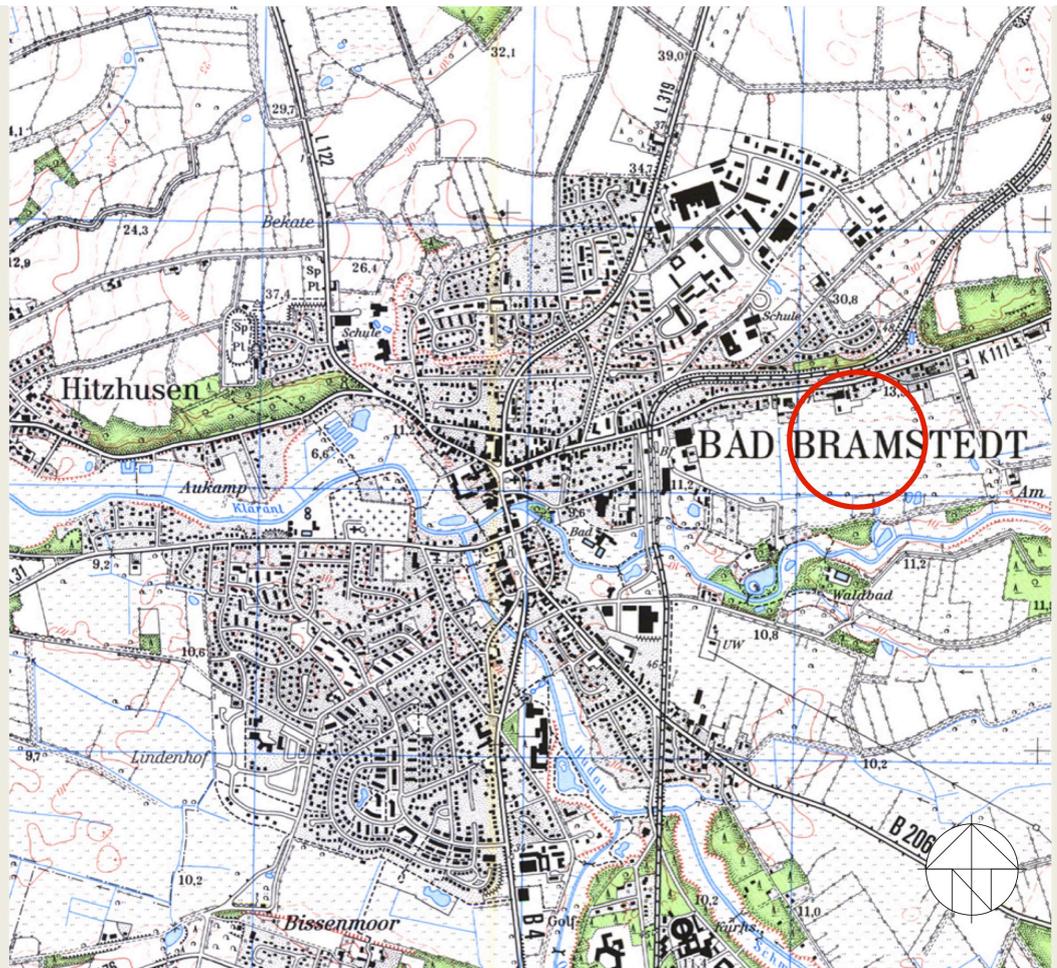


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ 1. Änderung der Stadt Bad Bramstedt

für den Bereich:  
„südlich der Bimöhler Straße und östlich der Dönnewegstraße und Am Alten Kurpark“



Endgültige Planfassung

26.09.2017 (Stadtverordnetenversammlung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen .....	5
4.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
<b>5 Verkehr .....</b>	<b>7</b>
<b>6 Grünordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>7 Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>7</b>
<b>8 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>9 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmitteln / Altlasten / Brandschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>10 Bodenordnung .....</b>	<b>8</b>
<b>11 Kosten.....</b>	<b>8</b>

**Anlage:**

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 beschlossen, die 1. Änderung des am 16.07.2016 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ aufzustellen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1000, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wulf Jeß, Kiel. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:1000 erstellt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ gilt derzeit der Ursprungsbebauungsplan Nr. 57. In dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

### Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung wird gemäß Beschluss des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 26.06.2016 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt, der nördliche Teilbereich der die Mischgebiete umfasst ist zur Bimöhler Straße bebaut.

Ein Bebauungsplan für die Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In Betracht kommen hierbei insbesondere Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll (Bundestags-Drucksache 16/2004, S. 12). Dies trifft auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 zu.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 hat die Änderung der Festsetzungen zum Ziel, die der bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans seitens der Stadt vorgesehenen Zulässigkeit von Geschossen mit senkrecht aufgehenden Außenwänden (umgangssprachlich sog. Staffelgeschosse<sup>1</sup>) oberhalb der zulässigen Vollgeschosse entgegenstehen.

Gleichzeitig wird das Verfahren genutzt, um Ausnahmen von den im Ursprungsplan

---

<sup>1</sup> Mit der Novellierung der Landesbauordnung in Schleswig-Holstein vom 01.07.2016 ist in § 3 (8) der allseits verwendete Begriff des Staffelgeschosses entfallen. Aus diesem Grund bedient sich die Stadt nunmehr der Begrifflichkeit des Geschosses mit senkrecht aufgehenden Außenwänden.

festgesetzten örtliche Bauvorschriften zu formulieren, die der Errichtung von rein gewerblich genutzten Hallen u.ä. Gebäuden entgegenstehen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, hiervon aber keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 werden Änderungen der Festsetzungen für eine Fläche von rund 3,6 ha getroffen, von denen auf Grund der untergeordneten Folgewirkungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen (siehe Anlage Vorprüfung des Einzelfalls), da das Maß der baulichen Nutzung insgesamt nicht erhöht sondern in Teilen reduziert wird, so dass das beschleunigte Verfahren zulässig ist.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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.

Trotz der Zuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (20.000 m<sup>2</sup> - 70.000 Grundfläche m<sup>2</sup>) sieht die Stadt die Änderungen als untergeordnet an, es werden beispielsweise keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Aus diesem Grund beruft sich die Stadt auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nach dem mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig einzustufen sind. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

### **1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes:  
Architektur + Stadtplanung Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH,  
Hamburg

### **1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung**

Die Plangeltungsbereiche der 1. Änderung werden in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfassen eine Fläche von etwa 3,6 ha. Die Geltungsbereiche umfassen die festgesetzten Mischgebietsflächen südlich der

Bimöhler Straße sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 8 und WA 9.

Der Planbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet, südöstlich eines großen Wohngebietes.

Das Bad Bramstedter Stadtzentrum liegt ca. 1,3 km entfernt. Die AKN-Bahnstation Bad Bramstedt befindet sich in westlicher Richtung in ca. 0,7 km Entfernung.

In dem Gebiet werden derzeit die Baufelder für die mit dem Ursprungsplan ermöglichte wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Im nördlichen Teilbereich MI 2 wurde bereits eine Gewerbehalle errichtet, die für die Realisierung der im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlagert wurde.

## 2 Anlass und Ziele

Im Rahmen der angestrebten Erteilung von Baugenehmigungen auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes wurden zwei Probleme des Bebauungsplanes Nr. 57 deutlich. Zum einen ist der fehlende Ausschluss von reinen Lager- / Gewerbehallen o.ä. Gebäuden von den örtlichen Bauvorschriften zu nennen. Zum anderen wurde die Genehmigung und Realisierbarkeit von Gebäuden mit der maximalen Anzahl von Vollgeschossen und darüber liegenden Geschossen mit senkrecht aufgehenden Außenwänden, umgangssprachlich sogenannten Staffelgeschossen, versagt. Diese sind im Ursprungsplan auf Grund der überall festgesetzten Traufhöhen und deren Definition seitens des Kreises, auch unter Berufung auf ein Gerichtsurteil, nicht realisierbar, obgleich die festgesetzte Firsthöhe ausgebauten Dächer mit bis zu 12 m Höhe zulässt.

Es ist das Ziel der Stadt, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 die zuvor genannten Probleme durch entsprechende Festsetzungen zu lösen. Dies hat zur Folge, dass:

- unverhältnismäßig rigide örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung von hallenartigen Gewerbebauten aufgehoben werden und
- moderne Gebäude mit zurückgestaffelten Geschossen mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ermöglicht werden, die unter anderem der Errichtung sozial geförderter Wohnungen in zentraler Lage dienen.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der 1. Änderung werden lediglich Festsetzungen zur Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung angepasst sowie Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften für bestimmte Gebäudetypologien formuliert. Da der Ursprungsplan den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung entspricht, gilt dies gleichermaßen für die vorliegende Änderung.

### Flächennutzungsplan

Der Ursprungsplan entspricht dem seit dem 18. Mai 2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Um in den bereits im Ursprungsplan für eine verdichtete Bebauung vorgesehenen Baufeldern entlang der Grünachse die Errichtung von Gebäuden mit Geschossen mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zu ermöglichen, wird die Festsetzung einer Traufhöhe für die allgemeinen Wohngebiete WA 6, WA 8 und WA 9 aufgehoben. So können oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nicht nur Dachgeschosse mit geneigten Dächern entstehen, sondern ebenfalls auch Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden, für die entsprechende örtliche Bauvorschriften formuliert sind (siehe Kapitel 4.3)

Um die zulässigen Vollgeschosse mit der maximal zulässigen Firsthöhe in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, wird diese in den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und im südlichen WA 9 auf 10 m reduziert. Diese Höhe ist auskömmlich, um die zulässigen zwei Vollgeschosse sowie ein darüber liegendes Geschoss mit senkrecht aufgehenden Außenwänden zu errichten. Durch die moderate Reduzierung der zulässigen Traufhöhen findet demnach keine Einschränkung der Bebaubarkeit statt, vielmehr wird jedoch, auch in Kombination mit den örtlichen Bauvorschriften, nachbarschaftlichen Interessen und dem Rücksichtnahmegebot Rechenschaft getragen.

Um die Installation von Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten zu ermöglichen, die als untergeordnet zu betrachten sind, wird die Festsetzung 2.7 angepasst. So darf zukünftig bei flach geneigten Dächern eine Überschreitung bis 1,5 m Höhe zur Installation von Solaranlagen erfolgen, bei stärker geneigten Dächern eine Überschreitung um die ursprünglich festgesetzten 0,5 m. Damit wird auf die Anforderungen reagiert, dass bei flach geneigten Dächern zur optimalen Ausrichtung andere Aufstellwinkel erforderlich sind, die auf Grund einer möglichen Gebäudehöhe bei Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse auf Basis der Ursprungsfestsetzungen nicht erreicht werden können. Um technisch notwendige Aufbauten wie beispielsweise Aufzugsüberfahrten o. ä. realisieren zu können, dürfen die flach geneigten Dächer um bis zu 0,8 m überschritten werden.

### 4.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Im Ursprungsplan wurde festgesetzt, dass im WA 7 und WA 9 Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nicht mit senkrecht aufgehenden Außenwänden zulässig sind.

Diese Festsetzungen entfallen, da es auf Grund der Ziele der Stadt und der Festsetzungen in der ersten Änderung keine Notwendigkeit für diese Festsetzung gibt.

Für das WA 7 gibt es auf Grund der nach wie vor geltenden Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m keine Notwendigkeit, Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden auszuschließen.

Für das nördliche WA 9 hingegen wurde aus Gründen der Nachfrage nach und den Anforderungen an sozial geförderten Wohnraum und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit die Zulässigkeit eines Geschosses mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der drei zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Nur bei der Umsetzung des Geschosses mit senkrechten Außenwänden kann eine optimale Ausnutzung des Wohnraumes oberhalb der zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Gleichzeitig führt die Errichtung

dieses Geschosses nicht zu einer Erhöhung des Gesamtgebäudes, da die zulässige maximale Gebäudehöhe durch die weiterhin vorhandene Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12 m begrenzt wird.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Notwendige gestalterische Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften getroffen. Zur möglichst freien Entfaltung der Eigentümer werden diese auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich lediglich auf grundlegende Gestaltungselemente wie Dächer, Fassaden und Nebenanlagen sowie grundsätzliche Farbgebungen.

Ein abhängig von deren architektonischer Ausgestaltung wichtiges Element sind die Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. Da bei der Errichtung einer senkrecht aufgehenden Außenwand direkt auf der Außenwand des Vollgeschosses die Wahrnehmung eines weiteren Vollgeschosses entsteht, setzt die Stadt fest, dass die senkrecht aufgehenden Außenwände der Geschosse oberhalb der Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückzusetzen sind. So kann die Wirkung als Vollgeschoss verhindert werden, da das Geschoss sichtbar zurückspringt.

Abweichend hiervon müssen im WA 9 die senkrechten Außenwände der Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse um mindestens 1,8 m von den Außenwänden der Vollgeschosse eingerückt werden. Dies gilt für die Wände nach Osten, die südlichste Wand des Gebäudes direkt zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Wände nach Westen zur Grünachse. Hiermit zielt die Stadt darauf ab, dass der in Teilen des WA 9 vorgesehene Bau eines Gebäudes mit drei Vollgeschossen und einem weiteren Geschoss mit senkrecht aufgehenden Außenwänden deutlich nach innen zurückspringt, wodurch die Höhenwirkung der Baukörper zurückgenommen wird. Da das gesamte WA 9 als städtebauliche Einheit gesehen wird, gelten die Festsetzungen auch für das südliche Baufeld mit nur zwei zulässigen Vollgeschossen.

Ergänzend hierzu werden noch Festsetzungen zu Dachüberständen bei Geschossen mit senkrecht aufgehenden Vollgeschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse getroffen.

Um übermäßige Auskragungen zu verhindern wird festgesetzt, dass bei Flach geneigten Dächern bis maximal fünf Grad Dachneigung ein Dachüberstand bis 1,50 m zulässig ist. Bei stärker geneigten Dächern sind maximal 0,5 m zulässig. Untergeordnete Überschreitungen an Ecken oder Gebäudekanten sind zulässig, so lange ein Mindestabstand von 0,5 m zur Außenwand des Vollgeschosses eingehalten wird. Grundsätzlich dürfen die Dachüberstände bei Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse deren Außenwände nicht überragen.

Diese Festsetzungen werden im Kontext des allseitigen Abrückens weiterer Geschosse von den Außenwänden der Vollgeschosse getroffen um sicherzustellen, dass das Dach nicht der gewünschten Wirkung des Zurücktretens weiterer Geschosse entgegensteht. Es kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass die Vollgeschosse in ihrer Wirkung stärker wahrnehmbar sind und darüberliegende Geschosse mit eventuellen Dachüberständen in ihrer Wirkung zurücktreteten.

Um vor allem im Mischgebiet bereits vorhandene und auch zukünftig gewerbliche Nutzungen zu fördern, wird eine Ausnahme von den gestalterischen Festsetzungen formuliert. So gelten die örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung nicht für

die Errichtung von rein gewerblichen Baukörpern in Form von Hallen für die Lagerung oder Werkstätten. Dies ist damit zu begründen, dass der Aufwand für die Errichtung von derartigen Gebäuden sonst sehr hoch wäre und damit die Wirtschaftlichkeit in Frage gestellt würde, was nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist.

## 5 Verkehr

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten, da keine Änderungen an der städtebaulichen Struktur vorgenommen werden.

## 6 Grünordnung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Grünordnung zu erwarten, da keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dies begünstigen.

## 7 Emissionen und Immissionen

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Änderungen im Hinblick auf den Immissionsschutz. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung zum Ursprungsplan verwiesen.

## 8 Ver- und Entsorgung

Durch die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 resultieren keine Auswirkungen auf die Anforderungen der Ver- und Entsorgung. Es wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

## 9 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmitteln / Altlasten / Brandschutz

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine neuen Erkenntnisse zu Kampfmitteln und Denkmalschutz. Gleichwohl werden die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Zum Brandschutz wird ein neuer Hinweis ergänzt.

### **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 zu den Orten mit bekannten Bombenabwürfen zählt.

Gemäß der visuellen Auswertung alliierter Kriegsluftbilder zählt das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche.

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass Zufallsfunde von Munition nie auszuschließen sind. Sollten entsprechende Funde gemacht werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu informieren.

### **Denkmalschutz**

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014), der da lautet:

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.

### **Brandschutz**

Sämtliche Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

## **10 Bodenordnung**

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

## **11 Kosten**

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Kosten für die Bebauungsplanänderung.

---

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

Bad Bramstedt, den .....

.....

(Der Bürgermeister)