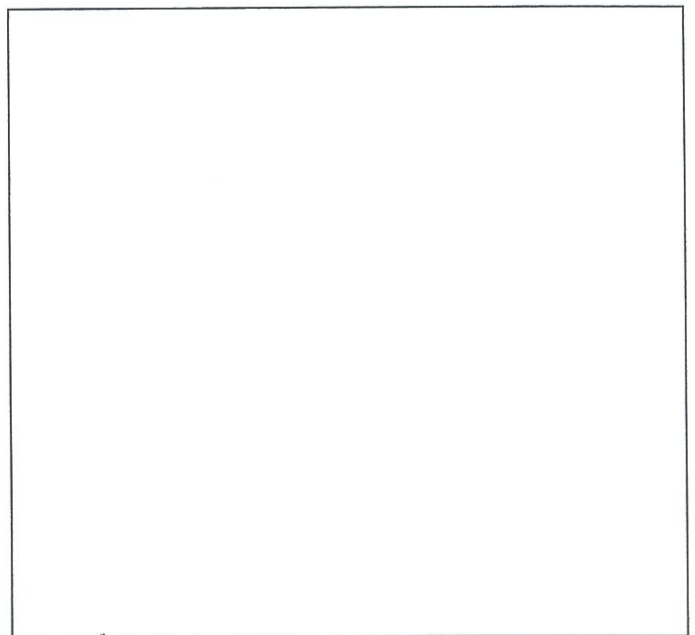


# STADT BAD BRAMSTEDT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39 1. ÄNDERUNG

Für das Gebiet der „Grundstücke Maienbeeck 1-5“  
Nördlich des Verbindungsweges Kirchenbleeck,  
westlich des Vorplatzes Kirchenbleeck / Maien-  
beeck, südlich des Verbindungsweges Maienbeeck  
und östlich der Straße „Achtern Karkenbleeck“

### BEGRÜNDUNG



Juni 2004

#### **AC PLANERGRUPPE**

EHLERS | SCHÜRMAN | STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.628.80 | Fax 04821.628.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

# STADT BAD BRAMSTEDT

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 39 1. ÄNDERUNG

„Grundstücke Maienbeeck 1-5“

### BEGRÜNDUNG

Planungsstand: Satzungsbeschluss Juni 2004  
Bearbeitung: Dipl. Ing. Rainer Isensee

#### **AC PLANERGRUPPE**

EHLERS | SCHÜRMANN | STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.628.80 | Fax 04821.628.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

## GLIEDERUNG

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS und planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
	2.1 REGIONALPLAN.....	6
	2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
	2.3 LANDSCHAFTSPLAN .....	7
<b>3</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung .....</b>	<b>8</b>
	4.1 NUTZUNGSKONZEPT / BEBAUUNGSKONZEPT .....	8
	4.2 ERSCHLIEßUNGS-KONZEPT .....	11
<b>5</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung,.....</b>	<b>13</b>
	5.1 KERNGEBIET .....	13
	5.2 MISCHGEBIET .....	15
	5.3 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN .....	16
	5.4 BAUWEISE .....	16
	5.5 BAUGRENZEN / BAULINIEN .....	18
	5.6 GESCHOSSIGKEIT / HÖHE BAULICHER ANLAGEN .....	19
	5.7 GRUNDFLÄCHENZAHL.....	20
	5.8 VERKEHRSFLÄCHEN .....	21
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
	7.1 Dächer.....	23
<b>8</b>	<b>Grünordnung / UVP.....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>24</b>



**1 RÄUMLICHER  
GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Bad Bramstedt umfasst die Grundstücke Maienbeeck 1 bis 5 sowie den südlich angrenzenden Fußweg.

Es handelt sich um die Flurstücke 59/10, 60/9, 61/1 sowie 62 der Flur 27 in Bad Bramstedt.

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Bad Bramstedt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Kirche, eine Schule, die städtische Bücherei sowie eine Anzahl kleinerer und größerer Ladengeschäfte.

**2 PLANUNGSERFORDERNIS  
UND  
PLANUNGSRECHTLICHE  
VORAUSSETZUNGEN**

Der Bereich Maienbeeck / Kirchenbleeck hat sich in den letzten Jahren innerhalb von Bad Bramstedt zu einem zentralen Geschäftsbereich mit kleineren und größeren Ladengeschäften entwickelt. Das Nebeneinander von Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben und den Geschäften hat diesen Bereich belebt und als Wohn- und Einkaufsquartier interessant werden lassen.

Die im Rahmen der Stadtsanierung durchgeführten Gestaltungsmaßnahmen wie z. B. der Umbau des Vorplatzes Kirchenbleeck / Maienbeeck und der Bau der rückwärtigen Erschließungsstraße „Achtern Karckenbleeck“ haben diese Entwicklung entscheidend unterstützt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.39 wurde diese Entwicklung aufgegriffen. Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans waren die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in den rückwärtigen Bereichen, eine bedarfsgerechte Regelung der Geh- und Fahrverkehre (Schulwegsicherung), die Stärkung der vorhandenen Nutzungsstruktur von Wohnen, Arbeiten, Handel und Bildung sowie die Schaffung einer angemessenen Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 umfasst einen kleinen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs. Mit Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wird der Bebauungsplan Nr. 39 in diesem Teilbereich durch die 1. Änderung überdeckt.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 sind Um- und Neubauabsichten der Eigentümer der ehemaligen Schlachtereier auf den Grundstücken Maienbeeck 1 bis 5, die über das bislang zulässige Maß der Grundstücksnutzung hinausgehen. Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 39 bemühte sich die Stadt, unter Beachtung der städtebaulichen Sanierungsziele, die Interessen der Grundstückeigentümer in angemessener Weise zu berücksichtigen. Da es sich bei den Grundstücken um wichtige innerstädtische Flächenpotentiale im Geschäftszentrum Bad Bramstedts handelt, strebt die Stadt mit der Änderung des Bebauungsplanes eine städtebaulich verträgliche bauliche Verdichtung an mit dem Ziel, den bedeutsamen Einzelhandelsstandort Maienbeeck / Kirchenbleeck zu stärken.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 in diesem Teilbereich soll unter Berücksichtigung der wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 39 eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht werden, um erforderliche Investitionen in ein angemessenes Verhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen zu setzen und damit die weitere Entwicklung der zentralen Geschäftsbereiche im Sinne einer Belebung und Attraktivierung zu unterstützen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde in Abstimmung mit den kommunalen Gremien und dem Kreis Segeberg auf dem Grundstück Maienbeeck 1 ein Um- und Neubauvorhaben unter Einschluss des alten Amtsgerichtsgebäudes genehmigt.

## 2.1 REGIONALPLAN

Der im Oktober 1998 festgestellte Regionalplan für den Planungsraum I der Landesplanungsbehörde, Fortschreibung 1998, sieht, bezogen auf die zentralen Bereiche der Innenstadt, folgende zukünftige Entwicklungsschwerpunkte für Bad Bramstedt vor:

- Bad Bramstedt soll als Unterzentrum sowie 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 Bramstedts und die Lage an den Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an der AKN-Bahnlinie günstige Vorausset-

zungen.

- Die zur Erhaltung und Erneuerung des historischen Stadtkerns eingeleiteten Sanierungsmaßnahmen sind fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 unterstützt die Ziele des Regionalplans zur Erhaltung und Belebung des historischen Stadtkerns und damit die Entwicklung Bad Bramstedts zu einem eigenständigen regionalen Zentrum.

## 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Das ehemalige Amtsgerichtsgebäude ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz als einfaches Kulturdenkmal unterliegt, nachrichtlich übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt trifft keine direkt für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 relevanten Aussagen.

Das Plangebiet ist zur Zeit beinahe vollständig bebaut bzw. mit Hoffläche versiegelt. Durch den Bebauungsplan ist deshalb kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur oder Landschaft zu erwarten.

## 3 BESTAND

Der Bereich des Plangebiets und der umliegenden Bebauung ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von kleineren und größeren Ladengeschäften, Wohnungen, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Eine Reihe von historischen Wohn- und Geschäftsbauwerken prägen das Stadtbild in diesem Quartier. Vereinzelt finden sich Gebäude neueren Datums. Dominiert wird das Quartier durch die gegenüber dem Plangebiet liegende Kirche.

Auf dem Grundstück Maienbeeck 1 befindet sich das

alte Amtsgerichtsgebäude. Es handelt sich um einen traufständigen, II - geschossigen Attikatyp mit aufwändig gestalteter Straßenfassade, die sich dem neu gestalteten Vorplatz des Kirchenbleeck zuwendet. Das stadtbildprägende Gebäude wird als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DSchG in der landeseinheitlichen Denkmälerkartei geführt und ist stadt-historisch von besonderer Bedeutung. Ein in 2002 durchgeführtes Sanierungs- Umbau- und Erweiterungsvorhaben konnte den Erhalt des Gebäudes sicherstellen. Die in späterer Zeit angefügten rückwärtigen baulichen Erweiterungen wurden durch neue höhere Gebäudeteile ersetzt. Die Nutzung erstreckt sich auf Läden in der Erdgeschosszone sowie Büroräume und Arztpraxen in den Obergeschossen.

Das Gebäude Maienbeeck 3 ist ein eingeschossiger Giebeltyp mit Satteldach und der Firstrichtung senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche. Im Erdgeschoss befinden sich zwei kleinere Fachgeschäfte, im Dachgeschoss sind Wohnungen untergebracht.

Im Gebäude Maienbeeck 5 befindet sich ein Fleischwarenfachgeschäft im Erdgeschoss. Im 2. OG sowie im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen. Es handelt sich um einen II – geschossigen Giebeltyp mit Krüppelwalmdach, der giebelständig zur Vorplatz steht.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke befinden sich die diversen Gebäude der ehemaligen Schlachtereie sowie Hofflächen.

Der Vorplatz des Kirchenbleecks wurde im Zuge der Stadtsanierung umgestaltet und die öffentlichen Parkflächen neu geordnet.

An der Südseite des Plangeltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Fußweg, der hauptsächlich als Schulweg zur westlich gelegenen Grund- und Hauptschule genutzt wird

#### **4 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

##### **4.1 NUTZUNGSKONZEPT / BEBAUUNGSKONZEPT**

Das Nutzungskonzept für das Plangebiet orientiert sich an den städtebaulichen Zielen, die im Bebauungsplan Nr. 39 in Fortführung und Konkretisierung des Rahmenplans von 1988 formuliert wurden.



Geplant ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung, Ladengeschäften und das Wohnen nicht störendem Gewerbe.

Im vorderen, östlichen Bereich des Plangebiets zum Vorplatz Maienbeeck / Kirchenbleeck ist alternativ die Unterbringung einer größeren Einzelhandelseinrichtung oder einzelner Ladengeschäfte im Erdgeschoss planerisch berücksichtigt. In den darüberliegenden Geschossen sind Büro- und / oder Wohnnutzungen möglich. Das ehemalige Amtsgerichtsgebäude wird für Läden und Büro bzw. Praxenräume genutzt.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar. Von Seiten der Grundstückseigentümer wird auch die Errichtung einer Senioren Wohn- / bzw. Pflegeeinrichtung erwogen, sofern sich Investoren für eine solche Nutzung finden lassen. Analog zum vorderen Bereich des Plangebiets können in den Obergeschossen auch Wohn- und / oder Büronutzungen untergebracht werden.

Das Bebauungskonzept sieht im Bereich des Vorplatzes Maienbeeck / Kirchenbleeck neben der Erhaltung des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes eine Neubebauung vor, die sich an den Gestaltungsrichtlinien und dem Maßstab der umliegenden historischen Bebauung orientiert. So ist zwar eine gemeinsame Bebauung der Grundstücke Maienbeeck 3 und 5 möglich, durch transparente Abstandsflächen und konkrete Vorgaben von Gebäudehöhen und Dachformen wird jedoch planerisch sichergestellt, dass sich die Neubebauung harmonisch in die umliegende historische Bebauungsstruktur einfügt.

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist stadträumlich nicht so wirksam wie die Straßenfassade zum Maienbeeck hin. Hier ist in erster Linie über die zulässige Gebäudehöhe ein Einfügen in die umliegende Bebauung zu steuern. Durch ergänzende gestalterische Vorschriften soll ein städtebaulich unangemessener Maßstabssprung verhindert werden. In den nicht einsehbaren Blockinnenbereichen wird eine baulich stärkere Verdichtung zugelassen.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets ist eine geschlossene III - geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 14 m vorgesehen. Dies entspricht in etwa der Gebäudehöhe der nördlich an-

grenzenden Stadtbücherei. Ein zusätzlicher Rücksprung der Fassade im Bereich des historischen Gebäudes soll gewährleisten, dass das historische Schulgebäude in seiner prägenden Wirkung nicht beeinträchtigt wird.

Am südlichen Bebauungsrand bestimmen zwei stadt-räumliche Ziele das Bebauungskonzept:

- Das ehemalige Amtsgerichtsgebäude darf in seiner Wirkung nicht durch die dahinterliegende Bebauung beeinträchtigt werden.
- Eine zu starke baulich-räumliche Einengung des südlich angrenzenden Fußwegs ist zu verhindern..

Das Bebauungskonzept sieht im östlichen Grundstücksbereich, entsprechend dem Um und Erweiterungsbau des Alten Amtsgerichtes eine maximal 11,50 m hohe, dreigeschossige Bebauung vor. Auch die westlich anschließenden Flächen dürfen mit Gebäuden mit drei Vollgeschossen überbaut werden, mit der Einschränkung, dass oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Durch die Festsetzung eines Staffelgeschosses und die Begrenzung der Wandhöhe auf 9 m wird die massive und einengende Wirkung einer durchgehend dreigeschossigen Bebauung auf den angrenzenden Fußweg abgeschwächt. Zusätzlich wirkt der Fuß – und Radweg durch Rücknahme der Baugrenze um 3 m von der Grundstücksgrenze auch räumlich breiter. Darüber hinaus sind mindestens zwei deutliche Gebäuderücksprünge von jeweils mindestens 5 m Breite vorgesehen, die der dem Fußweg zugewandten Fassade die Wirkung einer aufgelockerten Fassadenabfolge geben sollen.

#### 4.2 ERSCHLIEßUNGS- KONZEPT

Je nach Nutzungsart und Nutzungsintensität der im Plangeltungsbereich zukünftig realisierten Bauvorhaben kann der nachzuweisende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück Maienbeeck 1 – 5 bis zu ca. 170 Stellplätze betragen. Die Hauptschließung des Plangebiets erfolgt über die neu geschaffene rückwärtige Erschließungsstraße „Achtern Karkenbleeck“. Die Anbindung dieser im Zuge der Stadtsanierung neu geschaffenen Straße an das vorhandene Straßennetz erfolgt entsprechend des Erschließungskonzeptes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 über insgesamt zwei Anbindungspunkte.

Die südlichste Zufahrt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung an der Beecker Brücke im Bereich des neu gestalteten Vorplatzes. Als weitere Anbindung dient die bestehende Zufahrt von der Straße Maienbeeck zum unmittelbar im Norden des Plangebietes angrenzenden öffentlichen Parkplatzes, der mit der Straße „Achtern Karkenbleeck“ verbunden ist. Diese zweite Zufahrt verfügt jedoch nur über eine geringe Ausbaubreite, so dass nur ein eingeschränkter Begegnungsverkehr möglich ist. Die gepflasterte Straße wird auch von Schulkindern als Fußweg genutzt. Für eine bessere Ausgestaltung des Einmündungsbereiches ist ein Grundstückserwerb erforderlich. Eine getrennte Schulwegführung ist durch eine Verlegung des Weges südlich der städtischen Bibliothek möglich, da hier auf dem angrenzenden Grundstück die festgesetzte Baugrenze gegenüber dem Bestand zurückgenommen wird.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 existiert ein Fuß- und Radweg, der vornehmlich als Schulweg dient. Die Breite der Verkehrsfläche ermöglicht zwar auch eine KFZ Nutzung, dem stehen aber die höherwertigen Belange einer gesicherten Schulwegführung entgegen. Zulässig ist aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung lediglich eine Andienung etwaiger Einzelhandelseinrichtungen ohne Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit. Eine direkte Anlieferungsmöglichkeit wird aus standortwirtschaftlichen Gründen als notwendig angesehen und städtebaulich akzeptiert.

Die Hauptanlieferung der im Plangebiet möglichen Ladengeschäfte und Einzelhandelseinrichtungen soll über den Vorplatz Kirchenbleeck bzw. im rückwärti-

gen Bereich über die Straße „Achtern Karkenbleeck“ erfolgen.

Zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Erschließungskonzeptes und der Anbindungspunkte an das örtliche Straßennetz wurde durch das Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch eine Verkehrsuntersuchung für den gesamten Plangebietsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 erarbeitet. Untersucht wurden darin, neben einer Prognose des allgemeinen Verkehrszuwachses, auch die Auswirkungen der geplanten überörtlichen Straßenbauvorhaben in zwei Varianten. In der ersten wird ein dreispuriger Ausbau der A 7 ohne A 20, in der zweiten der Bau von A 20 und geplanter Ortsumgehung Bad Bramstedt (B 206 neu) zugrunde gelegt. Bei der Verteilung der Verkehrsab- und -zuflüsse wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Anteil (ca. 65%) über den Kirchenbleeck angewickelt wird.

Wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist, dass die ermittelten Verkehrsmengen im gesamten B-Plangebiet bei Ausschöpfung aller planungsrechtlich zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nur über eine funktionierende dritte Anbindung an der Glückstädter Straße abzuwickeln sind. Dazu wäre die bisherige Fußwegeverbindung über die Osterau zu einer vollwertigen Erschließungsstraße auszubauen. Eine Ausweitung der Einmündung Kirchenbleeck (Anordnung eines Linksabbiegers) wird nicht als Alternative betrachtet, da sie mit den Zielen einer Verkehrsberuhigung der Ortsdurchfahrt nicht vereinbar ist.

Für das Erschließungskonzept im Bereich der 1. Änderung BP 39 weist das Gutachten nach, dass die Funktionsfähigkeit auch bei der Ansiedlung einer größeren Einzelhandelseinrichtung gegeben ist, wenn die Anbindung Maienbeeck ausschließlich für Pkw- verkehre genutzt wird und die Anbindung Kirchenbleeck zusätzlichen Verkehr aufnimmt. Die Einrichtung einer zusätzlichen Ampel am Maienbeeck verbessert die Schulwegsicherung und durch entsprechende Ampelschaltung lassen sich Abbiegevorgänge und Ausfahrten in die B 206 störungsfreier abwickeln.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen. Eine Ablösung der nachzuweisenden Stellplätze ist von Seiten der Stadt nicht vorgesehen. Aufgrund der

höheren baulichen Ausnutzung sind im gesamten Plangebiet Stellplätze auch unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Die Zufahrt darf jedoch weder über den Maienbeeck oder Kirchenbleeck noch über den Fuß- und Radweg erfolgen. Eine Tiefgarage kann von den Flächen des öffentlichen Parkplatzes angefahren werden, die Ausbildung von Abfahrten (Rampen) innerhalb der öffentliche Fläche ist jedoch nicht zulässig, da eine Einschränkung der ohnehin knapp bemessenen öffentlichen Verkehrs- und Parkplatzflächen städtebaulich nicht vertretbar wäre. Zudem wurde die Ausgestaltung des öffentlichen Parkplatzes als Teil der Sanierungsmaßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Eine Rampenabfahrt ist mit der Gestaltungskonzeption des Platzes nicht vereinbar.

### ÖPNV Erschließung

Die Mitte des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe der Haltestelle Bad Bramstedt, Landhaus. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im RNVP Kreis Segeberg 2003-2007 festgelegten Haltestelleneinzugsbereiches (400 m-Radius) für städtisch strukturierte Gebiete. Die Haltestelle Landhaus wird u.a. durch die Regionalbuslinie 6551 Bad Bramstedt - Kellinghusen - Hohenwestedt (Mo bis Sa) bedient (Betreiber: Storjohann GmbH & Co. KG). An den Haltestellen A Bad Bramstedt und Wrist Bahnhof bestehen Verknüpfungen zum SPNV und zu weiteren Buslinien. Darüber hinaus findet stündlich eine Stadtverkkehrerschließung durch das von der Autokraft GmbH betriebene AST 7610 (Anruf-Sammel-Taxi) statt. Verbindungen in die umliegenden Gemeinden mit spezieller Ausrichtung auf die Bedürfnisse des Schülerverkehrs bieten die von der Storjohann GmbH & Co. KG betriebenen Linien 7504, 7506 und 7508. Alle erwähnten Buslinien verkehren im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

## 5 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG,

Der östliche Teil des Plangebiets, der an den Vorplatz Maienbeeck / Kirchenbleeck angrenzt, ist entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung als Kerngebiet festgesetzt. Für den westlichen Bereich des Plangebiets zum Schulgrundstück hin wird die Mischgebietsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 39 beibehalten.

### 5.1 KERNGEBIET

Im festgesetzten Kerngebiet sind gemäß § 7 (1) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Nicht zulässig sind gemäß §1 (5) und (6) BauNVO

- Selbständig gewerblich betriebene Großgaragen und Parkhäuser,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

Die Festsetzung der zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog für Kerngebiete aus der Baunutzungsverordnung ab. Ziel ist es, einen auf die speziellen Eigenheiten dieses innerstädtischen Bereichs sowie auf die angestrebte Nutzungskonzeption abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Auf eine Beschränkung der Verkaufsfläche der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wurde verzichtet, da eine Flächenbegrenzung bereits durch die Größe des ausgewiesenen Kerngebietes sowie durch den in 2002 realisierten Erweiterungsbau des Alten Amtsgerichtes vorgegeben ist. Einzelhandelsbetriebe beleben grundsätzlich die Innenstädte, weil sie eine Alternative für das Einkaufen in den großen Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ bieten. In diesem zentralen Bereich von Bad Bramstedt soll die Ansiedlung eines solchen Einkaufsmarktes gefördert und planungsrechtlich ermöglicht werden, da dies eine 2003 fertig gestellte Grundlagenuntersuchung zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt ausdrücklich empfiehlt.

Da oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig sind, wurde hinsichtlich der sonst in Kerngebieten zulässigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe eine weitere Einschränkung getroffen. Einerseits soll durch die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten gefördert werden. Andererseits soll aber auch in dieser innerstädtischen Lage ein angenehmes und attraktives Wohnumfeld gesichert werden. Deshalb sind

im Kerngebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Tankstellen wurden im Plangebiet ausgeschlossen, weil sie an dieser Stelle im Stadtgebiet weder sinnvoll noch städtebaulich erwünscht sind.

Darüber hinaus wurden selbständig gewerblich betriebene Großgaragen und Parkhäuser, die nicht dem Nachweis erforderlicher Stellplätze dienen, ausgeschlossen. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Belebung des Bad Bramstedter Innenstadtbereiches durch Schaffung attraktiver Wohn- und Geschäftszonen in zentraler Lage. Die Nutzung dieses Bereichs als gewerblich betriebene Großgarage oder Parkhaus würde diesem Ziel völlig widersprechen und zudem nicht lösbare verkehrliche Probleme bereiten.

Diese Einschränkung beinhaltet jedoch nicht die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen, die den zukünftigen Nutzungen zugeordnet sind.

Im Kerngebiet ausgeschlossen sind auch Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten entsprechen nicht der für das Plangebiet angestrebten Nutzungsstruktur und tragen nicht zu der beabsichtigten Belebung und Imageverbesserung dieses zentral gelegenen Innenstadtquartiers bei.

Die Stadt Bad Bramstedt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten mit Erfolg bemüht, die Innenstadt durch Maßnahmen der Stadtsanierung, Stadtbildpflege und Stadtentwicklung als Versorgungszentrum attraktiv zu gestalten und die bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu stärken. Diese Bemühungen würden durch die Zulassung von Vergnügungsstätten unterlaufen. So führt der Betrieb von Spielhallen häufig zu einer Abwertung der Geschäftslagen in der Umgebung (so genannte „trading-down“ Effekte). Diskotheken verursachen zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehre während der Nachtstunden.

## 5.2 MISCHGEBIET

Die Festsetzungen für das Mischgebiet orientieren sich weitgehend am Nutzungskatalog für Mischgebiete aus der Baunutzungsverordnung.

Ausgeschlossen wurden lediglich

- Tankstellen,

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6(3) sowie

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten wurden im Plangebiet ausgeschlossen, weil sie in dieser zentralen Lage im Stadtgebiet weder sinnvoll noch städtebaulich erwünscht sind und nicht der angestrebten Nutzungsstruktur für das Plangebiet entsprechen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mitten im Stadtzentrum hat negative Auswirkungen auf die angestrebte Geschäftsentwicklung und Stärkung der Innenstadt (siehe Pkt. 5.1 Kerngebiet).

### 5.3 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN

Im Bereich des Mischgebiets und des Kerngebiets sind Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Die Zufahrt in die Tiefgaragen darf jedoch nicht über den östlichen Platzbereich am Maienbeek / Kirchenbleeck und nicht über den südlichen Fuß- und Radweg erfolgen.

Der Fuß- und Radweg dient als Schulweg zur westlich an das Plangebiet angrenzenden Schule. Eine Nutzung als Tiefgaragenzufahrt würde die Sicherheit der Schulkinder gefährden.

Daneben soll die ohnehin angespannte Verkehrssituation am Maienbeek / Kirchenbleeck nicht durch eine zusätzliche Tiefgarageneinfahrt in diesem Bereich verschärft werden. Darüber hinaus kann eine Tiefgarageneinfahrt an dieser Straßenfront den besonderen gestalterischen Anforderungen an die Gebäudefasaden in diesem Bereich nicht genügen.

### 5.4 BAUWEISE

Die Bauweise im Plangebiet ist teilweise durch Festsetzung in der Planzeichnung, teilweise durch textliche Festsetzung definiert.

Im Bereich der Platzfläche Maienbeek / Kirchenbleeck soll die gegenwärtig vorhandene Gebäudestruktur und kleinteilige Gliederung, die sich auch in den angrenzenden Bereichen wiederfindet auch für eine Neubebauung sichergestellt werden.

- Das vorhandene Amtsgerichtsgebäude (Teilbereich 5a) ist ein einfaches Kulturdenkmal und soll erhalten werden. Das seit kurzem fertig gestellte Umbau- Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben



hat den Erhalt dieses stadtgeschichtlich wichtigen Gebäudes langfristig gesichert.

Für die straßenseitigen Fassaden am Vorplatz Kirchenbleeck (Teilbereich 4a) gelten folgende Regelungen:

- Die Gebäude sind giebelständig zu errichten
- Die Gebäude dürfen eine maximale Giebelbreite von 11m nicht überschreiten.
- Zwischen den Gebäuden ist untereinander und zum südlich angrenzenden Amtsgerichtsgebäude (Teilbereich 5a) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten
- Innerhalb dieser Abstandsflächen sind nur transparente Gebäudeteile aus Glas zulässig (unzulässig ist verspiegeltes oder farbig beschichtetes Glas)

Mit diesen Festsetzungen ist auch weiterhin eine Kleinteiligkeit in der Fassadenabwicklung gewährleistet, die für diesen Bereich Bad Bramstedts typisch ist. Die Glaselemente in den Abstandsflächen verhindern eine zu massive Gebäudewirkung und ermöglichen so den Erhalt prägender historischer Gestaltelemente in zeitgemäßer Bauweise.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Bebauung entlang der gesamten Grundstücksgrenze (besondere Regelung für die Grenze zum Stadtbüchereigebäude) soll eine optimale Ausnutzung des innerstädtischen Grundstücks gewährleistet werden.

An der südlichen Bebauungsgrenze (Teilbereiche 5b - 5d) ist eine deutlich gegliederte und aufgelockerte Fassadenabwicklung vorgesehen:

- die Fassade ist durch mindestens zwei Rücksprünge von mindestens 5 m Breite und 1,50 m Tiefe zu gliedern. Bei mehr als zwei Rücksprüngen kann die Breite der Rücksprünge auf 3 m reduziert werden.
- Diese Regelung gilt auch für untergeordnete Bauteile und für Bauteile aus Glas.

Durch die Festsetzung der Fassadenrücksprünge soll trotz einer möglichen geschlossenen Bauweise der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung entlang des öffentlichen Fußwegs entstehen und so eine zu star-

ke baulich – räumliche Einengung des Fußwegs durch die zulässige dreigeschossige Bebauung vermieden werden. Die Rücknahme des dritten Geschosses in Form einer festgesetzten Staffelgeschossausbildung unterstützt die stadträumliche Zielsetzung für diesen Bereich.

Die Dimensionierung der festgesetzten Rücksprünge orientiert sich an den Vorschriften der Gestaltungssatzung (§ 15 Abs. 1). Der gültige Bebauungsplan Nr. 39 verweist ebenfalls auf die Satzung. Hier gilt, dass alle Fassaden an öffentlichen Verkehrsflächen mindestens alle 8m zu gliedern sind.

Im Teilbereich 5b des Kerngebiets darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen (Teilbereiche 5a: altes Amtsgerichtsgebäude) und 5c (geplante Neubebauung) angebaut werden.

## 5.5 BAUGRENZEN / BAULINIEN

Im Bereich des Vorplatzes Maienbeeck / Kirchenbleeck wurde eine Baulinie festgesetzt. Diese orientiert sich am jetzigen Verlauf der Fassaden. Die Gebäudeflucht ist zusammen mit dem gegenüberliegenden Platzbereich im Winkel und der Kirche ein prägendes gestalterisches Element in diesem Bereich Bad Bramstedts.

Durch die Festsetzung einer Baulinie wird gewährleistet, dass diese stadträumlich wichtige Gebäudeflucht auch bei einer Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans so erhalten bleibt, bzw. wiederhergestellt wird.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplans wurden Baugrenzen festgesetzt.

In den Teilbereichen 5a, 5b, 5c und 5d darf der Abstand der Baugrenze zur südlichen Grundstücksgrenze maximal 3 m betragen. Die mit a gekennzeichnete Baugrenze in den Teilbereichen 4a und 4c verläuft z.T. auf der nördlichen Grundstücksgrenze und hält im Bereich der Stadtbücherei einen Abstand von 3,50 m zur Grundstücksgrenze. Damit werden teilweise die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Es handelt sich jedoch bei dem Plangebiet und der umliegenden Bebauung um eine historische Bebauungsstruktur mit überwiegend sehr geringen seitlichen Abstandsflächen.

Da der Gesamteindruck der Bebauungsstruktur nicht wesentlich verändert werden soll, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung geforderten seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Anforderungen an den Brandschutz sowie an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen jedoch sichergestellt sein.

## 5.6 GESCHOSSIGKEIT / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die festgesetzte Geschossigkeit ist im Plangebiet von Osten nach Westen gestaffelt. Im Platzbereich am Maienbeeck / Kirchenbleeck wurden die Gebäude II-geschossig festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen historischen Gebäudekubatur in diesem und in den umliegenden Bereichen.

In Teilbereich 4a, in dem eine Neubebauung vorgesehen ist, ist die Geschossigkeit zwingend festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Neubebauung sich auch in der zukünftigen Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung einfügt.

In den übrigen Teilbereichen des Plangebiets wurde, mit Ausnahme des Teilgebietes 5c (II + Staffelgeschoss) überwiegend eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Im Blockinnenbereich der Grundstücke soll eine höhere Bebauung möglich sein, um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten. Innerhalb der III-geschossigen Bereiche werden mit Hilfe der festgesetzten zulässigen Trauf-, Wand- und Firsthöhen die bauliche Höhenentwicklung und die Baumasse differenziert gesteuert, um auf die direkt angrenzende Bebauung angemessen im Sinne einer städtebaulichen Einfügung reagieren zu können und die geplanten Neubauten in die städtebauliche Umgebung zu integrieren.

Für das zu erhaltende ehemalige Amtsgerichtsgebäude wurde eine Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Höhe des Gebäudes.

Die angrenzenden Gebäude, die direkt an den Platzbereich am Kirchenbleeck/Maienbeeck grenzen, können mit einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m errichtet werden. Zusammen mit den Festsetzungen zur Fassadengliederung und Dachgestaltung soll so die historische Gebäudekubatur in diesem Bereich auch für Neubauten sichergestellt werden.

Im den Bereichen 5c und 5 d werden unterschiedli-

che Festsetzungen zur Steuerung der Gebäudekubatur und Höhenentwicklung getroffen. Damit wird den in jüngster Zeit entstandenen Neubauten (Erweiterungsbau Altes Amtsgericht), sowie der besonderen Lage der Teilbereiche Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der Bebauung im Teilgebiet 5c auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss soll die mögliche Gebäudefront entlang des öffentlichen Fußweges in ihrem räumlich dominanten Erscheinungsbild zurück genommen werden. Die festgesetzte Wandhöhe von maximal 9 m bezieht sich auf die außen liegende Wand der ersten beiden Geschosse bis zur Brüstung des darüber liegenden Staffelgeschosses. Die festgesetzte Firsthöhe nimmt die Höhenentwicklung des Anbaus des alten Amtsgerichtsgebäudes auf.

Im Teilbereich 5d ist eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,50 m in Verbindung mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass in der Sichtachse des Fußweges ein zu hoher Baukörper entsteht, der die Wirkung des alten Amtsgerichtsgebäudes beeinträchtigt. Durch die Begrenzung der Traufhöhe wird eine abgestufte bauliche Höhenentwicklung an diesem Blockrand erreicht, die ein behutsames Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauung gewährleistet.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs in den Bereichen 4b und 4c wurde eine maximal zulässige Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Die Firsthöhe des alten Schulgebäudes (städtische Bibliothek) von ca. 13 m wird dadurch geringfügig überschritten. Zum Ausgleich ist die Baugrenze im Bereich der Stirnseite des Bibliothekgebäudes (Teilgebiet 4c) um 3,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückgenommen, um das historische Gebäude wieder freizustellen. Zusätzlich wird in diesem Abschnitt durch textliche Festsetzung die maximale Traufhöhe entsprechend dem gegenüberliegenden Bestandsgebäude der Bibliothek auf 7,50 m begrenzt (Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen). Die Gesamtzahl dieser Maßnahmen stellt sicher, dass die historische Bausubstanz durch Neubauten nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

## 5.7 GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Kerngebiet regelt sich die Grundflächenzahl nach § 17 der BauNVO, den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese se-

hen für Kerngebiete eine Grundflächenzahl von 1,0 vor. Für das Grundstück des alten Amtsgerichtsgebäudes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Grundstücksausnutzung. Eine weitere Überbauung ist auch mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild des stadhistorischen Gebäudes nicht gewünscht.

Im Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO überschritten.

Eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO ist möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Dies ist in der Regel der Fall, wenn es sich um eine verdichtete historische Innenstadtlage handelt.

Auch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 lässt für diesen zentralen Innenstadtbereich mit Hinweis auf den historisch gewachsenen Bestand eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO zu.

Mit der Neubebauung des Geltungsbereichs soll dieser Bereich Bad Bramstedts einen Entwicklungsimpuls zur Stärkung der Stadtzentrens unter Berücksichtigung der historisch überlieferten Altstadtparzellierung erhalten. Einzelhandelsbetriebe und kleinere Läden sollen die schon begonnene Entwicklung in diesem Bereich fortsetzen und die Innenstadt neu beleben.

Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke in dieser relativ beengten innerstädtischen Lage zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind mit der Überschreitung nicht verbunden, da ausschließlich bereits versiegelte und intensiv genutzte Flächen beansprucht werden.

## 5.8 VERKEHRSFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Verkehrsflächen vorhanden und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung festgesetzt.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wurde der öffentliche Fuß- und Radweg in seiner gesamten Länge als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Eine Überbauung, wie sie der geltende Bebauungsplan Nr. 39 vorsieht, entfällt, da sich

eine solche Nutzung wirtschaftlich nur schwer realisieren läßt.

Der Fußweg dient vorrangig als Schulweg zur westlich des Geltungsbereichs liegenden Schule. Da der Fuß- und Radweg zudem für eine zeitlich begrenzte Andienung etwaiger Einzelhandelseinrichtungen nutzbar sein soll, wird die Anlieferung als zusätzliche besondere Zweckbestimmung in die Widmung der Verkehrsfläche aufgenommen. Die Anlieferungszeiten sind durch gesonderte Regelungen so zu bestimmen, dass eine Gefährdung der Schüler und Schülerinnen auszuschließen ist.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen bzw. geplanten Wohn- und Mischgebietsnutzungen vor Verkehrslärm von den angrenzenden Hauptstraßen wurden die Maßnahmen der Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Bad Bramstedt vom April 1996 planerisch und textlich in die 1. Änderung übernommen und Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In diesen Bereichen sind bauliche Maßnahmen zum passiven Lärmschutz nach DIN 4109 vorzusehen.

## 7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Gestaltungssatzung „Innenstadt“ der Stadt Bad Bramstedt vom 20.06 1989. Darüber hinaus können im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein festgesetzt werden. Werden im Bebauungsplan andere Regelungen als in der Gestaltungssatzung getroffen, so gilt der Bebauungsplan.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu der öffentlich wirksamen Fassadenfront am Maienbeek / Kirchenbleeck orientieren sich weitgehend an den Regelungen der Gestaltungssatzung. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden durch die zulässigen Gebäudehöhen und Gebäudetiefen die Vorschriften der Gestaltungssatzung aufgelockert. Es handelt sich hierbei jedoch um Bereiche, die für das Stadtbild nicht prägend sind. In Abwägung mit dem Ziel, hier durch eine gute Ausnutzung der Grundstücksflächen eine Belebung des Innenstadtbereiches zu unterstützen, wurde auf die strenge Einhal-

tung der Gestaltungssatzung verzichtet.

## 7.1 Dächer

Im Teilbereich 4a des Plangebiets wurden verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung und Ausrichtung (Hauptfirstrichtung) der Dächer getroffen. Dieser Bereich des Plangebiets ist zusammen mit 5a (Erhaltung des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes) von prägender Bedeutung für die Stadtgestalt von Bad Bramstedt. Es soll deshalb auch durch Regelungen zu Dachform (nur Satteldächer und Walmdächer zulässig), Dachneigung (38 – 48 Grad) und Firstrichtung (giebelständig) gewährleistet werden, dass sich die geplante Neubebauung in die umliegende historische Bebauung harmonisch einfügt.

## 8 GRÜNORDNUNG / UVP

Der Plangeltungsbereich liegt im innerstädtischen Siedlungsgefüge. Der gesamte Bereich ist bisher schon beinahe vollständig bebaut bzw. als Hoffläche versiegelt. Ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur oder Landschaft über den Bestand hinaus erfolgt im Plangebiet nicht.

Das Erfordernis einer Vorprüfung nach UVP-Gesetz entfällt aus den oben genannten Gründen ebenfalls, da die geltenden Schwellenwerte durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung nicht erreicht werden.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind weitgehend bereits vorhanden, da es sich um auch jetzt schon bebaute Bereiche handelt. Eventuell zusätzlich erforderliche tiefbauliche Maßnahmen werden im Zuge der jeweiligen Realisierung der Vorhaben vollzogen.

Der aktive **Brandschutz** wird sichergestellt durch die Feuerwehren der Stadt Bad Bramstedt und der Nachbargemeinden. Die Löschwasserversorgung gemäß Erlass des Innenministeriums ist durch Entnahme aus der zentralen Frischwasserversorgung und dem nahegelegenen Fließgewässer Osterau sichergestellt.

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

Das **Oberflächenwasser** der befestigten Flächen wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

## 10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Gebäude des alten Amtsgerichts, Maienbeeck 1 ist als einfaches Kulturdenkmal („K“) in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen worden. Bei Veränderung von einfachen Kulturdenkmälern gem. § 1 Abs. 2 DSchG und ihrer Umgebung ist die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Umgebungsschutzbereich folgender Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (D§), die gemäß §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz in das Denkmalbuch in Kiel eingetragen sind und somit unter Denkmalschutz stehen:

- Im Winkel 1,2 und 3 –Wohn- und Geschäftshäuser
- St. Maria-Magdalenen-Kirche

Bad Bramstedt, den **23. JUNI 2004**

Der Bürgermeister

