

# STADT BAD BRAMSTEDT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG MIT TEILAUFBEBUNG DES BP 12, 8. ÄNDERUNG

für das Gebiet: „Westlich des Ochsenweges und südlich der Parkstraße“



## Begründung Juni 2013

Verfasser im Auftrag der Stadt Bad Bramstedt:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.10 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

**1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 liegt im südlichen Stadtgebiet Bad Bramstedts östlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 4). Es grenzt im Norden an eine Einfamilienhausbebauung entlang der Parkstraße, im Osten an die Wohnbebauung am Ochsenweg und im Süden an ein Mehrfamilienwohnhaus.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

**2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1971 wurde bereits mehrfach aufgrund von aktuellen Planungsentwicklungen in Teilbereichen geändert. Zuletzt wurde die 9. Änderung durchgeführt, um die Vergrößerung eines bestehenden Discount-Marktes und die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zu ermöglichen.

Der östliche Teil des Plangebietes 12 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie ausnahmsweise auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Die Stadt Bad Bramstedt hat den Aufstellungsbeschluss für die 10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gefasst, um die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung zu sichern. Aufgrund der Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes (ehemalige, leerstehende Gewerbehallen) besteht hier eine hohe Veränderungswahrscheinlichkeit. Diese ist auf dem südlich davon gelegenen Grundstück (9-geschossiges Wohngebäude) absehbar nicht gegeben, deshalb wird dieser Grundstücksteil nicht in den BP-Änderungsbereich einbezogen.

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geführt. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht); Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt. Davon unbeeinflusst ist die artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Die 10. Änderung führt gleichzeitig zur Teilaufhebung der 8. Änderung des BP 12. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadt Bad Bramstedt hat zur Sicherung Ihrer Entwicklungsziele eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Plangebiet Nr. 12 in der Fassung der jetzt in Aufstellung befindlichen 10. Änderung als Satzung erlassen, die am 15.12.2012 in Kraft getreten ist.

### 3 Begründung der Festsetzungen

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung Festsetzung

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind neben den allgemein zulässigen

- Wohngebäuden,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

Die sonstigen nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe (auch solche, die nur der Versorgung des Gebietes dienen) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind damit ausgeschlossen.

Auch die in der wirksamen Fassung (BP 12, 8.Änderung) zugelassenen Geschäfts- und Bürogebäude werden ausgeschlossen.

#### Begründung

Städtebauliche Zielsetzung des Planänderungsverfahrens ist die Sicherung der wohnbaulichen Nutzung der östlichen Teilfläche des Plangebietes Nr. 12 bei gleichzeitiger Vermeidung maßstabssprengender Einzelhandels- bzw. gewerblicher Nutzungen.

Die 8. BP-Änderung hat per entsprechender Festsetzung bereits die Zielstellung einer wohnbaulichen Entwicklung festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und übernehmen grundsätzlich keine Versorgungsfunktion für andere Baugebiete. Geht ein Einzelhandelsbetrieb in seiner Größe über das hinaus, was eine Nahversorgung erfordert und zielt auf Kunden aus entfernteren Gebieten ab, so ist er im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Auch Gewerbebetriebe müssen unter Rücksichtnahme auf den Vorrang der Wohnnutzung das Kriterium „nicht störend“ einhalten.

Das Plangebiet der 10. Änderung liegt östlich der Hamburger Straße. Die hier gegebene Wohnbebauung entwickelt sich zur Hamburger Straße hin als Mischgebiet. Der Bereich ist ein in sich abgeschlossenes homogenes städtebauliches Quartier und von der jüngeren Bebauung westlich der Hamburger Straße klar abgegrenzt. Auch die Darstellung im Flächennutzungsplan macht deutlich, dass es sich bei den Bereichen östlich und westlich der Hamburger

Straße um zwei städtebaulich voneinander unabhängige Quartiere handelt. Die Hamburger Straße mit ihrer mischgebietstypischen Straßenrandbebauung tritt als Zäsur zwischen den beiden städtebaulichen Quartieren in Erscheinung und begrenzt damit das für einen „Nachbarschaftsladen“ in Frage kommende Einzugsgebiet.

Die gültigen Festsetzungen schränken also die genannten Nutzungen (Einzelhandel, Gewerbe) bereits deutlich ein; die neuerliche BP-Änderung ist insofern eine Klarstellung der bereits in der 8. Änderung getroffenen Festsetzungen.

Der darüber hinausgehende Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (auch solchen, die nur der Versorgung des Gebietes dienen), dient der Erreichung der Entwicklungsziele der Stadt Bad Bramstedt (Wohnnutzung) und folgt den Ergebnissen und Empfehlungen des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben prüft die Stadt Bad Bramstedt auf der Grundlage der Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (Lademann und Partner 2011). Danach besteht in Bad Bramstedt kein Expansionsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sind im WA nicht zulässig) mehr.

Für nicht störende Gewerbebetriebe stehen in Bad Bramstedt ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten in geeigneten Lagen zur Verfügung.

Geschäfts- und Bürogebäude werden ausgeschlossen, da Sie zum einen nicht im Katalog des § 4 BauNVO enthalten sind und zum anderen nicht der städtebaulichen Zielsetzung der vorrangigen Wohnnutzung entsprechen.

### **3.2. Sonstige Festsetzungen**

Alle sonstigen Festsetzungen des BP 12, 8. Änderung gelten unverändert fort.

### **4 Verkehr, Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehenden öffentlichen Straßen Ochsenweg und Parkstraße. Eine fahrmäßige Verbindung zu den westlich gelegenen Einzelhandelsgrundstücken ist nicht vorgesehen und soll durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

### **5 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den umgebenden öffentlichen Straßen grundsätzlich vorhanden.

## 6 Umweltbelange

Da die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nach dem Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen, insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange.

### Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist zu großen Teilen versiegelt bzw. mit eingeschossigen, teilweise barackenartigen Gewerbehallen bebaut. Daneben besteht eine Rasen-/ Wiesenfläche mit einigen Bäumen (vorrangig Obstbäume sowie 3 Birken, 1 Eiche, 1 Ahorn). Die im nördlichen Teil bestehenden Bäume sind dabei als ortsbildprägende Baumreihe eingestuft und unterliegen damit der Baumschutzsatzung (s. dort; Nr. 1007).

*Abb.: Blick von der Parkstraße  
in das Plangebiet*



Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender natürlicher Elemente hat der Plangeltungsbereich eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der vorangegangenen Bauleitplanverfahren (8. / 9. BP-Änderung) werden die Belange von Natur und Landschaft durch die Planung nicht erheblich berührt. Eine vertiefende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist daher entbehrlich.

### Konzeption

Die Festsetzungen des BP sehen bereits in der 8. Änderung ein Baufeld vor, das den Erhalt der o.g. Baumreihe ermöglicht und setzen einen Baum (Ahorn) sogar zum Erhalt fest. Diese Festsetzungen werden in der 10. Änderung beibehalten, so dass die Eingriffe von vornherein minimiert sind.

Artenschutzrechtliche  
Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Da sich der Plangeltungsbereich innerhalb der bebauten Ortslage befindet, das Vorkommen geschützter Arten aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur auszuschließen ist und Minimierungsmaßnahmen bezüglich bestehender Bäume festgesetzt sind, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein.

Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Berücksichtigung der städtischen  
Baumschutzsatzung

Bei der Umsetzung zukünftiger Baumaßnahmen muss besondere Rücksicht auf die dort bestehenden Bäume genommen werden. Falls diese nicht gehalten werden können, ist mit der Fällgenehmigung die Auflage zu verbinden, dass Ersatzpflanzungen entsprechend der Vorgabe der Baumschutzsatzung vorgenommen werden müssen.

Bad Bramstedt, .....

.....

Bürgermeister