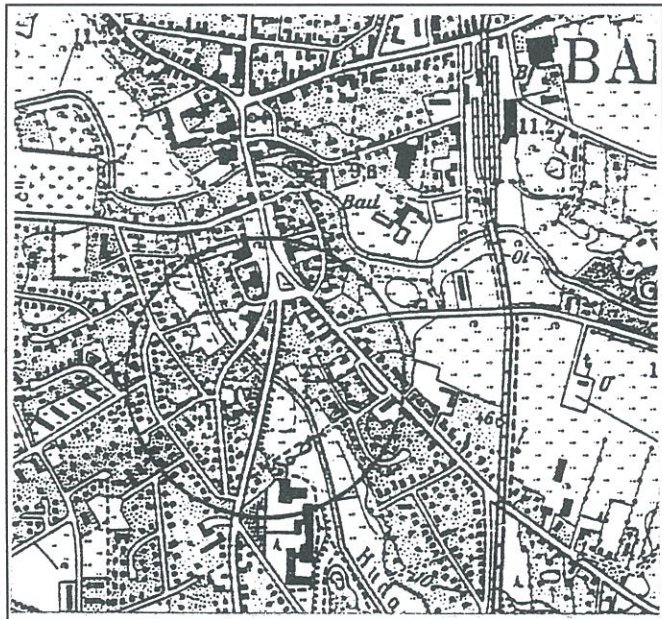


STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„Südlich des Bleeck, westlich Butendoor,
nördlich der Straße

„An der Hudau“ und östlich der Hudau
bzw. der Altonaer Straße“



BEGRÜNDUNG

15. März 2000

AC

Architekten Contor
Planergruppe Dipl.-Ing. Julius Ehlers
Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7A 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0 Fax 04821 / 682-10

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„Südlich des Bleeck, westlich Butendoor,
nördlich der Straße
„An der Hudau“ und östlich der Hudau
bzw. der Altonaer Straße“

Auftraggeber:
Stadt Bad Bramstedt

Bearbeitung:

Stadtplanung:

AC

Architekten Contor
Planergruppe Dipl.-Ing. Julius Ehlers
Stadtplaner SRL + Architekten BDA
Burg 7A 25524 Itzehoe
Tel. 04821 / 682-0 Fax 04821 / 682-10

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Wiebke Miller-Voß
Dipl.-Ing. Silvia Schürmann

Inhalt

1. Aufgabe und Anlaß der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Planungsrechtliche Situation
4. Städtebauliche Situation
5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliche Konzeption
6. Immissionsschutz
7. Grünordnung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
8. Begründung der Festsetzungen
 - 8.1 Art der baulichen Nutzung
 - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 8.4 Stellplätze und Nebenanlagen
 - 8.5 Verkehrsflächen
 - 8.6 Grünflächen, Anpflanzflächen, zu erhaltende Bäume, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 8.7 Wasserflächen
 - 8.8 Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung,
10. Waldschutzstreifen
11. Örtliche Bauvorschriften (§ 94 LBO)
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 12.2 Waldschutzstreifen
 - 12.3 Altlasten

Anlagen: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
Lärmuntersuchung

1. Aufgabe und Anlaß der Planung

Aufbauend auf der Verkehrskonzeption des städtebaulichen Rahmenplanes beabsichtigt die Stadt Bad Bramstedt in Fortführung des Lohstücker Weges den Bau einer Verbindungsstraße zwischen B 206 – Butendoor und der B 4 – Hamburger Straße. Diese örtliche Verbindungsstraße verbessert die innerstädtische Verkehrssituation (Entlastung des Bleeck) und übernimmt für die westlichen Stadtteile die Funktion einer Anbindung an die geplante Umgehungsstraße (B 206 neu).

Anstelle des ursprünglich vorgesehenen Planfeststellungsverfahrens wird die Trasse einschließlich der begleitenden Maßnahmen (Schallschutz) planungs- und verfahrensrechtlich über das vorliegende Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 45) abgesichert.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes besteht hier vor allem darin, einen ausreichenden Schutz der südlich angrenzenden Wohnbebauung vor den zu erwartenden Lärmemissionen der neuen Straße sicherzustellen und für eine städtebauliche Einbindung der erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) zu sorgen.

Die nördlich an die neue Straßenführung angrenzende Fläche ist insbesondere durch einen größeren, leerstehenden Einzelhandelsbetrieb gekennzeichnet. Für diesen z.Zt. ungenutzten Bereich trifft der Bebauungsplan bauleitplanerische Aussagen zur baulichen und funktionalen Weiterentwicklung.

Aufgrund der geplanten neuen Verkehrsführung und der damit verbundenen verkehrlichen Entlastung des nördlich der neuen Verbindung gelegenen Abschnittes der B 4 ist mit Umstrukturierungen in diesem nördlichen Teil des Plangebietes zu rechnen. Auf die direkte Lage an einem stark befahrenen überörtlichen Verkehrsweg angewiesene Nutzungen (z.B. Tankstelle) werden möglicherweise diesen Standort absehbar verlassen und können im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch auf die Innenstadt ausgerichtete Nutzungen ersetzt werden. Auch hier steckt der Bebauungsplan den verbindlichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung ab.

Die entlang der Hudau im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gelegenen Flächen sind besonders sensibel für mögliche Störungen oder Eingriffe. Eine weitgehende Sicherung der vorhandenen Grün- und Landschaftsstrukturen ist hier Planungsziel. Der Bebauungsplan sieht daher nur eine stellenweise Bebauung in diesem Bereich vor. Potentiell störende Nutzungen führen hier jedoch zu unerwünschten Beeinträchtigungen und sind durch entsprechende Festsetzungen des

B-Planes ausgeschlossen.

Schließlich weist der Flächennutzungsplan südlich der Hudau und westlich der B 4 auf einer bisher unbebauten Fläche eine gemischte Baufläche aus. An dieser im Ortsgefüge wichtigen Eingangssituation zum Stadtzentrum entwickelt der Bebauungsplan Vorgaben zur funktionalen und gestalterischen Nutzung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet schließt südlich unmittelbar an den Bleeck an. Im Osten wird es durch die B 206 (Butendoor) begrenzt. Die im Süden anschließende erste Reihe der Einfamilienhausbebauung entlang der Straße „An der Hudau“ begrenzt das Plangebiet im Südosten.

Das Regenrückhaltebecken östlich der B 4 (Hamburger Straße) liegt im Geltungsbereich, südlich davon folgt die Plangebietsgrenze der westlichen Seite der B 4. Auf Höhe des Grundstücks Altonaer Straße 15 verläuft die Grenze in südwestlicher Richtung bis zur Altonaer Straße. Dieser folgt sie bis nördlich der Hudau. Dort werden die westlich angrenzenden Flächen des Grundstücks Altonaer Straße 2 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

3. Planungsrechtliche Situation

Am 18.01.1999 wurde der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Bad Bramstedt gefaßt. Der kurz vor der Genehmigung stehende neue Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt stellt die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen dar.

Entlang der Hudau sind mit Ausnahme des Bereichs zwischen Altonaer Straße und B 4 in unterschiedlicher Tiefe Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die vorgesehene Lage der neuen örtlichen Verbindungsstraße zwischen B 206 und B 4 ist bereits in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 45 entwickelt die im Flächennutzungsplan formulierten Zielvorstellungen weiter und setzt sie bauleitplanerisch verbindlich um.

Teile der an der Hudau liegenden Flächen im Südosten (Wohnbebauung, Regenrückhaltebecken) sowie der östlich entlang der Hamburger Straße verlaufende Fußweg einschließlich Graben liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 u. dessen 1. Vereinfachter Änderung sowie der 3. Änderung und Ergänzung. Der Einmündungsbereich der neuen Straße südlich Butendoor liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Daher werden

zeitgleich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 die genannten B-Pläne teilaufgehoben.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes bis zur Hudau bzw. nördlich der Bebauung entlang der Straße „An der Hudau“ gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt.

4. Städtebauliche Situation

Art der baulichen Nutzung Das Plangebiet grenzt im Norden an den Bleeck als zentralem öffentlichen Platz Bad Bramstedts. Entsprechend ist dieser nördliche Teil des Plangebietes bis zur Hudau bzw. bis zum geplanten Straßendurchbruch maßgeblich durch auf den Fremdenverkehr ausgerichtete Nutzungen (Hotel und Restaurant „Zur Post“), Einzelhandel und Dienstleistungen geprägt. Eine Wohnnutzung findet meist in den Obergeschossen statt.

Im westlich angrenzenden Bereich zwischen Hamburger und Altonaer Straße bis zur Einmündung Achtern Bleeck liegen überwiegend stark Kfz-bezogene Nutzungen (Fast-food Restaurant, Tankstelle, Autohandel) mit großen Stellflächen. Diese Betriebe bilden sowohl funktional als auch stadträumlich keine ausreichende südliche Platzbegrenzung des Bleecks. Die rückwärtigen Stellplatzflächen des westlich der Altonaer Straße liegenden Autohandels mit Kfz-Werkstatt und großen Schauflächen liegen zudem im Erholungsschutzstreifen der Hudau. Eine Verlagerung des Betriebes ist z.Zt. jedoch nicht absehbar.

Westlich der Straße Butendoor (B 206), nördlich des geplanten Straßendurchbruchs befindet sich ein leerstehender Einzelhandelsbetrieb mit ca. 1.600 m² Geschosfläche. Die zur Hamburger Straße orientierten Flächen dieses Grundstücks sind im gesamten Bereich stark versiegelt

Die südlich der geplanten Straßentrasse liegende Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern wird mit Ausnahme einiger kleiner Dienstleistungsanbieter ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der Bereich südlich der Hudau ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geprägt. In den oft 2-geschossigen Wohnhäusern entlang der Altonaer Straße wird überwiegend oder ausschließlich gewohnt, in den z.T. in den hinteren Grundstücksbereichen liegenden eingeschossigen Gebäuden befinden sich gewerbliche Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Handwerk).

Maß der baulichen Nutzung, Baustruktur

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet in Form der überbauten Grundstücksfläche ist sehr unterschiedlich. Die Anzahl der Vollgeschosse reicht von einem bis zu drei Geschossen, wodurch insbesondere entlang des nördlichen Abschnitts der Altonaer Straße z.T. ein heterogenes städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

Die Gebäude im Plangebiet orientieren sich überwiegend als straßenbegleitende Bebauung zum Bleek, zur Altonaer Straße und zur Straße Butendoor. Die erst in neuerer Zeit entstandene Hamburger Straße verläuft entlang den Rückseiten dieser Gebäude.

Verkehr

Der nördlich der Hudau liegende Teil des Plangebiets ist durch die beiden Bundesstraßen B 206 und B 4 maßgeblich geprägt. Es kommt zu zeitweise starken Lärmbelastungen für die angrenzenden Nutzungen, die jedoch überwiegend auch die verkehrsgünstige Lage benötigen. Die historische und noch gepflasterte Altonaer Straße ist wesentlich weniger belastet und übernimmt verkehrlich im wesentlichen die Funktion einer Erschließungsstraße für die angrenzenden Nutzungen.

Die rückwärtig gelegenen umfangreichen Stellplatzanlagen des vormaligen Einzelhandels werden von der Straße Butendoor erschlossen. Ebenfalls über dieses Grundstück werden die z.T. im Süden des Hotels gelegenen Stellplätze des Fremdenbeherbergungsbetriebes angefahren.

Die Parzellen zwischen Altonaer und Hamburger Straße nördlich der Hudau besitzen jeweils Zufahrten von beiden Straßen und sind damit optimal erschlossen.

Südlich des geplanten Straßendurchbruchs existiert von der Straße Butendoor ein Fußweg zur Straße „An der Hudau“. Von wichtiger gesamtstädtischer Bedeutung sind die Fuß- und Radwege am nördlichen Rand der Hudau. Von diesen zweigt östlich der Hamburger Straße ein Fußweg ab, der zur Hamburger Straße höhenmäßig versetzt und parallel zu einem vorhandenen Graben bis zum Bleek geführt wird.

Natur und Landschaftsraum, Gewässer

Die Stadt Bad Bramstedt wird wesentlich durch die Fließgewässer (Osterau, Hudau, Bramau) und deren Talräume charakterisiert. Die Hudau ist der Zusammenfluß der von Süden kommenden Ohlau und Schmalfelder Au. Der entlang der Schmalfelder Au von Süden kommende und von Grünland umgebene Niederungsbereich (Landschaftsschutzgebiet) reicht im Süden und Südosten bis an das Plangebiet heran. Im Plangebiet selbst werden die Grünflächen entlang des Gewässers (hier überwiegend als private Gärten und Parkanlage genutzt) eingeengt, bis sie sich im Zusammenfluß von Hudau und Osterau zur Bramau wieder zum Landschaftsraum öffnen.

Die z.Zt. noch unbebaute, im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellte Fläche südlich der Hudau und westlich der Hamburger Straße wird in der Bestandskartierung des Landschaftsplanes als Ruderalfläche erfaßt.

Das nördlich der Hudau und östlich der Hamburger Straße gelegene Regenrückhaltebecken soll auch das zukünftig im Zusammenhang mit dem Straßenneubau anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

Der östlich der Hamburger Straße verlaufende Graben knickt südlich des Hotels nach Osten ab und ist ab dort verrohrt.

5. Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet basiert auf den drei wichtigsten Zielen, die sich aus der Gesamtproblematik im Plangebiet ergeben, und orientiert sich an den Vorstellungen des städtebaulichen Rahmenplans Bad Bramstedt von 1986:

- Einbindung der neuen Verbindungsstraße
- Geordnete städtebauliche Entwicklung in den angrenzenden Bereichen
- Sicherung der zusammenhängenden Grünräume entlang der Hudau.

Der wesentliche Planungsinhalt des Bebauungsplanes besteht in der Übernahme der Trasse der Verbindungsstraße zwischen B 206 und B 4 einschließlich der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gegenüber der südlich liegenden Wohnbebauung. Die Straßenneuplanung erstreckt sich auch auf die Neugestaltung der B 4 im Einmündungsbereich dieser Trasse.

Diese neue Verbindungsstraße ist Teil der innerörtlichen Umfahrung des stark belasteten Bleek über Lohstücker Weg und die schon fertiggestellte Verbindung zwischen Lohstücker Weg/K 111 (Landweg /

Bimöhler Str.). Die B 4 zwischen Verbindungsstraße und Bleeck bleibt zunächst als untergeordnete Straßenverbindung und aus formellen Gründen in ihrer Straßenklassifizierung erhalten

Durch die neue Straßenverbindung verbessert sich die Lagegunst und verkehrliche Erreichbarkeit der nördlich daran angrenzenden Flächen. Dort soll durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eine räumliche Fassung der Straßenführung erreicht werden. Die Grundstücksrückseiten bleiben wie bisher der Hamburger Straße zugekehrt und werden auch weiterhin zur Deckung des Stellplatzbedarfs dienen. Die Südseite des Bleeck soll künftig insgesamt wieder stärker baulich gefaßt und entwickelt werden und damit dem historischen Erscheinungsbild vor dem Bau der Hamburger Straße entsprechen.

Westlich der Hamburger Straße ist geplant, die Gebäude klarer erkennbar auf die Altonaer Straße zu orientieren, um so die historische Straßenführung auf den Bleeck wieder deutlicher zu betonen. Entsprechend übernimmt das verbleibende Straßenstück der B 4 auch hier zukünftig eher die Funktion einer rückwärtigen Erschließung. Das Autohaus auf der Westseite der Altonaer Straße wird in seinem Bestand gesichert, eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Hudau soll jedoch vermieden werden. Auch der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen südlich der Hudau bleibt in einer Mindestbreite von 25 m erhalten

Die Bebauung entlang der Ostseite der Altonaer Straße südlich der Hudau soll in ihrem Charakter (Mischung aus Wohngebäuden und rückwärtigen gewerblichen Nutzungen) erhalten bleiben und künftige bauliche Entwicklungen entsprechend städtebaulich geordnet werden. Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 übernommen, da östlich hiervon an der Hamburger Straße eine schon im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt, die sich potentiell für Betriebsverlagerungen in Zusammenhang mit der Fertigstellung der Verbindungsstraße eignet und daher einer planungsrechtlichen Steuerung bedarf.

Die erste Reihe der südlich der Verbindungsstraße liegenden Wohnbebauung wurde aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens in den Geltungsbereich aufgenommen. Ein städtebaulicher Ordnungsbedarf oder darüber hinaus gehender planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hier nicht.

6. Immissionsschutz

Durch den Neubau der Verbindungsstraße und den damit verbundenen Umbau der B 4 im Einmündungsbereich der Verbindungsstraße wird es zu einer Verlagerung der vom Bleeck in südlicher Richtung abfließenden Verkehre von der Hamburger Straße (B 4) hin zur B 206 (Butendoor) kommen. Diese wird erst beim Bau der Umgehungsstraße (B 206 neu) nachhaltig entlastet werden. Zur Beurteilung der Immissionssituation im Gefolge der Neuplanungen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in Form von Lärmpegelbereichen für die betroffenen Bereiche in die textlichen Festsetzungen übernommen worden.

Zum Schutz der südlich der Verbindungsstraße liegenden Wohngebäude wird eine zwischen 4 und 4,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet, die sich zur Einmündung Butendoor und am westlichen Ende jeweils auf 2m abtreppt. Aufgrund noch verbleibender geringfügiger Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zusätzlich für die Gebäude An der Hudau 28 und Butendoor 8 abgestufte Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

7 Grünordnung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Das Planungsgebiet liegt planungsrechtlich im beplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten mit Ausnahme der Straßenbaumaßnahme und der Lärmschutzwand sind bereits gemäß § 34 BauGB zulässig und unterliegen demgemäß nicht der Ausgleichspflicht.

Die Lärmschutzmaßnahme einschließlich der erforderlichen Lärmschutzwand stellt jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist daher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die verbindliche Bauleitplanung einzustellen und die Anforderungen des Eingriff-Ausgleichs respektive Ersatz abzarbeiten, wurde ein landschaftsplanerischen Fachbeitrag erstellt, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

Die darin enthaltene Bilanzierung ergibt, das eine flächenmäßige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes durch die Schaffung einer Anpflanzungsfläche südlich der Lärmschutzwand sowie einer weiteren naturnah gestalteten öffentliche Grünfläche um das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken gelingt.

Durch die Straßenbaumaßnahme müssen insgesamt 70 Bäume fallen, für 15 von ihnen kann im Bereich der Anpflanzungsfläche südlich der Lärmschutzwand Er-

satz geschaffen werden. Der verbleibende Ersatzbedarf von 55 Bäumen wird im Zuge von Anpflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Stadt Bad Bramstedt ausgeglichen.

Die Stadt läßt zur Zeit ein Baumschutzkataster erstellen. Darin werden alle ortsbildprägenden Großbäume erfaßt. Im Plangebiet befinden sich weiterhin eine große Anzahl schützenswerter und prägender Bäume, insbesondere entlang des südlichen Abschnitts der Altonaer Straße, der Hamburger Straße und in den Uferbereichen der Hudau. Entsprechend der Bewertung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages werden diese in den Bebauungsplan als zu erhaltend übernommen.

Für die Realisierung der Straßenbaumaßnahme muß der vorhandene Graben auf der Ostseite der Hamburger Straße auf einer Länge von 45 m verrohrt werden. Die dafür erforderliche Genehmigung nach § 56 Landeswassergesetz erfolgte bereits im Zuge des straßenbaulichen Genehmigungsverfahrens. Der ausgleichspflichtige Eingriff ist in die Bilanzierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages eingeflossen.

Der im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen südlich der Hudau auf privatem Grund liegende private Teich bleibt erhalten und liegt innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Bereich somit ca. 35 m.

8. Begründung der textlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung Das Plangebiet wurde zum überwiegenden Teil als **Mischgebiet** festgesetzt. Dies entspricht sowohl der planerischen Absicht als auch den bestehenden Nutzungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Für die einzelnen Bereiche (**MI 1, MI 2 und MI 3**) wurden lediglich geringfügige Einschränkungen vom Nutzungskatalog der BauNVO für Mischgebiete festgesetzt.

So sind in allen Mischgebieten Vergnügungstätten ausgeschlossen, da sie in diesem zentralen Bereich Bad Bramstedts als Nutzung weder sinnvoll noch gewollt sind

Darüber hinaus sind in den als **MI 1** festgesetzten Bereichen auch Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig, da diese hier ebenfalls sowohl aus nutzungs-

orientierter Sicht als auch aus stadträumlichen Erwägungen nicht sinnvoll sind.

In dem als **MI 3** festgesetzten Bereich sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Hierdurch soll die bestehende Tankstelle planungsrechtlich gewürdigt und abgesichert werden. Im Fall einer Verlagerung der Tankstelle soll der Genehmigungsbehörde jedoch die Möglichkeit gegeben werden, eine Neuansiedlung einer Tankstelle zu verhindern, da dieser Standort grundsätzlich an dieser stadträumlich bedeutsamen südlichen Platzgrenze des Bleek für eine Tankstellennutzung nicht sinnvoll ist.

Ein Teil des südöstlich der neuen Strassentrasse gelegenen Plangebietes wurde als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Es handelt sich hierbei um zwei Wohngebäude, die an der Straße „An der Hudau“ liegen und räumlich zum südlich angrenzenden Wohngebiet gehören, jedoch durch die Immissionsproblematik der neuen Straße Bestandteil des Geltungsbereichs wurden.

Für diesen Bereich wurde in den textlichen Festsetzungen der Nutzungskatalog aus § 4 BauNVO weitgehend übernommen. Ausgeschlossen wurden lediglich die sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind in dieser Lage am Ende einer Anliegerstraße mit Wendehammer städtebaulich weder sinnvoll noch erwünscht.

8.2 Maß der baulichen Nutzung GRZ / GFZ

In den festgesetzten **Mischgebieten** wurden die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen mit 0,6 bzw. 1,2 entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dies soll eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke in dieser zentrumsnahen Lage gewährleisten.

In dieser zentralen innerstädtischen Lage Bad Bramstedts ist es erwünscht, Nutzungen zu etablieren und zu sichern, die auf Kundenverkehr angewiesen sind – nicht zuletzt zur Belebung dieses zentralen Bereichs. Um eine Ansiedlung solcher Nutzungen nicht durch den fehlenden Nachweis der erforderlichen Kundenstellplätze (bzw. betriebsbedingter Stellplätze z.B. am Autohaus Altonaer Straße) zu verhindern, wurde in diesen räumlich relativ beengten Baublöcken die Möglichkeit zur Überschreitung der Höchstgrenze der GRZ gegeben.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** besteht kein weitergehender Regelungsbedarf hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es gelten deshalb automatisch die Bestimmungen der BauNVO zu Allgemeinen Wohngebieten.

Zahl der Vollgeschosse

Für den überwiegenden Teil der Gebäude in den **Mischgebieten** wurde eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand bzw. der gewünschten Geschossigkeit entsprechend dem prägenden Erscheinungsbild dieses Stadtbereichs.

Eine Ausnahme bilden die Gebäude Altonaer Straße 1 und Butendoor 2. Hier befinden sich jeweils genehmigte 3-geschossige Gebäude mit nur schwach geneigten Dächern. Sie wirken sich daher nicht störend auf die sie umgebende Bebauung aus.

Für das vorhandene eingeschossige Werkstattgebäude des Autohauses am Achtern Bleeck wird ebenfalls der Bestand festgeschrieben. Die Zulassung einer höheren Geschossigkeit würde das kleinteilige Erscheinungsbild des Achternbleecks empfindlich stören, dessen Bebauung durch teils historische eingeschossige Gebäude geprägt ist.

Innerhalb des mit 4 gekennzeichneten Baublocks wurde ebenfalls ein Teilbereich eingeschossig festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand der dort befindlichen gewerblich genutzten Gebäude und soll auch zukünftig die Höhenstaffelung der Gebäude in den innenliegenden Blockbereich sichern. So sollen eine zu hohe Dichte und Belichtungsprobleme der angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden.

8.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Bestand und am in Pkt. 5 der Begründung ausführlich beschriebenen städtebaulichen Konzept.

Über den Bestand hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten wurden so in erster Linie an der Südseite des Bleeck festgesetzt, um den Platzbereich an dieser Seite entsprechend dem historischen Vorbild wieder stärker zu fassen. Auf der Nordseite der neuen Straßentrasse wurden ebenfalls zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen. Einerseits soll hierdurch der Straßenraum räumlich besser gefaßt werden, andererseits sollen diese Flächen einer - entsprechend ihrer verbesserten Erreichbarkeit - sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus wurde südlich der Hudau und westlich der Altonaer Straße eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, die auch schon im Flächennutzungsplan für Bebauung vorgesehen ist. Diese Fläche kann möglichen Betriebsverlagerungen im Zusammenhang mit der Umlenkung der Hauptverkehrsströme Raum bieten.

8.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb der mit 1 und 4 gekennzeichneten Bereiche sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung sollen in erster Linie die Flächen, die an die Grünzonen entlang der Hudau grenzen, von einer Bebauung mit Schuppen, Lagern etc. freigehalten werden

8.5 Verkehrsflächen

Aufbauend auf der Verkehrskonzeption des städtebaulichen Rahmenplanes wurde die neue Verbindungsstraße zwischen B 206 und der B 4 in Fortführung des Lohstücker Wegs als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche umfaßt auch die straßenbegleitenden Fußwege, die in den Fußweg entlang der Hamburger Straße bzw. den Fuß- und Radweg entlang der Hudau münden.

Darüber hinaus wurden die bestehenden Straßen, Hamburger Straße und Altonaer Straße, sowie die Fußwege entlang der Hudau entsprechend dem Bestand festgesetzt.

8.6 Grünflächen, Anpflanzflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zu erhaltende Bäume.

Die gewässerbegleitenden Grünflächen entlang der Hudau werden entsprechend ihrem Bestand als öffentliche bzw. private naturnahe Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Auch die südöstlich der neuen Verbindungsstraße hinter der Lärmschutzwand liegenden Flächen werden als öffentliche naturnahe Grünflächen festgesetzt und dienen dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Sie sind zusätzlich durch entsprechende Randsignatur als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und damit Bestandteil der Eingriff-Ausgleich Bilanzierung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages.

Direkt angrenzend an die Lärmschutzwand ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen soll den Bewohnern des angrenzenden Wohngebiets als Sichtschutz zur Lärmschutzwand dienen und eine Begrünung des Walls zur öffentlichen Grünfläche hin sicherstellen. Auch diese Flächen sind Bestandteil des Eingriff-Ausgleichs.

Im Plangebiet befindet sich eine große Anzahl schützenswerter und prägender Bäume, die größtenteils entsprechend der Bewertung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages als zu erhalten festgesetzt wurden.

Insgesamt 6 erhaltenswerte Bäume müssen jedoch der neuen Trasse weichen. Alle Bäume, die infolge der Straßenbaumaßnahme fallen müssen, werden durch Neupflanzungen ersetzt, 15 Bäume innerhalb der ausgewiesenen naturnahen öffentlichen Grünflächen sowie weitere 55 im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.

Für die Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet.

8.7 Wasserflächen

Die Hudau sowie das im Plangebiet bestehende Regenrückhaltebecken werden entsprechend ihrem Bestand als Wasserflächen dargestellt.

8.8 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Bau der Verbindungstrasse von der B206 zur B4 werden verschiedene Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen erforderlich und entsprechend den Empfehlungen des beigefügten Lärmschutzgutachtens im Bebauungsplan festgesetzt.

So wurde an der Südseite der neuen Verbindungstrasse eine Lärmschutzwand festgesetzt, die die südlich angrenzenden Wohngebiete vor Schallimmissionen bewahren soll. Die baulichen Anforderungen an die Lärmschutzwand sind dem Lärmgutachten in der Anlage zu entnehmen und sind als textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz dieser Begründung beigefügt.

Darüber hinaus wurden auf Empfehlung des Lärmgutachtens entlang einiger Gebäudekanten im Plangebiet Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich verschiedene Anforderungen an den passiven Schallschutz, die dem beigefügten Lärmgutachten zu entnehmen sind und ebenfalls in Tabellenform in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden.

9. Ver- und Entsorgung

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 Hudau sichergestellt.

Mögliche Standorte zusätzlicher Hydranten für die Löschwasserversorgung werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** sind weitgehend bereits vorhanden. Für die noch nicht angeschlossenen Teilgebiete werden die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der jeweiligen Realisierung der Vorhaben vollzogen.

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

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken wird auch das durch die Verbindungsstraße zusätzlich anfallende **Oberflächenwasser** aufnehmen. Das Oberflächenwasser der befestigten Flächen wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

Das **Versorgungsnetz** ist in den überwiegenden Teilen des Plangeltungsbereichs vorhanden. Die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauung durchgeführt.

10. Waldschutzabstand

Nach Auffassung der Unteren Forstbehörde grenzt das Plangebiet im Südosten direkt an einen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (auf dem Flurstück 15/4). Gegenüber diesem Wald gilt gemäß § 32 Landeswaldgesetz auf dem nördlich angrenzenden Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches für bauliche Vorhaben ein Regelabstand von 30 m. Eine Genehmigung zur Umwandlung dieser Fläche von 1400 m² stellt die Untere Forstbehörde gegen eine Ersatzaufforstung in Größe von 3500 m² in Aussicht. Als Hinweis für nachfolgende konkrete Bauvorhaben wird der Waldschutzstreifens in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 nachrichtlich übernommen.

11. Örtliche Bauvorschriften, § 92 LBO

Für die südlich der Hudau liegenden Plangeltungsbereiche wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung bestimmt, das auch dort die Vorschriften der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt vom 20.06.1989 gelten sollen. Damit wird ein einheitliches bauliches Erscheinungsbild im gesamten Plangeltungsbereich angestrebt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Gewässer-und Erholungsschutzstreifen

Entlang der Hudau liegt ein 50 m breiter Gewässer-und Erholungsschutzstreifen. Nach § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieses Streifens unzulässig, es sei denn, die Untere Naturschutzbehörde läßt nach § 11 Abs. 2 und 3 LNatSchG Ausnahmen zu. Da die betroffenen Teilgebiete und die geplanten überbaubaren Flächen überwiegend heute bereits bebaut oder intensiv durch Stellplätze genutzt

sind und sich innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden, geht die Stadt Bad Bramstedt davon aus, daß die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 1 Landesnaturschutzgesetz gegeben sind. Ein entsprechender Antrag wird im Zuge des Planaufstellungsverfahrens gestellt. Die Abgrenzung des Schutzstreifens zur Hudau wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

12.2 Waldschutzstreifen

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich nach Bewertung der Unteren Forstbehörde eine Waldfläche. Als Hinweis für nachfolgende konkrete Bauvorhaben wird daher ein Waldschutzstreifen von 30 m gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 nachrichtlich übernommen.

12.3 Altlasten

Im Planaufstellungsgebiet sind folgende altstandortverdächtige Flächen bekannt:

- Altonaer Straße 1+11
- Butendoor 2

Für diese Standorte wird eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt und falls erforderlich weitergehende Untersuchungen eingeleitet. Flächen, die weitergehenden Untersuchungen unterliegen, werden in der Planzeichnung nachrichtlich kenntlich gemacht. Zur Zeit liegen solche Erkenntnisse jedoch nicht vor.

Bad Bramstedt, den **15. MRZ. 2000**

L. Jander

Der Bürgermeister

