird die Bundesstraße B 4 dargestellt, die aus Richtung Westen nach Süden durch das Siedlungsgebiet führt. Die mittlerweile bestehende B 206 im Norden der Stadt wird als geplante Bundesstraße dargestellt.

Des Weiteren befinden sich im Nordwesten und Südosten der Stadt Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

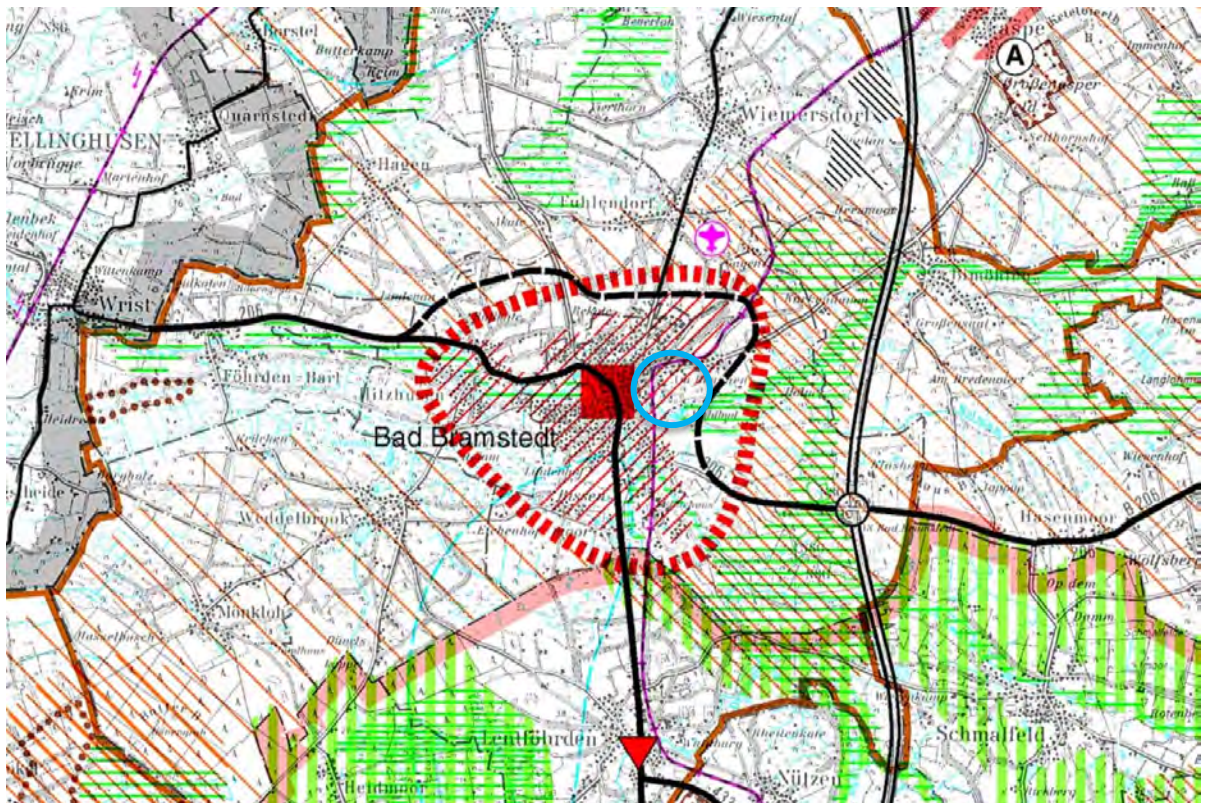


Abbildung 2: Regionalplan 1998, Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Im dritten Entwurf des Regionalplans 2026 für den Planungsraum III wird Bad Bramstedt weiterhin als Unterzentrum dargestellt sowie der Entwicklungs- und Entlastungsort und das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, in dem sich der Geltungsbereich befindet, gekennzeichnet. Südlich befindet sich der Ordnungsraum um Hamburg,

Auch die Bahnstrecke und die durch die Stadt verlaufenden Bundesstraßen sind dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich die gesamte Stadt innerhalb eines Entwicklungsgebietes für Tourismus und Erholung. Im Norden und Osten sind Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Planung entspricht den Festlegungen der Regionalplanung.

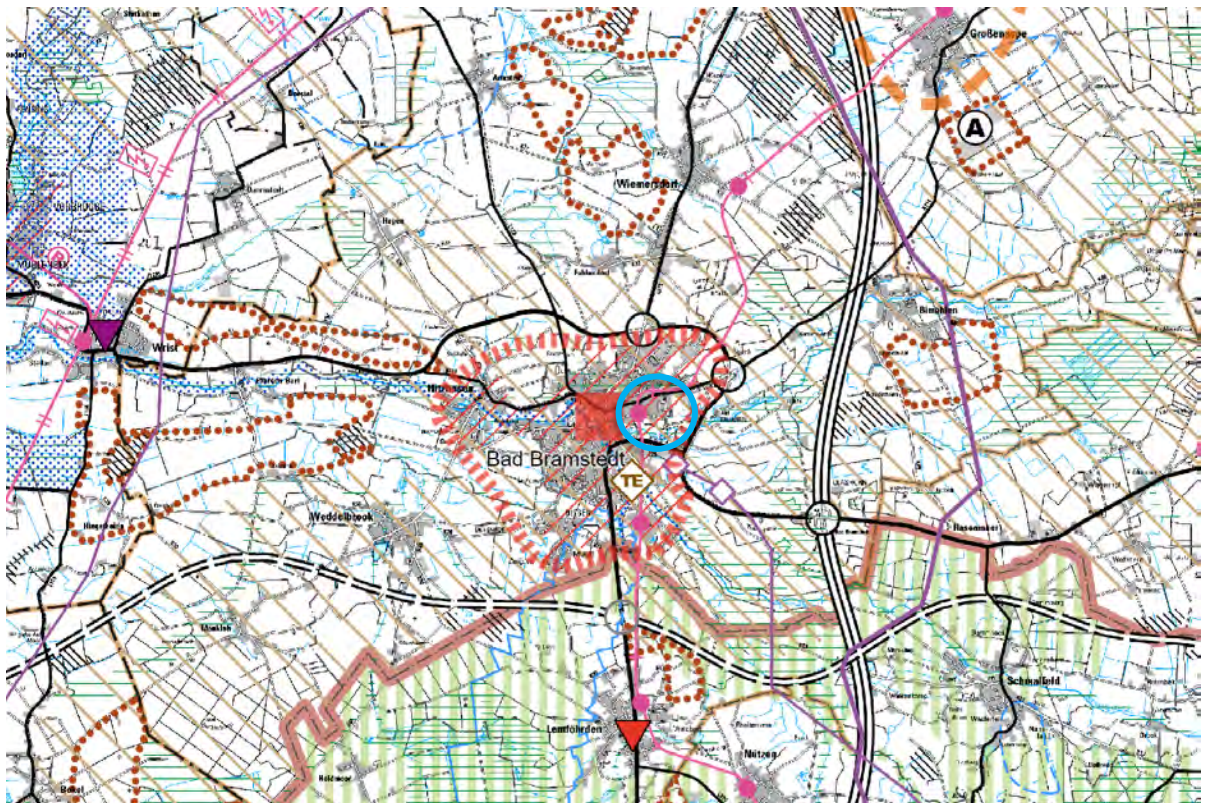


Abbildung 3: Regionalplanentwurf 2026, Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

## Flächennutzungsplan

In der seit 25.10.2008 wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Bramstedt sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Diese Darstellung widerspricht dem Ziel des Bebauungsplans, Wohnraum mit gewerblichen Anteilen zu entwickeln.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren, ist kein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, dennoch aufgestellt werden, bevor Änderungen oder Ergänzungen an dem aktuellen Flächennutzungsplan vorgenommen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Neuordnung der Festsetzungen im Geltungsbereich erfolgt eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, da auch die Umgebung durch Wohnbebauung und teilweise Gewerbe geprägt ist. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden.

Im Zuge dessen wird entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans im Norden eine gemischte Baufläche und im südlichen Teil eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans (als 23. Änderung des Flächennutzungsplans) umfasst eine Fläche von 1,77 ha, von denen 0,97 ha als gemischte Baufläche und 0,80 ha als Wohnbaufläche dargestellt werden.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Funktionskonzept

Im Rahmen der Vorbereitung der Planung hat die Eigentümerin der Flächen ein städtebauliches Funktionskonzept als mögliche Entwicklungsoption mit Mehrfamilienhäusern erstellen lassen, das als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dient.

Auf den Flächen ist eine der zentralen Lage angemessene hochbauliche Entwicklung angestrebt. An den hochbaulichen Bestand im nördlichen Teil anschließend sieht das Funktionskonzept eine Punkthaustypologie mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor.

Südlich davon wird die **Erschließung** für die südlichen Flurstücke von der Straße *Achtern Dieck* in Richtung der Gleisanlagen geführt und knickt dann nach Süden ab, wo sie parallel zu den Gleisen verläuft. Die Erschließung wird nah an den Schienenkörper gebracht, der bereits durch die Betriebsgeräusche der Bahn vorbelastet ist. Dadurch kann baulicher Abstand für ein großes Baufeld geschaffen werden, das in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet ist.

So wird eine baulich in der Höhenentwicklung **gestaffelte Bebauung** mit einer Winkel- und Zeilenhaustypologie aufgezeigt. Die Bebauung staffelt sich von der städtebaulich geprägten Lage am Bahnhof im Norden zur Landschaft nach Süden in der Höhe herab und berücksichtigt so Stadtstruktur und Landschaft gleichermaßen. Die Gebäude sind in Ost-West-Richtung ausgerichtet, so dass attraktive Südlagen mit Blick in die Landschaft entstehen können, die durch eine optimierte Belichtung und direkten Tageslichteinfall geprägt sind. Über einen gemittelten Ansatz von 70 m<sup>2</sup> je Wohneinheit können im Plangebiet bei reiner wohnbaulicher Entwicklung bis zu 140 Wohneinheiten auf Basis der aufgezeigten Bebauungstypologie entstehen. Diese können, je nach Wohnungsmix und gewerblichem Anteil, variieren.

Der **ruhende Verkehr** ist an der vorgesehen Privaterschließung angeordnet, die auf der Westseite parallel zu den Bahngleisen läuft und durch Baumpflanzungen gegliedert wird. Eine Wendekurve zur ordnungsgemäßen Anfahrbarkeit durch die Ver- und Entsorgung ist im südlichen Plangebiet vorgesehen. Eine Detaillierung der Stellplätze und deren Anzahl wird parallel zur Konkretisierung der Vorhabenplanung erfolgen.

Neben der Durchgrünung der privaten Planstraße mit Baumpflanzungen sieht das Konzept eine Nutzung des Waldabstands mit einer **Spielfläche** vor. Weitere Spielplätze für Kleinkinder sind auf Grund der Regelungen durch die Landesbauordnung wohnortnah zu realisieren.

Für das anfallende **Niederschlagswasser** wird eine Versickerung angestrebt. Zur Bahnlinie der AKN wird darüber hinaus ein linearer Grünpuffer vorgesehen, der ebenfalls Retentions-, Verdunstungs- und Versickerungsfunktionen erhalten kann. Weitere Optionen entstehen durch begrünte Flachdächer, die ebenfalls mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ausgebildet werden können.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, Wohnbebauung zu entwickeln, die teilweise durch geeignete gewerbliche Nutzungen ergänzt wird.

Da diese Nutzungsmischung insbesondere im Norden des Plangebietes konzentriert werden soll, wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit wird einerseits ein Fokus auf zentrums- und bahnhofsnahe Wohnbebauung in verdich-

teter Form gelegt, gleichzeitig eine angemessene Flexibilität für die zentrums- und bahnhofsnahe Entwicklung von gewerblichen Nutzungen geschaffen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO begrenzt. So werden die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen. Diese erachtet die Plangeberin als nicht im Sinne der städtebaulichen Ordnung für den Teilbereich der Stadt. Insbesondere Tankstellen führen zu einem erhöhten Individualverkehrsaufkommen, dass es aus städtebaulich-verkehrlicher Sicht zu vermeiden gilt.

Im Süden dagegen soll der Fokus auf der Entwicklung von Wohnbebauung liegen, weshalb in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauGB werden die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in Nr. 3 -5 aufgeführten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies ist ebenfalls mit der gewünschten Ausbildung der städtebaulichen Ordnung zu begründen, die hier den Fokus auf Wohnen im südlichen Geltungsbereich legt.

Durch die Gliederung des Geltungsbereiches in ein urbanes Gebiet und ein allgemeines Wohngebiet entsteht ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den Nutzungen im Geltungsbereich und denen im Umfeld bzw. der angrenzenden Landschaft.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die **Zahl der Vollgeschosse** und die **Gebäudehöhe**, jeweils als Höchstmaß, bestimmt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit entsprechend § 16 BauNVO erfolgt gestaffelt, abnehmend in Richtung Süden. So sind im nördlichen Baufenster sowie unmittelbar südlich der geplanten Erschließung (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche) maximal vier Vollgeschosse zulässig. Im südlich daran angrenzenden Baufenster sind drei Vollgeschosse zulässig und im südlichen Baufenster wird die Geschossigkeit auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse begrenzt.

Durch diese Festsetzungen wird ein Übergang von den städtebaulichen Strukturen im Norden in die angrenzende, offene Landschaft im Süden gestaltet. Gleichzeitig erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung der Flächen sowie eine behutsame Nachverdichtung in ortsbildverträglicher Weise.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gehen mit der im jeweiligen Baufenster zulässigen Geschossigkeit einher. Für zweigeschossige Gebäude sind maximal 10,5 m in der Gebäudehöhe zulässig. Für dreigeschossige Gebäude werden 12,5 m vorgesehen und für viergeschossige Gebäude 15,5 m. Damit werden die Gebäude einerseits in ihrer Höhe auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt; andererseits wird ermöglicht, jeweils ein sog. Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zu realisieren.

Um aktiv nutzbare Flachdächer zu ermöglichen, wird gemäß textlicher Festsetzung eine Möglichkeit geschaffen, dass die maximale Gebäudehöhe zur adäquaten Absturzsicherung zu Gunsten der Ausbildung einer Attika oder eines gesonderten Geländers um bis zu 0,5 m überschritten werden darf. Dies erhöht die Nutzungsmöglichkeiten von Dachfläche und ist aus Sicht der Plangeberin gleichzeitig im Sinne einer effizienten Flächennutzung, da überbaute Flächen somit auf den Dächern der Gebäude erweiterte Außenraumnutzungen aufweisen

können.

Die Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird textlich ebenfalls geregelt. Hierzu werden Höhenbezugspunkte im Plangebiet festgesetzt, die 0,3 m unter der Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss liegen. Damit können Erdgeschosse auch im Hinblick auf Starkregenereignisse entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden. Der obere Bezugspunkt ist der jeweils höchste Punkt des Gebäudes. **Die Höhenbezugspunkte werden zum Entwurf in Abhängigkeit von der zu prüfenden Oberflächenentwässerung zum Entwurf definiert.**

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich an dem erarbeiteten Funktionskonzept orientieren, jedoch gleichzeitig eine bauliche Flexibilität ermöglichen.

Die Baugrenzen des nördlichen Baufensters berücksichtigen mit 3 m den gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein geltenden Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken.

Im Süden rückt die Baugrenze 5 m von der Grenze des Geltungsbereiches ab, um einen angemessenen Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung der Umgebung bzw. der Landschaft zu sichern. Gleichzeitig wird dadurch die Verschattung der Nachbargrundstücke reduziert und die angrenzende Wohnnutzung geschützt. Im Süden wird die überbaubare Grundstücksfläche durch den Waldabstand begrenzt.

In Richtung Westen hält die Baugrenze einen ausreichenden Abstand zu der vorgesehenen Erschließungsfläche ein, um hier die Möglichkeit zur Herstellung von Stellplätzen zu gewährleisten. Gleichzeitig wird so ein möglichst großer Abstand zu den Gleisen westlich des Geltungsbereiches eingehalten, um die Lärmimmissionen für die Wohnbebauung gering zu halten.

Darüber hinaus unterteilen die Baugrenzen die überbaubare Fläche in die in Kapitel 4.3 beschriebenen Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit und Gebäudehöhe.

#### 4.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Prägung des Straßenraums der erschließenden Straße Achtern Dieck durch Hauptanlagen zu begünstigen, werden zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Nebenanlagen.

Ausnahmen werden für offene Stellplätze, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sowie Einfriedungen zugelassen.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften

Zur Anhandgabe eines grundlegenden Gestaltungskataloges werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt. Diese zielen darauf ab, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, das den städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung gerecht wird. Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wollen den Vorhabenträgern ein Grundgerüst an Gestaltungsanforderungen vorgeben, sind aber so formuliert, dass die architektonische Flexibilität gewährleistet bleibt. Aus diesem Grund werden zur Sicherung der baulichen Ziele gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBO grundlegende Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Hierdurch werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zur Dachgestaltung

und zu Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse getroffen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der wohnbaulichen Entwicklung südlich der *Bimöhler Straße*, die in den letzten zwei Jahrzehnten stattfand. Wesentliche Neuerung ist lediglich die zwingende Festsetzung von flachen oder flachgeneigten Gründächern, die es in dieser Form bislang nicht gab.

Für die Fassadengestaltung werden Materialitäten in Form von Sichtmauerwerk (Verblender, aber auch Klinkerriemchen o. ä.) oder Verputz in das Ortsbild bereits prägenden Farben wie Rot bis Rotbraun und Brauntönen, sowie weiß und hellgrau bis hellbeige zugelassen. Zur eindeutigeren Zuordnung werden in den örtlichen Bauvorschriften die Farben in Anlehnung an RAL Farbtöne aufgelistet.

Als weitere Fassadenmaterialien sind Holzverkleidungen aber auch ganze Holzhäuser zulässig. Diese sind sowohl in ihrer natürlichen Farbgebung als auch in einer Anlehnung an RAL Farben in Rot bis Braun und Grün zulässig. Die Errichtung von Wintergärten ist mit einer Vollverglasung umsetzbar.

Dächer dürfen ausschließlich als Gründächer errichtet werden. Damit zielt die Stadt auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ab. Die Gründächer dürfen in Kombination mit aufgeständerten Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien errichtet werden.

Da grelle, stark leuchtende und reflektierende Farben an der Außenfassade das gewünschte Ortsbild stören würden, werden diese durch entsprechende Regelung ausgeschlossen.

Die Landesbauordnung ermächtigt die Kommunen, Verstöße gegen die durch Satzung erlassenen Bauvorschriften zu ahnden. Um dies umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße in Höhe von bis zu 500.000 € belegt werden können.

## 5 Verkehr

### Äußere Erschließung

Der Geltungsbereich ist von Osten über die Straße *Achtern Dieck* erschlossen, die in Richtung Norden an die *Bimöhler Straße* (K 111) anbindet. Auf diesem Wege eine überörtliche Verbindung an die Nachbargemeinde Bimöhlen sowie an die Gemeinden Großenaspe und Boostedt und die Stadt Neumünster. Gleichzeitig besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 206, die nach Bad Segeberg und Itzehoe führt, und an die Bundesautobahn A 7. In Richtung Westen kann über die *Bimöhler Straße* der Stadtkern Bad Bramstedts erreicht werden.

Vom Geltungsbereich in südöstliche Richtung führt die Straße *Achtern Dieck* zu der Straße *Altes Kurhaus*, die ebenfalls an die B 206 anbindet.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt ausgehend von der Straße *Achtern Dieck*, zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baufenster.

Dort führt die private Erschließungsstraße nach Westen in Richtung der Gleisanlagen und knickt dann nach Süden ab, um parallel zu den Gleisen geführt zu werden. Hierbei ist der Ansatz, die Erschließung nah an den Schienenkörper zu bringen, der ohnehin durch die Betriebsgeräusche der Bahn durch Lärmimmissionen vorbelastet ist. Da es sich um eine Stichstraße handelt, ist in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 22 m vor-

gesehen. Die zukünftige innere Erschließung wird mittels einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, gesichert. Durch diese Festsetzungen wird die Befahrbarkeit durch bspw. Müllfahrzeuge planungsrechtlich ermöglicht.

### **Ruhender Verkehr**

Im Funktionskonzept werden Stellplätze für den ruhenden Verkehr beidseitig der Erschließungsstraße sowie im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Im Bebauungsplan wird allerdings auf die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr verzichtet, um diese flexibel anordnen zu können.

### **ÖPNV**

Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bahnhof Bad Bramstedt, an die AKN-Linie A2 als Verbindung zwischen den Städten Norderstedt und Neumünster verkehrt. Dort befindet sich auch die Bushaltestelle „Bahnhof“. Diese wird von den Buslinien 7500, 7503, 7504, 7505, 7506, 7508 und 7600 angedient, mit denen die Gemeinden in der Umgebung Bad Bramstedts erreicht werden können. Allerdings verkehren lediglich die Linien 7500 und 7600 auch außerhalb von Schultagen.

Etwa 80 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich außerdem die Bushaltestelle „Grundschule Am Bahnhof“, die durch die Linien 7504 und 7508 angedient wird.

Auf diese Weise ist das Plangebiet gut mit dem ÖPNV erreichbar.

## **6 Artenschutz und Grünordnung**

### **6.1 Bestand**

Durch das Büro BHF Landschaftsarchitekten wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, aus dem zum Vorentwurf die durchgeführte Bestandsaufnahme im Rahmen einer Karte zu den Biotoptypen bereitgestellt wird.

Im Ergebnis ist im Geltungsbereich kein relevanter Bestand vorhanden; das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Westen gibt es vereinzelte Gehölzstrukturen, die jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Im Süden befinden sich Ruderalflächen, südlich an den Geltungsbereich schließt ein Erlen-Bruchwald an. Der erforderliche Waldabstand wird eingehalten.

### **6.2 Maßnahmen zur Durchgründung**

Zur Durchgründung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Anpflanzstandorte für Baumpflanzungen festgesetzt. Diese befinden sich beidseitig entlang der vorgesehenen Erschließung, um diesen Bereich auch gestalterisch aufzuwerten. Weiterhin gehen mit den Baumpflanzungen positive Auswirkungen auf das Mikroklima einher.

Als Maßnahmen zur Durchgrünung wird festgesetzt, dass die freien Grundstücksteile gärtnerisch zu gestalten oder einer Sukzession zu überlassen sind. Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steinbeeten wird ausgeschlossen. Dies ist im Sinne des Schutzgutes Bodens und der Artenvielfalt zu sehen, da bei entsprechenden Anlagen oft Folienunterbauten zum Einsatz kommen, die einerseits ein Durchwachsen von Pflanzen verhindern sollen, andererseits auch Ab-

flüsse von anfallendem Niederschlagswasser behindern können. Damit haben diese auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung.

**Zum Entwurf zu ergänzen, Hinweise werden erbeten.**

### 6.3 Artenschutz

**Zum Entwurf zu ergänzen, Hinweise werden erbeten.**

## 7 Emissionen und Immissionen

Durch die umliegenden Gewerbebetriebe sowie die westlich angrenzende Bahnlinie wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Im Vorfeld der Entwicklung des Funktionskonzeptes und des Bebauungsplans wurde durch das Büro LairmConsult GmbH Bargtheide eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (vgl. Anlage 1) erarbeitet.

Diese untersucht die Auswirkungen des Gewerbe- und Schienenverkehrs auf das Plangebiet überschlägig, um den entsprechenden Randbedingungen aus schalltechnischer Sicht für eine Nachnutzung der Fläche frühzeitig begegnen zu können.

Dazu wurden die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm und Gewerbelärm aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen ermittelt.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich bei freier Schallausbreitung, dass im Tageszeitraum im Norden des Plangebietes der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags teilweise überschritten wird. Der für Mischgebiete geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Nachtzeitraum ist festzustellen, dass der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts im Süden des Plangebietes eingehalten wird. Der geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.



Abbildung 4: Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 5,3 m (Quelle: Lairm Consult GmbH 2025)

In Bezug auf die Anforderungen der TA Lärm zeigt sich, dass sich im Norden des Plangebietes die Umsetzung gewerblicher (Büro)nutzungen anbietet, da in diesen Bereich der für Mischgebiete geltende Orientierungswert / Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags eingehalten wird, jedoch sich in Teilbereichen Überschreitungen des geltenden Orientierungswertes / Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts ergeben. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplans, in dem für den nördlichen Bereich ein urbanes Gebiet entwickelt wird.

Im Süden des Plangebietes ist demgegenüber die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ohne Beschränkungen möglich.

Für die Umsetzung von Wohnbebauung im Plangebiet in den Bereichen, in denen Überschreitungen der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte auftreten, ist gemäß TA Lärm für die betroffenen Gebäudeseiten entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten für schutzbedürftige Räume erforderlich. Durch Grundrissgestaltung sollten schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Für schutzbedürftige Räume ist andernfalls ein Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen, Festverglasung) erforderlich oder architektonischer Selbstschutz umzusetzen.

**Entsprechende Festsetzungen werden zum Entwurf in den Bebauungsplan übernommen.**

Emissionen aus dem Plangebiet, die über das Maß der in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

## 8 Ver- und Entsorgung

### **Wasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls zentral über die Stadtentwässerung als Eigenbetrieb der Stadt Bad Bramstedt.

### **Oberflächenwasser**

Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

### **Wärme- und Stromversorgung**

Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg (WZV). Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über den Zweckverband geregelt.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **Belange des Brandschutzes**

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge ist die Arbeitshilfe für die Bemessung des Löschwasserbedarfs mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99 mit dem Anhang Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. in der gültigen Fassung heranzuziehen.

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung kann entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 in einem Umfang von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

## 9 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten

### **Kampfmittel**

Auf die Berücksichtigung der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen. Hingewiesen wird diesbezüglich u. a. darauf, dass Bad Bramstedt gemäß § 2 (3) der Kampfmittelverordnung i. V. m. deren Anlage 1 nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen zählt. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie auszuschließen sind. Sollten entsprechende Funde gemacht werden, sind die Arbeiten umgehend

einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu informieren.

### Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht bekannt.

### Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.<sup>1</sup>

## 10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## 11 Flächenangaben

|                               | Fläche in ha |
|-------------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet        | 0,80         |
| Urbanes Gebiet                | 0,97         |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> | <b>1,77</b>  |

## 12 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt nicht. Sie werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Bad Bramstedt am \_\_\_\_ gebilligt.

Bad Bramstedt, den .....

.....

(Felix Carl)  
Bürgermeister

<sup>1</sup> Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich 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.