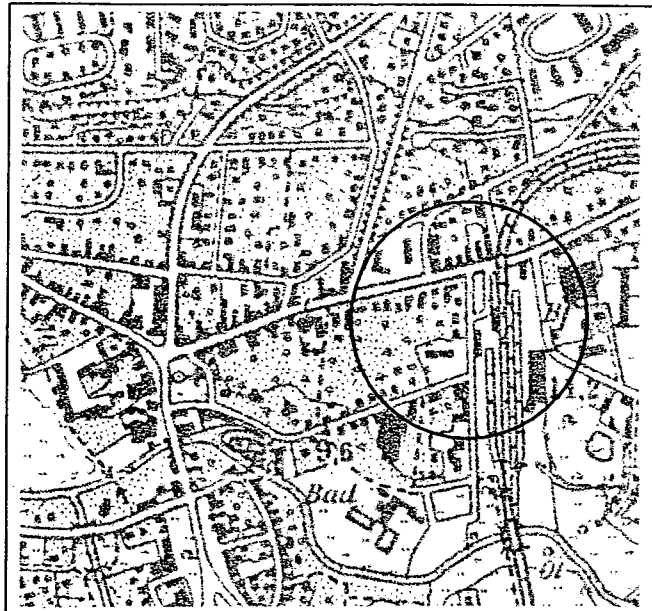


1. Auffertigung

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 32B 1. ÄNDERUNG

Flurstück 409/63 (Flur 2)
Westlich der Straße „Am Bahnhof“



Juli 2001

AC

Architekten Contor Ferdinand + Ehlers
Planergruppe Dipl.-Ing. Julius Ehlers
Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7A · 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-80 · Fax 04821 / 682-81

Inhalt

- 1. Anlaß der Planung, planungsrechtliche Situation**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Situation und Zielsetzung**
- 4. Immissionsschutz**
- 5. Grünordnung**
- 6. Begründung der Festsetzungen**
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen**
 - 6.2 Immissionsschutz**
 - 6.3 Gestalterische Festsetzungen**
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Nachrichtliche Übernahmen**
 - 8.1 Denkmalschutz**
- 9. Hinweise**

1. Anlass der Planung planungsrechtliche Situation:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32B soll für einen Teilbereich Westlich der Straße „Am Bahnhof“ die städtebauliche Entwicklung und die bauliche Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung konkreter Bauabsichten neu geordnet werden. Es ist vorgesehen auf dem Grundstück „Am Bahnhof 4“, westlich des vorhandenen einfachen Kulturdenkmals ein kleines eingeschossiges Einfamilienhaus zu errichten. Die beabsichtigte Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfordert die Ausweisung einer zweiten Baufläche sowie eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ). Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes beibehalten.

Die neue Bebauung soll aus Gründen der Denkmalpflege einen ausreichenden Abstand zu dem vorhandenen Kulturdenkmal einhalten, dem es sich an Größe und Baumaße deutlich unterordnet.

Die Ausweisung einer zweiten Baufläche im rückwärtigen Grundstücksbereich berührt die Grundzüge der Planung und macht ein formelles Planänderungsverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar, der Bebauungsplan ist aus also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtzentrum von Bad Bramstedt gegenüber dem Bahnhof. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 409/63 (Flur 2).

3. Städtebauliche Situation und Zielsetzung

Die Bebauung auf der Westseite der Straße „Am Bahnhof“ hat den Charakter einer offenen Straßenrandbebauung in teils zweigeschossiger Bauweise ohne eine einheitliche Bauflucht. Alter Baumbestand prägt das Straßenbild. Die Grundstücke sind überwiegend auch in zweiter Reihe z.T. mit Nebengebäuden bebaut. Für das südlich an den Geltungsbereich der 1. Änderung angrenzenden Grundstück „Am Bahnhof 6“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ein zweites Baufeld ausgewiesen. Die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 32C sehen ebenfalls Bebauungsmöglichkeiten im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen vor. Durch

die Größe und die Gebäudestellung des vorhandenen historischen Gebäudes parallel zur öffentlichen Straße können die straßenabgewandten Grundstücksflächen von dort kaum eingesehen werden.

Das Grundstück „Am Bahnhof 4“ hat eine Größe von ca. 1.570 m² und ist derzeit nur zu einem geringen Teil bebaut (GRZ ca. 0,16). Der rechtskräftige Bebauungsplan läßt eine GRZ von maximal 0,25 zu. Im gesamten Quartier kann bis zu 2-geschossig gebaut werden.

Aufgrund der bestehenden geringen Grundstücksausnutzung und dem Charakter der umliegenden Bebauung ist angesichts der innenstadtnahen Lage eine maßvolle Nachverdichtung eines großen Grundstücks städtebaulich sinnvoll, wenn durch den neuen Baukörper das vorhandene Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt wird und das aufgelockerte Erscheinungsbild der Straße „Am Bahnhof“ erhalten bleibt. Aus diesem Grund darf im rückwärtigen Bereich des Grundstücks „Am Bahnhof 4“, im Gegensatz zu den angrenzenden Grundstücken, nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden, daß sich in Baumasse dem Vorderhaus deutlich unterordnet.

Die Erschließung der geplanten Bebauung ist über eine schon vorhandene private Auffahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Liegt das geplante Gebäude 50 m und weiter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind die Vorschriften der DIN 14090 zu beachten, um Rettungs- und Löscheinrichtungen sicherzustellen.

4. Immissionsschutz

Die Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32B steht den geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen und den städtebaulichen Zielsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entgegen. Durch die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen und durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden keine unlösbaren Konflikte verursacht, denen nicht mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden kann. Für die jetzt überplanten rückwärtigen Grundstücksteile bestehen keine unzulässigen Immissionsbelastungen, da diese durch die umliegende Bebauung gegenüber den bestehenden Hauptverkehrsstraßen abgeschirmt werden.

5. Grünordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 32B wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits in Form eines begleitenden landschaftsplanerischen Fachbeitrages behandelt. Dessen Bestandsaufnahme bewertet die in der 1. Änderung des B-Plans 32B zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Nutzgarten. Ein Teil der Flächen ist darüber hinaus inzwischen bereits durch eine Doppelgarage mit entsprechender Zufahrt versiegelt. Die Garage wird im Zuge des geplanten Neubaus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 einschließlich der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen können rechnerisch zusätzlich maximal ca. 120 m² Fläche auf dem Grundstück „Am Bahnhof 4“ versiegelt werden. Diese zusätzliche Bebauung wurde von der Ursprungsbilanzierung nicht erfasst. Aufgrund der Geringfügigkeit des durch die Ausweisungen der 1. Änderung zulässigen „neuen“ Eingriffs kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Zur Minimierung des Eingriffs werden durch örtliche Bauvorschrift nach § 92 LBO Maßnahmen zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens auch im Bereich von befestigten Flächen festgesetzt.

6. Begründung der Festsetzungen:

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 32B und entsprechend der Konzeption des städtebaulichen Rahmenplanes werden zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird beibehalten, ebenso das im B-Plan 32B festgesetzte Nutzungskonzept. Danach sind alle nach § 4 Abs. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie dem Quartierscharakter nicht entsprechen und das Erscheinungsbild der Straße „Am Bahnhof“ mit seinem prägenden Großbaumbestand beeinträchtigen könnten.

Die Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32B für den Bereich des Grundstückes wird aufgrund des ausgewiesenen zweiten Baufeldes geringfügig von 0,25 auf 0,3 heraufgesetzt und bleibt noch unter der nach BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4. Die Festset-

zung entspricht damit der schon geschilderten aufgelockerten Bebauung in diesem Bereich.

Die Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung wird über die Ausweisung eines zweiten Baufeldes geregelt, dessen östlichst Baugrenze einen Abstand von 10 m zum bestehenden Gebäude hält. Diese Festsetzung gewährleistet, dass durch die Neuplanung keine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals entsteht. Die Abgrenzung des Baufeldes stellt zudem sicher, dass das neue Gebäude von der Straße aus kaum in Erscheinung tritt und das vorhandene Erscheinungsbild somit erhalten bleibt.

Für das neue rückwärtig gelegene Baufeld ist lediglich die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers zulässig, um die städtebaulich gewünschte Unterordnung unter das bestehende Kulturdenkmal sicherzustellen. Für letzteres gilt auch weiterhin die festgesetzte Höchstzahl von zwei Geschossen zur Bestandssicherung. Beibehalten wird, entsprechend dem aufgelockerten Quartierscharakter, auch die Festsetzung einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen uneingeschränkt zulässig, ihr Umfang wird durch die festgesetzte GRZ in ausreichender Weise begrenzt.

6.2. Immissionsschutz

Entsprechend den Ausweisungen im rechtskräftigen B-Plan Nr. 32B werden auch in der 1. Änderung passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen übernommen. Für das Gebäude direkt an der Straße „Am Bahnhof“ gilt der Lärmpegelbereich III. Die rückwärtigen Bereiche sind aufgrund der umliegenden Gebäude gegenüber den Verkehrsstraßen abgeschirmt. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind hier nicht erforderlich.

6.3. Gestalterische Festsetzungen

Für die Herrichtung privater befestigter Flächen werden nach § 92 Landesbauordnung (Örtliche Bauvorschriften) gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32B dienen diese vornehmlich einer Minimierung des baulichen Eingriffs. Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Stellplätzen,

Zufahrten und Wegen soll ein Versickern von Regenwasser und somit einen weitestgehend natürlichen Oberflächenwasserabfluß ermöglichen.

7. Ver- und Entsorgung

Der aktive **Brandschutz** wird sichergestellt durch die Feuerwehren der Stadt Bad Bramstedt und der Nachbargemeinden. Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV – 334 – 166.701.400 in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Ab einer Entfernung von 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach § 5 Abs. 4 LBO 94 Erschließungen/Zuwegungen der Grundstücke für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen erforderlich. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 zu planen, herzustellen, instandzuhalten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr auf Grundstücken müssen auf mindestens zwei Seiten mit der öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen. Sackstraßen sind unzulässig (DIN 14090, Ziffer 2.4.5)

Die **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** sowie das Versorgungsnetz sind bereits vorhanden. Wenn zusätzlich Maßnahmen erforderlich sein sollten, werden sie im Rahmen der Neubebauung durchgeführt.

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk (Stadtwerke) zugeführt.

Das **Oberflächenwasser** der befestigten Flächen wird, sofern die Versickerungsfähigkeit nicht ausreicht, über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Denkmalschutz

Das vorhandene zweigeschossige Gebäude in dunkel gebranntem Klinker ist im städtebaulichen Rahmenplan als einfaches Kulturdenkmal verzeichnet und wird in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 32B nachrichtlich übernommen.

9. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadt Bad Bramstedt beschlossenen Gestaltungssatzung Innenstadt vom 20.06.1989 und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Die Festsetzung

gen der Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung sind im Rahmen der gemeindlichen Einvernahme sowie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Bad Bramstedt, den 04. JULI 2007

