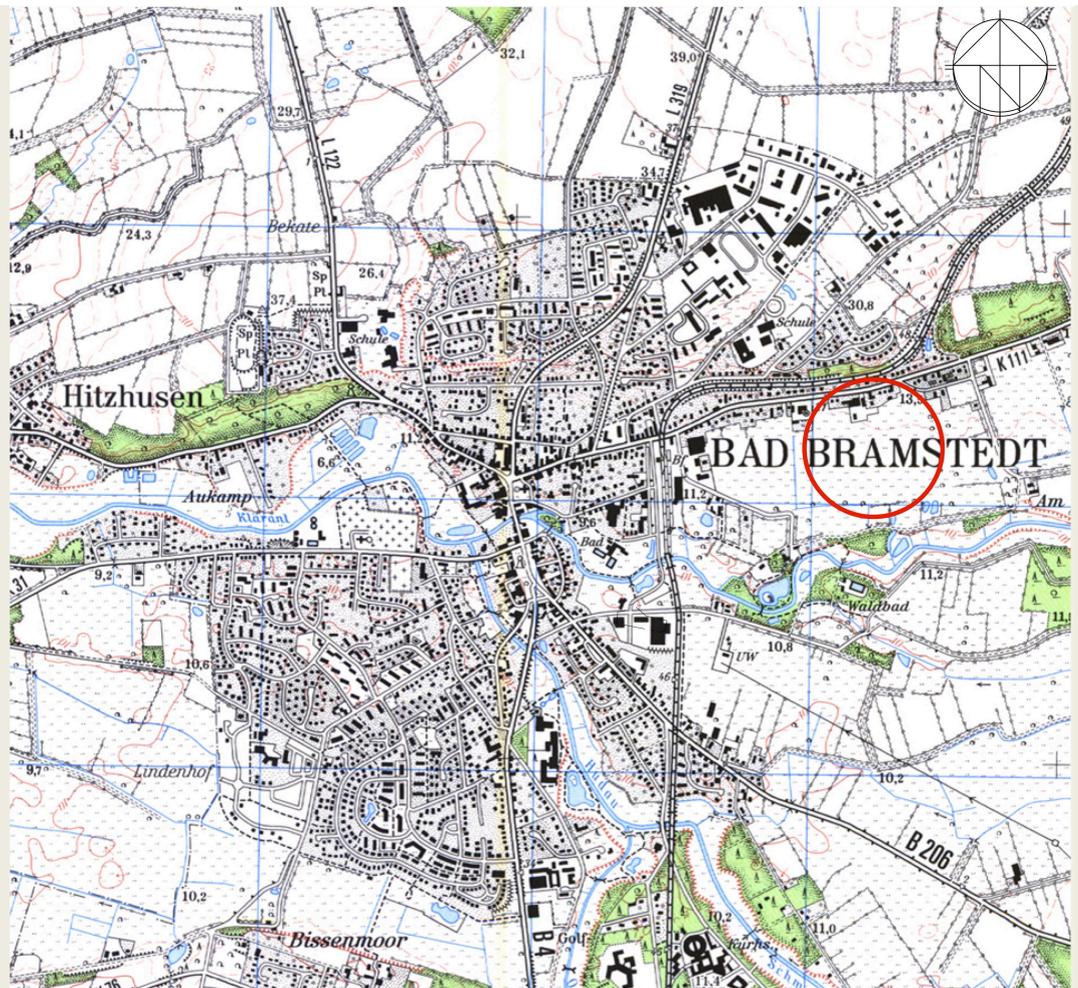


Bebauungsplan Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ 2. vereinfachte Änderung der Stadt Bad Bramstedt

für den Bereich:
„nördlich der Gebhardstraße, östlich der Grünfläche an der Erlenhorststraße,
südlich der zwischen dem Mischgebiet und den Wohngebieten verlaufenden Wegeverbindung
und westlich Dibbers Hoff“ mit örtlichen Bauvorschriften



Endgültige Planfassung

27.03.2018 (Stadtverordnetenversammlung)

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1 Grundlagen | 2 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.2 Hinweise zum Verfahren | 2 |
| 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros..... | 3 |
| 1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung..... | 3 |
| 2 Anlass und Ziele..... | 3 |
| 3 Übergeordnete Planungen..... | 4 |
| 4 Städtebauliche Festsetzungen | 5 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise | 5 |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften | 5 |
| 5 Verkehr | 5 |
| 6 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz | 6 |
| 7 Emissionen und Immissionen | 6 |
| 8 Ver- und Entsorgung | 6 |
| 9 Hinweise zu Denkmalschutz / Kampfmitteln / Altlasten / Brandschutz | 6 |
| 10 Bodenordnung | 7 |
| 11 Kosten..... | 7 |

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 22.01.2018 beschlossen, die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ aufzustellen. In der Sitzung wurde ebenfalls der Entwurfsbeschluss gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes 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) sowie eine Vermessung 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 „Südlich Bimöhler Straße“ gilt für den Geltungsbereich bislang der Ursprungsplan vom 16.07.2016 sowie im westlichen Teilbereich die 1. vereinfachte Änderung aus dem Jahr Oktober 2017. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 2. vereinfachten Änderung deren Festsetzungen der Planzeichnung Teil A sowie die nicht geänderten textlichen Festsetzungen Teil B aus dem Ursprungsplan beziehungsweise der 1. vereinfachten Änderung.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vereinfachte Bebauungsplanänderung

Das **vereinfachte Verfahren** wurde von der Stadt gewählt, da die Grundzüge der Planung im Kontext der Auswirkungen der Änderungen nicht berührt werden. Es erfolgt eine geringfügige Erweiterung der allgemeinen Wohngebiete und der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die im Ursprungsplan als private Grünfläche festgesetzt war. Durch diese Änderungen wird die mit dem Ursprungsplan beabsichtigte städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit in der Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Da die Änderungen weiterhin den städtebaulichen Zielen des Ursprungsbebauungsplanes und der baulichen Umgebung entsprechen, erachtet die Gemeinde ein Verfahren nach § 13 BauGB als angemessen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten

fachten Verfahren nach § 13 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.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, erfolgte durch:

Architektur + Stadtplanung Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH, Hamburg

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha. Der Geltungsbereich schließt die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 8 sowie die gem. Ursprungsplan vorgesehene Grünverbindung mit ein.

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.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich derzeit zahlreiche Gebäude im Bau, die Planstraßen des Ursprungsplanes sind bereits als Baustraßen hergerichtet. Nördlich und westlich des Plangebietes ist eine Wohngebietsbebauung in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie mischgebietstypische Bebauung in Form von Gewerbebetrieben vorhanden.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist die Absicht, eine zuvor als private Grünfläche festgesetzte Fläche als öffentliche Grünfläche festzusetzen und die südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete etwas zu erweitern. Die Stadt möchte dem Flächeneigentümer moderat erweiterte Bebauungsmöglichkeiten anbieten, ohne dass die dem Ursprungsplan zu Grunde liegende Grünverbindung an Qualität verliert. Dies kann durch die Festsetzung einer öffentlichen Fläche mit entsprechender Freiraumgestaltung erreicht werden, die durch Gehölzpflanzungen in den privaten allgemeinen Wohngebieten flankiert und so optisch verbreitert wird.

Es ist das Ziel der Stadt, die vorgenannten Planungen durch entsprechende Festsetzungen in Baurechte zu überführen. Aus diesem Grund erfolgt eine:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die durch private Pflanzstreifen gesäumt wird und
- eine Erweiterung der überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 8

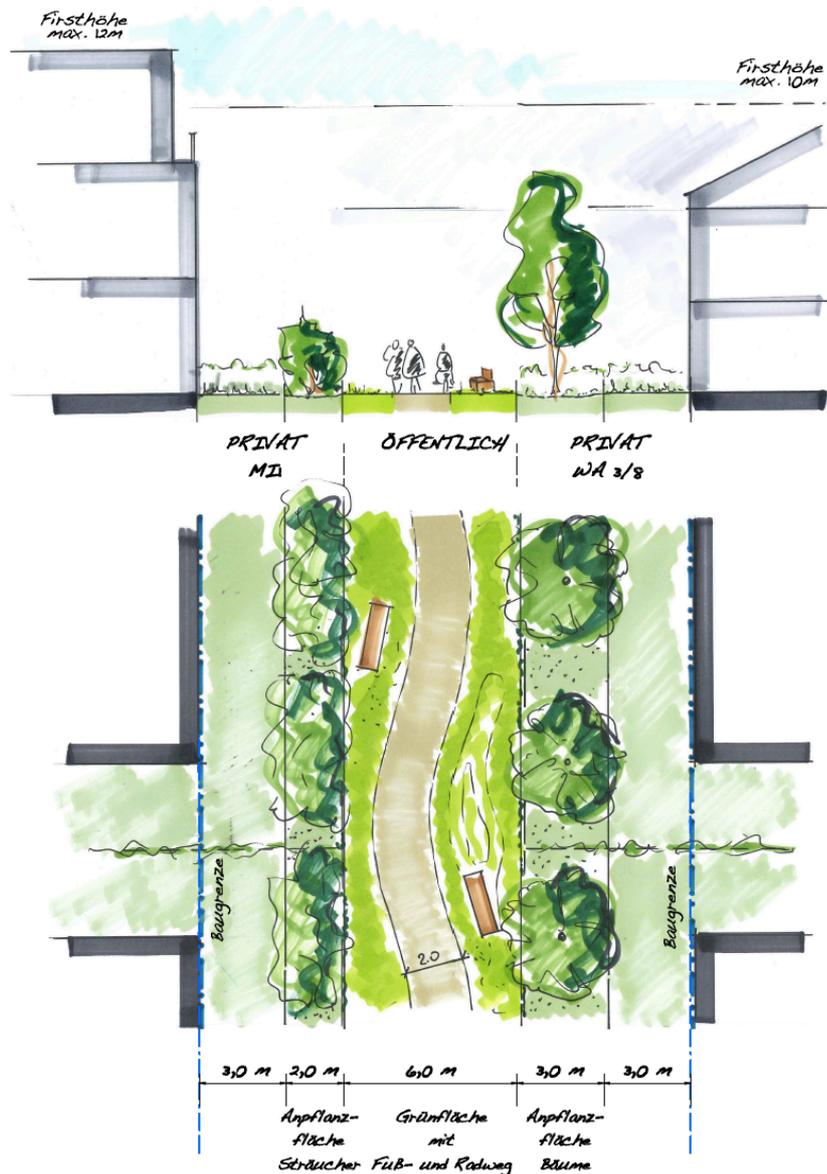


Abbildung 1: Gestaltungskonzept für die öffentliche Grünverbindung als Weg der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 (Stand 08/2017).

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung werden lediglich Festsetzungen angepasst, die den städtebaulichen Ideen des Ursprungsplans entsprechen. 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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung nicht verändert. Entsprechend dem Ursprungsplan beziehungsweise der 1. vereinfachten Änderung bleibt ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese werden lediglich etwas nach Norden erweitert, da die nun vorgesehene öffentliche Grünverbindung schmaler geschnitten wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan beziehungsweise der 1. vereinfachten Änderung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Firsthöhe übernommen. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Im WA 3 wird demnach eine **GRZ** von 0,3 beibehalten, im WA 8 eine GRZ von 0,4. Die **Firsthöhe** bleibt mit 10,00 m unverändert.

Die **Geschossigkeit** wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Mindest- und/bzw. Maximalgrundstücksgröße wird aus dem Ursprungsplan beziehungsweise der 1. vereinfachten Änderung übernommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die **überbaubaren Flächen** werden entsprechend der im Vergleich zum Ursprungsplan vorgesehenen Reduzierung der Breite der Grünverbindung um 3,75 m nach Norden erweitert, um die ebenfalls vergrößerten allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 8 angemessen ausnutzen zu können. Die Bauweise wird aus dem Ursprungsplan beziehungsweise der 1. vereinfachten Änderung übernommen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend verändert, dass die Stadt zur Regelung des ruhenden Verkehrs Festsetzungen aufnimmt, nach denen in Einfamilien-/Einzelhäusern und Doppelhäusern jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit und in Mehrfamilienhäusern 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Die nachzuweisenden Stellplätze sind bei Mehrfamilienhäusern gegebenenfalls aufzurunden.

5 Verkehr

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten, da keine grundlegenden Änderungen an der städtebaulichen Struktur vorgenommen werden.

6 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

Durch die 2. vereinfachte Änderung gehen Auswirkungen auf die Grünordnung aus, die dem Gebiet und dem Grünnetz zu Gute kommen, jedoch keine Umweltauswirkungen mit sich bringen. Die im Ursprungsplan als private Grünfläche festgesetzte Fläche wird nun als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Weg“ festgesetzt, wodurch eine Gestaltung durch die Stadt zu erwarten ist. Dadurch wird die Durchbindung einer einheitlich gestalteten Grünfläche im Sinne des der Planung zu Grunde liegenden Funktionskonzeptes begünstigt.

Durch die Festsetzung von flankierenden Anpflanzgeboten entlang der öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die öffentliche Grünfläche optisch erweitert und eine Eingrünung der angrenzenden Privatgrundstücke sichergestellt.

7 Emissionen und Immissionen

Durch die 2. vereinfachte 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 2. vereinfachten 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 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine neuen Erkenntnisse zu Kampfmitteln und Denkmalschutz. Gleichwohl werden die Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. vereinfachten Änderung übernommen.

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 auszuschießen sind. Sollten entsprechende Funde gemacht werden, sind die Arbeiten umge-

hend 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.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

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 nötig, da bislang private Flächen zukünftig als öffentliche Flächen festgesetzt werden.

11 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen Kosten für die Bebauungsplanänderung.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 27.03.2018 gebilligt.

Bad Bramstedt, den

.....
(Der Bürgermeister)