

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 48**  
**“nördlich der Bimöhler Straße“**  
**der**  
**Stadt Bad Bramstedt**

für das Gebiet

nördlich der Bimöhler Straße (Hausnummern 1- 21), südlich der AKN- Trasse



Stand:  
**Satzungsbeschluss**  
**24.06.2003**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
  - 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
  
- 2. Anlass und Ziele der Planung**
  
- 3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**
  
- 4. Bebauung**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Gestaltung
  - 4.3 Städtebauliche Daten
  
- 5. Umweltschutz**
  - 5.1 Landschaftspflege
  - 5.2 Lärmschutz
  
- 6. Verkehr**
  
- 7. Ver- und Entsorgung**
  
- 8. Kosten**

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 20.01.2003 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Bimöhler Straße (Hausnummern 1- 21), südlich der AKN- Trasse, den Bebauungsplan Nr. 48 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000.

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Flurkarte (M 1:1000) des Katasteramtes Bad Segeberg vom 26.10.2001.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Bad Bramstedt, unmittelbar östlich des Bahnüberganges der AKN mit der Bimöhler Straße (K 111) beginnend, nördlich der Bimöhler Straße und südlich der AKN- Trasse, bis zur Hausnummer 21 (einschließlich).

Das Plangebiet ist bereits mit 1- 2-geschossigen Gebäuden, die geneigte Dächer aufweisen, bebaut. Es werden überwiegend rote Verblendmauerwerke und mit Pfannen bzw. Dachsteinen gedeckte Dächer angetroffen. Die Bebauung befindet sich auf der Liethkante mit Ausblick Richtung Süden zur Osterauniederung.

### **1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aufgrund der BauGB- Novelle 2001 insbesondere die §§ 1a und 2a BauGB i.V. mit dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Rechtsgrundlagen bei Vorhaben im Bauplanungsrecht.

Bei einer anzurechnenden Nettobaulandfläche von ca. 11.000 qm und einer gemittelten maximalen Grundflächenzahl von 0,21 wird der untere Schwellenwert von 20.000 qm (Nr. 18.7.2 der Tabelle der Anlage 1 zum UVPG) zulässiger Grundfläche nicht erreicht ( $11.000 \text{ qm} \times 0,21 = 2.310 \text{ qm}$ ), so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

## **2. Anlass und Ziele der Planung**

Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtlich vertretbare Arrondierung, Neuordnung und Verdichtung des gewachsenen Siedlungsbereiches nördlich der Bimöhler Straße (K 111). Durch die Teilung der Altgrundstücke entstehen kleinteilige Strukturen, die den Anforderungen zeitgemäßen Städtebaus gerecht werden.

Bisher war nach §34 BauGB nur ein Streifen von ca. 45 m Tiefe entlang der Bimöhler Straße (K 111) bebaubar, so dass ein Bebauungsplan erforderlich wird, um die Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Es werden durch den Bebauungsplan Grundstücke für die weiterhin bestehende starke Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Bad Bramstedt bereitgestellt.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### Regionalplan:

Die Stadt Bad Bramstedt soll gemäß 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum 1 als Unterzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort für den Verdichtungsraum Hamburg die über den äußeren Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.

Dazu bieten die schon bislang gute Entwicklung Bad Bramstedt's und die Lage an den Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an der AKN- Bahnlinie günstige Voraussetzungen.

Hieraus hat die Stadt Bad Bramstedt folgerichtig weitere Wohnbauflächen südwestlich von Bad Bramstedt (Bebauungsplan Nr. 44 "West-Stadt") und durch den Wohnpark Bissenmoor (Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 36) geschaffen. Nachdem diese Entwicklung abgeschlossen ist, wird die Stadt Bad Bramstedt ihren Schwerpunkt hinsichtlich der weiteren wohnbaulichen Entwicklung, wie im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 dargestellt, Richtung Osten verlegen.

Die Bebauungsplanaufstellung ist im Zusammenhang mit den Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan südlich der Bimöhler Straße (K 111) zu sehen. Diese Wohnbauflächenreserve will die Stadt über einen Planungs- und Realisierungshorizont von ca. 15 Jahren entwickeln.

Die Flächen stellen aufgrund ihrer Lage nördlich der Niederungsflächen der Osterau eine besondere wohnbauliche Qualität dar.

#### Flächennutzungsplan:

Der seit dem 18.05.2000 wirksame Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbauflächen aus. Somit wird der Bebauungsplan gem. §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Bebauung**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der differenzierten Ausgangssituation und angestrebten Entwicklung im Plangebiet wurden zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen voneinander abgegrenzt. Die Bebauung an der Bimöhler Straße (K 111) wird zweigeschossig und in offener Bauweise auszuführen festgesetzt, da dieses der bestehenden Struktur entspricht. Die Teilung der ca. 100 m tiefen Grundstücke ergibt um die 1.000 qm große Grundstücksteilflächen. Nur im östlichen Planbereich werden kleinere Grundstücksgrößen erzielt.

Im rückwärtigen Bereich sollen die Gebäude eingeschossig ausgeführt werden, da hier eine Abstufung der Geschossigkeit städtebaulich für erforderlich gehalten wird, um die Maßstäblichkeit zu wahren.

Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern auf eine Wohneinheit. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit in Einzelhäusern zulässig, wenn diese nicht mehr als 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt.

Für mögliche Doppelhäuser ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorgesehen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und für ein so strukturiertes Wohngebiet eine untypische Wohnungsdichte mit den daraus resultierenden Folgeproblemen (z.B. Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden. Die gleichzeitig eingeräumte Möglichkeit ausnahmsweise eine zweite Wohnung in Einzelhäusern zuzulassen, lässt den Eigentümern jedoch Freiraum für die Anpassung an sich verändernde Wohnanforderungen.

Für das gesamte Plangebiet ist eine maximale First- und Sockelhöhe festgesetzt. Dem Bestand entsprechend ist eine Firsthöhe von maximal 12 m an der Bimöhler Straße geplant, die rückwärtigen Grundstücksbereiche erhalten eine Firsthöhe von maximal 10 m. Die Firsthöhen und die Sockelhöhen wurden festgesetzt, um die oben bereits erwähnte städtebauliche Abstufung der Bebauung zu unterstützen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sich diese mit dem angestrebten, ausgeprägten Wohngebietscharakter nicht vereinbaren lassen.

Die Baugrenzen ergeben sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand und den vorhandenen Grundstücksteilungen. Der Bahnkörper der AKN ist aufgrund der anzuwendenden Richtlinie DS 80001 "Bahnanlagen entwerfen" Pkt. 3.4 "Begrünung von Bahnanlagen, Wildschutzzäune" ab der Gleisachse in 12 m Tiefe von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen frei zu halten. Da der Bahnkörper eine unterschiedliche Breite besitzt, resultiert eine unterschiedliche frei zu haltende Tiefe auf den jeweiligen Grundstücken.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 bzw. 0,3 orientiert sich am Bestand zuzüglich maßvoller baulicher Erweiterungsmöglichkeiten.

#### **4.2 Gestaltung**

Für die Entstehung eines geordneten Ortsbildes sind unterschiedliche Faktoren verantwortlich. Neben der Lage und der räumlichen Wirkung der Baukörper, haben die Farb- und Materialwahl sowie die Grundstücksgestaltung große Bedeutung.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen sowie an den vorhandenen Bauten im Plangebiet orientieren, damit eine harmonische Integration der Neubebauung in die unmittelbare Umgebung und den Ort insgesamt erfolgt. Es geht darum, Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Somit beschränken sich die Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachneigung und -eindeckung sowie auf die Fassadenmaterialien und Farben.

Im gesamten Gebiet sind geneigte Dächer zu errichten und die Garagen und Anbauten mit den gleichen Materialien wie die Hauptgebäude zu versehen. Als Dachdeckung sind Pfannen in den traditionellen Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zu verwenden. Aus ökologischen Gründen können jedoch bis zu 50% der Dachfläche für Solaranlagen verwendet werden.

Aus den gleichen Erwägungen und um Angebote für eine entsprechende Nachfrage zu schaffen, sind Grasdächer und Holzhäuser zulässig. Hierdurch wird außerdem einem

monotonen Erscheinungsbild entgegengewirkt und Spielraum für die Wünsche der Bauherren gelassen.

Die Festsetzung, dass die Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen mit frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrün sind, verfolgt nicht nur ökologische Ziele, sondern trägt auch zu einem einheitlichen Ortsbild bei.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten. Der Anteil an durchwurzelbaren Flächen wird erhöht und außerdem bewirkt der offene Bodenaufbau durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

#### 4.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,95 ha und teilt sich in ca. 1,1 ha unbebauter Wohnbaufläche und ca. 0,85 ha bebauter Wohnbaufläche auf.

|                             | Fläche in ha | Wohngebäude | WE |
|-----------------------------|--------------|-------------|----|
| <b>Wohngebiete unbebaut</b> | 1,1          | 13          | 16 |

Die Berechnung der Wohneinheiten erfolgt unter der Annahme, dass in 80 % der neuen Gebäude eine und in 20% zwei Wohnungen entstehen.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegungsdichte von 2,4 Personen je Wohneinheit wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für knapp 36 zusätzliche Einwohner geschaffen. Dies kann allerdings nur eine Schätzgröße bezüglich des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses sein.

## 5. Umweltschutz

### 5.1 Landschaftspflege

Die zukünftige Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen im Plangebiet stellt aufgrund der Bodenversiegelung, dem veränderten Kleinklima, Kaltluftschneisen, Landschaftsbild etc. einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.

Nach § 8a BNatSchG i.V.m. §§ 8 und 8a LNatSchG sind bei Eingriffen in die Natur und die Landschaft durch die Aufstellung von Bebauungsplänen über den Ausgleich und den Ersatz nach dem § 1a BauGB zu entscheiden (Eingriffs- Ausgleichsregelung).

Bei der Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleibt ein Kompensationsdefizit. Deshalb werden parallel zum Bebauungsplan die landschaftspflegerischen Belange und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischem Fachbeitrag, der Anlage der Begründung ist, behandelt.

Der notwendige Flächenausgleich in Höhe von 1.784 qm kann innerhalb des Plangelungsbereiches vorgesehen werden: zum einen auf dem von jeglicher Bebauung frei zu haltenden Streifen an der AKN- Trasse (945 qm) und zum anderen auf dem aus Gründen der Abgrenzung und Abschirmung zur AKN festgesetzten 5,00 m tiefen Pflanzstreifen (1.175 qm). Die von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche wird zusätzlich als Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession festgesetzt.

Die in der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt aufgeführten Einzelbäume wurden berücksichtigt: die östlich stehende Birke (Flurstück 307/98) wurde nachrichtlich als zu erhalten dargestellt. Die westlich davon (Flurstück 61/12) kartierte Rot-Eiche wird bei Erschließung des rückwärtigen Grundstückes beseitigt. Der Verlust des Baumes wurde durch 3 bereits im Stadtgebiet gepflanzte Bäume vom Ökokonto abgebucht. Detaillierte Ausführungen dazu sind dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu entnehmen.

Ergänzende Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Eingrünung von Nebengebäuden und der Grundstücke sorgen für ein durchgrüntes Ortsbild und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und von Flora und Fauna bei.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt wird für private Stellplatzflächen und deren Zuwegungen eine offenporige Ausführung festgesetzt. Des Weiteren wird die Versickerung oder Wiederverwendung von Oberflächen- und Dachwasser festgelegt.

## 5.2 Lärmschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 ist den Immissionen des Straßenverkehrs auf der Bimöhler Straße (K 111) im Süden und des Schienenverkehrs der AKN im Norden ausgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Strukturplanes Wohnbauentwicklung- Ost wurde ein Szenario der zukünftigen verkehrlichen Situation auf der Bimöhler Straße (K 111) entwickelt. Dabei wurde für den ungünstigsten Immissionsfall angenommen, dass aufgrund der südlich geplanten Wohnbauentwicklung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus ca. 600 Wohneinheiten hinzuzurechnen ist und die Ortsumgehung im Osten (B 206) nicht realisiert wird. Unter den genannten Umständen würden sich die Immissionspegel um max. ca. 1,5 dB(A) erhöhen und damit deutlich unter der Erheblichkeitsgrenze von 3 dB(A) liegen.

Auch die Immissionen an den geplanten Wohngebäuden im nördlichen Teilbereich an der AKN sind als zu vernachlässigend einzuschätzen: in der Vergangenheit haben Lärmschutzgutachten vergleichbarer Planungen jedes Mal zum Ergebnis gehabt, dass die Betriebsgeräusche der AKN zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete führten. Außerdem befindet sich die AKN in dem Abschnitt in einem Geländeeinschnitt, der eine abschirmende Wirkung gegenüber der Wohnbebauung einnimmt.

## 6. Verkehr

### Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar über die Bimöhler Straße (K 111) an das übergeordnete Straßennetz der Stadt Bad Bramstedt angeschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden über die vorhandenen Grundstückszufahrten erreicht. Daher sind diese als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt. Das Zusammenlegen von Grundstückszufahrten ist von den Anliegern bzw. Eigentümern nicht gewünscht. Die geplante Erschließung stellt eine von mehreren verkehrlichen Varianten

dar, die von der Stadt Bad Bramstedt vorgeschlagen und mit den Eigentümern diskutiert wurden.

Die Innenstadt mit ihren Infrastruktureinrichtungen wird Richtung Westen auf kurzem Weg erreicht (ca. 700 m).

Der AKN- Bahnhof liegt direkt südwestlich des Plangeltungsbereiches. Von dort bestehen über die durch die AKN Eisenbahn AG im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebene Linie A1 täglich im 60-Min.-Takt (sonntags 120-Min.-Takt) Verbindungen bis nach Neumünster im Norden und bis nach Norderstedt-Mitte im Süden. Dort besteht Anschluss an die durch die Hamburger Hochbahn AG (HHA) betriebene U1 in die Hamburger Innenstadt.

An der zugeordneten Bushaltestelle A-Bad Bramstedt verkehren im regionalen Busverkehr des HVV durch die Autokraft AG betriebenen Linien u.a. nach Wrist, Kellinghusen, Hohenwestedt, Bad Segeberg und Itzehoe.

Wenn die Umgehungsstraße realisiert ist, wird sich für diesen Stadtteil eine neue verkehrliche Situation einstellen: Der Verkehr wird sich durch den dann existenten Anschlusspunkt im Osten verstärkt in diese Richtung entwickeln. Es ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsströme auf der Bimöhler Straße (K 111) dann gleichmäßig in beide Richtungen verteilen werden.

#### Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren gemäß dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 nachzuweisen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl schon heute im Profil der Bimöhler Straße (K 111) vorhanden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

### **b) Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, dem Grundwasserhaushalt zuzuführen. Es ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Teichen oder Zisternen zu sammeln. Die Weiterverwendung als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülungen oder Waschmaschine) ist ebenfalls möglich und wegen der Einsparungseffekte von Trinkwasser besonders erwünscht.

### **d) Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

**e) Wärmeversorgung**

Das Gebiet wird durch die Gasversorgung Bad Bramstedt GmbH mit Wärme versorgt.

**f) Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an den entsprechenden Straßenrand zu bringen.

**g) Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird zukünftig aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach dem Arbeitsblatt der DVGW – W 405 und dem Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV –334 – 166.701.400 im Bebauungsplangebiet sichergestellt. Die vertraglichen Vereinbarungen mit den Stadtwerken Bad Bramstedt GmbH stehen kurz vor dem Abschluss.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO §5) und der DIN 14090 genügen.

**8. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen werden der Stadt Bad Bramstedt keine Kosten entstehen.

Bad Bramstedt, 24.06.2003

**Der Bürgermeister .....**