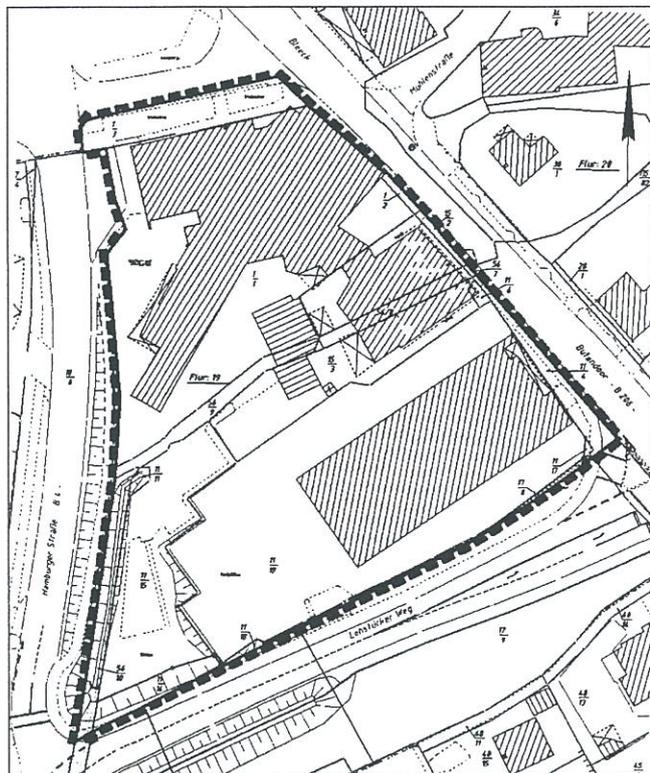


## STADT BAD BRAMSTEDT

### BEBAUUNGSPLAN NR. 45 2. Änderung und Ergänzung

für das Gebiet:

„Südlich des Bleeck, westlich Butendoor, nördlich der Verbindungsstraße zwischen der B4 und der Straße Butendoor und östlich der Hamburger Straße“



### Begründung

15. September 2005

#### AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis,</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>3</b>
3.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des B-Plan Nr. 45	4
3.2.	Bestand	5
3.3.	Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes	5
3.4.	Planungsalternativen	5
3.5.	Prognose der Umweltauswirkungen	6
3.6.	Zusammenfassung	9
<b>4</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Bauweise</b>	<b>10</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet	10
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, -GRZ und GFZ, Anzahl der Vollgeschosse	11
5.3.	Höhenentwicklung	12
5.4.	Bauweise	12
<b>6</b>	<b>Grünordnung, Umweltverträglichkeitsuntersuchung Ausgleichspflichten</b>	<b>13</b>
6.1.	Grünflächen	13
<b>7</b>	<b>Verkehr, Erschließung</b>	<b>14</b>
7.1.	ÖPNV- Erschließung	14
7.2.	Verkehrsflächen	14
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
8.1.	Gewerbelärm	15
8.2.	Straßenverkehrslärm	16
<b>9</b>	<b>Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen, Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
10.1.	Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung	19
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>

**1 Räumlicher Geltungsbe-  
reich**

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 45 befindet sich zentraler Innenstadtlage Bad Bramstedts. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke südlich des Bleeck zwischen Butendoor im Osten und Hamburger Straße (B 4) im Westen sowie nördlich der neuen Verbindungsstraße zwischen der B 4 und Butendoor in Verlängerung des Lohstücker Weges. Die Ergänzung des räumlichen Geltungsbereichs betrifft eine Vorfläche für private Stellplätze am Bleeck, die bisher nicht durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 45 erfasst ist. Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

**2 Planungsvoraussetzungen,  
Planungserfordernis,**

Für das Plangebiet besteht ein seit dem 31.03.2000 rechtskräftiger Bebauungsplan. Der jetzige Geltungsumgriff ist darin als Mischgebiet ausgewiesen. Die Ausweisungen der bebaubaren Flächen im nördlichen Teil zum Bleeck und der Straße Butendoor orientieren sich am Bestand eines dort zur Zeit der erstmaligen Planaufstellung befindlichen Hotelbetriebes mit Restaurant. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Hotelnutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und das Grundstück durch die Raiffeisenbank Bad Bramstedt / Henstedt-Ulzburg erworben, die dort ihr neues Markt- und Stabsgebäude errichten will. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Neubaus sind in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen zentralen innerstädtischen Bereich partielle Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplanes Nr. 45 erforderlich. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans der Stadt Bad Bramstedt sowie im Satzungsgebiet der Gestaltungssatzung Innenstadt. In die Planungen sind daher die städtebaulich-gestalterischen Vorgaben im Hinblick auf eine Integration des Neubauvorhabens in das stadthistorisch bedeutsame Umfeld (historisches Rathaus, Bleeck) entsprechend einzustellen.

**3 Umweltbericht**

Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss ab 01. Juli 2004 eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden. Hierzu ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt diese Regelung, da das Bauleitplanverfahren nach dem 01. Juli 2004 begonnen wurde. Für den Bestand liegt keine ältere Um-

weltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor.

Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche sowie der Vorbelastungen durch die bisherige bauliche Nutzung wurde auf die Durchführung eines Scoping-Termins verzichtet.

Stattdessen hat die Stadt Bad Bramstedt den Untersuchungsumfang und den Detaillierungsgrad wie folgt festgelegt:

- Untersuchungsgebiet ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45; je nach Erforderlichkeit geht dieser bei bestimmten Aspekten (Verkehr, Lärm, Luft, Orts- und Landschaftsbild) darüber hinaus.
- Dargestellt werden sowohl umwelterhebliche Auswirkungen aufgrund von Veränderungen im Umfeld gegenüber der Bestandssituation als auch durch die Errichtung und den Betrieb des Neubaus.
- Auswirkungen des Vorhabens werden verbal argumentativ dargestellt; so weit möglich werden ausführliche Wiederholungen vermieden.

### **3.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 2. Änderung des B-Plan Nr. 45**

Das für eine Neubebauung vorgesehene Grundstück liegt in stadträumlich bedeutsamer Lage an der Südseite des Bleeck, dem zentralen Platzraum, der den historischen Stadtgrundriss Bad Bramstedts prägt. Nach der Geschäftsaufgabe des dort seit langem ansässigen Hotel- und Restaurantbetriebes bestand die Notwendigkeit, eine ähnlich attraktive Nachnutzung anzusiedeln, die auch städtebaulich-gestalterisch den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans – hier an erster Stelle der Erhalt einer geschlossenen Platzkante - entspricht. Das geplante Markt- und Stabsgebäude einer in der Region tätigen Bank entspricht diesen Zielsetzungen. Damit die funktionalen Anforderungen an ein solches Verwaltungsgebäude erfüllt werden können und das Vorhaben auch wirtschaftlich umsetzbar bleibt, sind partielle Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 45 erforderlich.

Die inhaltlichen Änderungen umfassen Angleichungen von Baugrenzen und Baulinien sowie eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Geschossfläche. Die Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung sind davon jedoch nicht berührt. Angesichts der denkmalpflegerischen Bedeutung des Standortes im Umgebungsbereich der Kulturdenkmale Altes Rathaus und Marstallgebäude ist die städtebauliche Einfügung des Neubauvorhabens von besonderem Belang.

### 3.2. Bestand

Das Plangebiet stellt sich zu großen Teilen überbaut und durch Verkehrs-, Erschließungs- und private Stellplatzflächen versiegelt und befestigt dar. Lediglich im Süden befindet sich eine hausgartenähnliche Grünfläche, gesäumt von einzelnen Bäumen und Gehözen zur Hamburger Straße. Der ehemalige Hotelkomplex ist überwiegend zweigeschossig. Die Dächer der einzelnen Gebäudeteile sind unterschiedlich ausgebildet, in der Mehrzahl aber dem Walmdachtypus zuzuordnen und verfügen über unterschiedliche Dachneigungen.

Aufgrund der großflächigen Überbauung / Versiegelung sowie der Störungen durch angrenzende Nutzungen (überörtliche Straßen, teilweise gewerbliche Nutzungen) besitzt das Grundstück unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine allgemeine Bedeutung.

### 3.3. Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist wie auch die angrenzenden Gebiete westlich der Hamburger Straße, östlich des Butendoor und südlich des Lohstücker Weges, im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt als Mischbaufläche dargestellt. Südwestlich des Änderungsbereiches, getrennt durch zum Teil gewerbliche Nutzungen und zwei stark befahrene Straßentrassen, verläuft der Niederungsbereich der Hudau. Dieser hat nach Aussage des Landschaftsplanes der Stadt als Nebenverbundachse eine besondere Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der unmittelbare Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plan 45 ist aufgrund der dazwischen liegenden baulichen Nutzungen und den daraus resultierenden Störungen, nicht berührt.

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 45 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der sich vertiefend mit den naturschutzfachlichen Auswirkungen der inzwischen fertig gestellten innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen B 206 (Butendoor) und B 4 (Hamburger Straße) befasst und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bilanziert. Da es sich bei dem übrigen Plangebiet – und somit auch dem jetzigen Änderungsbereich – im Sinne des § 34 BauGB um einen Innenbereich handelt, greifen weitergehende naturschutzrechtliche Regelungen nach Aussage des Fachbeitrages nicht.

### 3.4. Planungsalternativen

Für einen Erhalt des Hotel- und Restaurantbetriebes fehlt es an der notwendigen Betreibernachfrage. Die besondere Lage des Grundstücks im Zentrum Bad Bramstedts stellt zudem sowohl baugestalterisch als auch hinsichtlich der Art der Nutzung erhöhte Anforderungen an interessierte Nutzer und Investoren. Eine Nachnutzung sollte sich zumindest in Teilen dem öffentlichen Platzraum zuwenden und insgesamt zu einer Funktionsstärkung dieses zentra-

len Innenstadtbereichs beitragen. Die Entscheidung einer in der Region verankerten Bank, das geplante Markt- und Stabsgebäude inmitten der Stadt an einem hervorgehoben Standort zu errichten, stellt gegenüber einer potentiellen Standortalternative in einem Gewerbegebiet in peripherer Lage die städtebaulich eindeutig bessere Variante dar. Die schnelle Umsetzung des Vorhabens verhindert negative Auswirkungen infolge längeren Leerstands.

### **3.5. Prognose der Umweltauswirkungen**

Gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen.

Da das überplante Gebiet bereits baulich weitestgehend genutzt wird, sind potentielle umweltbezogene Auswirkungen vor allem im Bereich der Verkehrsentwicklung auf den angrenzenden überörtlichen Straßen sowie im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme zu erwarten. Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Belange von Natur und Landschaft durch die Planung nicht erheblich berührt. Eine Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

#### **Nichtdurchführung (Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der jetzigen Planung ergeben sich folgende Umwelt bezogenen Veränderungen:

- Höhere Nutzungsintensität, dadurch höhere bauliche Dichte (Boden, Wasser, Ortsbild) möglich
- Bei Ansiedlung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben größere Störungen durch gewerbliche Tätigkeit sowie höheres Verkehrsaufkommen (Lärm, Luftschadstoffe) möglich
- Bei Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen größere Störungen und Belastungen durch höheres Verkehrsaufkommen (Lärm, Luftschadstoffe) möglich
- Andere Flächen liegen weniger zentral und verkehrsgünstig (Luftschadstoffe durch mehr Verkehr)
- Der völlige Verzicht auf eine Neuplanung bedeutet die Gefahr länger andauernden Leerstands mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des zentralen innerstädtischen Platzraumes.

#### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Die Baumaßnahme umfasst nach heutigem Kenntnisstand:

- den Abriss der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen
- eine teilweise Beseitigung der vorhandenen Vegetation einschließlich und der Sträucher
- Bodenarbeiten
- den Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen
- die Hochbaumaßnahme,
- Landschaftsgärtnerische Arbeiten.

Für die Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine technisch außergewöhnlichen Bauverfahren notwendig oder vorgesehen.

Für die Lagerung von Baumaterialien oder die Ablagerung von Boden und für Arbeitsflächen müssen keine über das Baugrundstück hinausgehenden Flächen beansprucht werden. Baustraßen sind nicht anzulegen.

Der geplante Neubau wird nur zu einem geringen Anteil unterkellert. Dabei wird ein bestehender Höhenversatz zur Hamburger Straße ausgenutzt. Die Menge des anfallenden Bodenaushubs wird dadurch deutlich minimiert; überschüssiger Boden soll weitgehend auf dem Grundstück eingebaut werden. Dadurch entfallen ein deutlicher Anteil des erforderlichen Baustellenverkehrs sowie der sonst evtl. notwendig werdende Bedarf an Deponiefläche.

Der Abriss vorhandener Altbausubstanz wird von einer Spezialfirma fachgerecht durchgeführt. Maßnahmen zur Minderung der Lärm- und Staubentstehung werden - so weit möglich - ergriffen. Das Material aus dem Abriss vorhandener Altbausubstanz kann - soweit geeignet - recycelt werden. Nicht geeignetes Material wird der geordneten Deponierung zugeführt.

Insgesamt sind durch die Baumaßnahmen nur die Schutzgüter „Mensch“ und „Klima und Luft“ in geringem Ausmaß betroffen. Das Schutzgut „Mensch“ im Plangebiet ist durch Baulärm sowie Lärm und Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr betroffen. Aufgrund der Vorbelastung durch den vorhandenen Verkehr sind hier nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten. Durch Abriss und Baustellenverkehr kommt es zu einer erhöhten Belastung der lufthygienischen Situation (Luftschadstoffe, Stäube), die aber aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Verkehrswege nicht erheblich und nur vorübergehend ist.

### **Anlagenbedingte Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen der zukünftigen Nutzung unterscheiden sich nicht wesentlich gegenüber dem bisherigen Hotel- und Restaurantbetrieb. Auch die Nutzungsmöglichkeit bleibt planungsrechtlich durch eine vergleichbare bauliche Dichte und Nutzungsintensität im Bereich des bereits Möglichen und Zulässigen. Im Unterschied zu der bisherigen Nutzung werden im Rahmen der Neubaumaßnahme zusätzliche Bereiche entsiegelt oder planerisch dauerhaft als private Grünfläche gesichert. Die geplante Stellplatzanlage wird mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien hergestellt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen sind innerhalb des Gebietes dadurch insgesamt positiv zu bewerten.

Auswirkungen auf schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, da sich das Bauvorhaben weitestgehend an der geltenden Gestaltungssatzung orientiert. Bedenken seitens der Unteren Denkmalpflegebehörde bestehen daher nicht.

### **Betriebsbedingte Umwelt- auswirkungen**

Die aus der Energieversorgung entstehenden Luftschadstoffe werden durch moderne Bau- und Energieerzeugungsmethoden nach dem Stand der Technik gegenüber einem Altbau minimiert.

Zusätzlicher Abfall und zusätzliches Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen) in erheblichem Umfang sind nicht zu erwarten. Abfallstoffe werden auf die übliche Art und Weise behandelt und bringen im gesamtstädtischen Zusammenhang keine erheblichen Auswirkungen mit sich.

### **Verkehr**

Begleitend zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 45 wurde eine Aktualisierung der bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 45 erarbeitet. Untersucht wurden neben möglichen Veränderungen hinsichtlich des Verkehrslärms aufgrund der inzwischen fertig gestellten Straßentrasse zwischen B 206 – Butendoor und B 4 - Hamburger Straße (Schleißung der innerörtlichen Entlastungsstraße zwischen Landweg und Hamburger Straße), die Auswirkungen des Neubauvorhaben auf die Nachbarschaft als auch eine etwaige Gewerbelärmbelastung durch die Stellplatzanlage des südlich gelegenen Möbelfachmarktes.

### **Auswirkungen des Bank- neubaus auf die Nachbar- schaft**

Im Bereich der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich an den exemplarisch gewählten Einzelpunkten mit Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben bedingten Zusatzverkehre und / oder durch Schallreflexionen an dem neuen Baukörper im Vergleich zum Vorher-Zustand Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 0,1 dB(A) am Tage und 0,2 dB(A) in der Nacht. Die Erhöhung ist auf Reflexionen durch den Neubau zurückzuführen.

Die Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Auch die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) wird nicht erreicht. Zunahmen dieser Größenordnung sind im Allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar.

Nordöstlich der Straße Butendoor ergeben sich im Vorher- und Nachher-Zustand Beurteilungspegel nachts von  $\geq 60$  dB(A). Eine Erhöhung der Pegel durch das Bauvorhaben ist jedoch nicht gegeben. Da die Nordostfassade des Neubaus im Vergleich zur Lage des alten Gebäudes „Bleek 29“ etwas von der Straße Butendoor abrückt, ergeben sich

an den gegenüber liegenden Gebäuden sogar geringe Pegelabnahmen von bis zu 0,1 dB(A).

Der Betrieb der Stellplatzanlage für die Mitarbeiter der Bank ist ohne weiteren Nachweis mit der angrenzenden Bebauung verträglich.

Gewerbelärm durch Stellplatzanlage Möbelfachmarkt (Butendoor 4

Durch die Emissionen der Stellplatzanlage des Möbelfachmarktes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am geplanten Neubau der Bank eingehalten. Auch hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.6. Zusammenfassung

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 45 möglichen Nutzungen bringen überwiegend keine bis nur geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter mit sich. In Bezug auf die Bodenversiegelung wird eine Verbesserung der Bestandsituation durch die landschaftsgärtnerische Gestaltung der Freibereiche sowie durch planungsrechtlich gesicherte Grünflächen erreicht.

Die lärmtechnischen Auswirkungen durch eine geringfügige Zunahme der Verkehre liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und sind im Allgemeinen subjektiv kaum wahrnehmbar.

Ansonsten ist mit der durch die Bebauungsplanänderung möglichen Nutzung gegenüber dem derzeitigen Stand insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation auf dem Grundstück und dessen Umgebung sowie gesamtstädtisch zu erwarten.

## 4 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Das planerische Konzept zur Neubebauung des Grundstückes des ehemaligen Hotels „Zur Post“ ist das Ergebnis eines von der Geschäftsleitung der Raiffeisenbank ausgelobten begrenzten Wettbewerbsverfahrens zwischen vier eingeladenen Architekturbüros. Vorgaben von Seiten der zuständigen städtischen Gremien flossen in die Zielsetzungen der Wettbewerbsauslobung ein. Die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen sind:

- Ausbildung einer angemessenen, maßstäblichen Platzkante zum Bleeck
- Sensibler Umgang mit dem historischen Platzraum und dem historischen Bestand (Baumasse, Höhenentwicklung, Gestaltung, Material)
- Verwendung einer zeitgemäßen, modernen Architektursprache
- Einbeziehung von baulichen Erweiterungen in östlicher Richtung bei einer möglichen langfristigen Auflö-

## sung der Hamburger Straße

Der Bauentwurf zeigt einen in sich gegliederten winkelförmigen Baukörper mit Ausrichtung auf den Bleeck. Der Hauptzugang vom Bleeck wird durch eine Sonderform besonders herausgehoben und bildet zugleich ein städtebauliches Gegenstück zum markanten Hochhausgebäude auf der Bleeck-Nordseite. Die jeweiligen Grundstücksseiten zum Butendoor und zur Hamburger Straße sind baulich differenziert behandelt. Durch die Verwendung von Staffelgeschossen wird das vorherrschend 2-geschossige Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung aufgenommen und in eine zeitgemäße Architektursprache übersetzt. Die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans sind damit erfüllt.

### 5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, Bauweise

Der geplante Bankneubau fügt sich in Erscheinungsbild, Kubatur und Maßstäblichkeit in die historisch gewachsene Situation ein. Die gewünschte Verwendung einer zeitgemäßen Architektursprache verbunden mit den funktionalen Anforderungen eines modernen Verwaltungsbaus erfordert eine partielle Anpassung der bestehenden Festsetzungen unter strikter Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen Leitgedanken. Der Bauentwurf wurde daher mit den zuständigen städtischen Gremien städtebaulich und gestalterisch intensiv beraten und die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Änderungen beschlossen.

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 sieht die Ausweisung unterschiedlicher Mischgebiete (MI 1–3) entsprechend der jeweils zulässigen Nutzung vor. Diese Festsetzungssystematik wird auch in der 2. Änderung des bebauungsplanes Nr. 45 unverändert beibehalten. Entsprechend sind im Geltungsbereich der 2. Änderung die Mischgebiete als MI 1 Gebiete mit den entsprechenden zulässigen Nutzungen festgesetzt. In den MI 1 Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und jegliche Vergnügungsstätten unzulässig. Gartenbaubetriebe stellen wegen ihres hohen Flächenbedarfs keine städtebaulich geeignete bauliche Nutzung in dieser zentralen innerstädtischen Lage dar. Die bauliche Ausprägung einer Tankstelle widerspricht der angestrebten Schließung der nördlichen Platzseite, wie die bereits vorhandene Tankstelle westlich der Hamburger Straße zeigt. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und verursachen im Falle von Diskotheken zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehr während der Nachtstunden. Im Stadtzentrum Bad Bramstedts werden jegliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil die durch sie hervorgerufenen Beeinträchtigungen den Bemühungen der Stadt zuwi-

derlaufen, Bad Bramstedt als attraktives Versorgungszentrum weiterzuentwickeln.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung, -GRZ und GFZ, Anzahl der Vollgeschosse**

Die Neubaumaßnahme bezieht auch das Grundstück des südlich angrenzenden dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses Butendoor 2 in die Überplanung mit ein. Das Grundstück wurde ebenfalls durch die Bank erworben und soll in seinem Bestand zunächst erhalten bleiben. Das Bebauungskonzept sieht eine über beide Grundstücke sich erstreckende Freiflächenplanung vor. Die Nutzungsuntergliederung des Bebauungsplans Nr. 45 wird daher in der 2. Änderung aufgehoben. Beide Grundstücksteile werden im Baublock 3 a zusammengefasst. Die festgesetzten Ausnutzungskennziffern beziehen sich auf den gesamten Baublock. Zur Unterscheidung der Gebäude werden diese mit A und B bezeichnet.

Hinsichtlich der baulichen Ausnutzung des gesamten Grundstückes (Baublock 3 a) bleibt das Neubauvorhaben im Rahmen der bestehenden festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,6). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird geringfügig von 1,2 auf 1,3 heraufgesetzt, da sich die Geschossfläche des Bankneubaus aufgrund eines zurückgestaffelten zweiten Obergeschosses anstelle des bislang zulässigen steil geneigten Daches insgesamt geringfügig erhöht. Es erhöht sich dadurch auch die zulässige Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von 2 auf insgesamt 3 Vollgeschosse, da das 2. Obergeschoss im Erscheinungsbild zwar wie ein Staffelgeschoss wirkt, jedoch nicht an allen Gebäudeseiten entsprechend der bauordnungsrechtlichen Definition der Landesbauordnung ausreichend gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringt. Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Geschosse als zwingend festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Ausbildung einer stadträumlich hinreichend wirksamen Platzkante an der Südseite des Bleeck sowie in die angrenzenden Straßenräume hinein gewährleistet. Eine niedrigere Bebauung entspräche nicht den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans und den Belangen des Denkmalschutzes im Umgebungsschutzbereich zweier Kulturdenkmale.

Wesentlich für die städtebauliche Beurteilung des Baukörpers ist die gelungene Einfügung in die Umgebung durch die staffelgeschossartige Ausbildung im Dachbereich. Die Differenzierung zwischen zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteilen erfolgt durch Festsetzung einer zweiten Baugrenze.

Die geringfügige Erhöhung der Grundstücksausnutzung ist städtebaulich insgesamt vertretbar und wird kompensiert durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche anstelle der bisherigen Mischgebietsausweisung im südwestlichen Grundstücksbereich. Auf dem Grundstück des Möbel-

fachmarktes Butendoor 4 (Baublock 3 b) werden die derzeitigen Ausnutzungskennziffern (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) beibehalten. Das Grundstück ist bereits intensiv baulich genutzt und weitestgehend versiegelt.

Die weiteren Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan 45 umfassen eine Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Hamburger Straße sowie eine partielle Rücknahme der festgesetzten Baulinie zum Butendoor, um dort eine Verbreiterung des Fußweges zu ermöglichen. Die Festsetzung einer Baulinie zum Butendoor wird beibehalten, um die Einhaltung der vorhandenen Bauflucht planungsrechtlich abzusichern. Die ursprüngliche Festsetzung einer Baulinie zum Bleeck hin ist entbehrlich, da der Bauentwurf die vorherige Gebäudekante des Altbestandes aufnimmt. Die Baulinie wird daher durch eine Baugrenze ersetzt, die auch die vorgezogene Eingangsgestaltung zur Betonung der Platzecke Bleeck / Butendoor berücksichtigt.

Im südlichen Plangebiet auf dem Grundstück des dort ansässigen Möbelfachmarktes wird die festgesetzte Baugrenze korrigiert und nach Osten auf das heutige Betriebsgrundstück zurückgenommen. Die westlich angrenzenden Grünflächen befinden sich im Eigentum der Bank und stehen für eine etwaige Erweiterung des Möbelfachmarktes nicht mehr zur Verfügung.

Die im Bebauungsplan 45 für den gesamten Bereich des Baublocks 3 festgesetzte Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen entfällt.

### 5.3. Höhenentwicklung

Die bauliche Höhenentwicklung des Neubaus fügt sich entsprechend den Leitlinien des städtebaulichen Rahmenplans in das historisch geprägte Umfeld mit dem historischen Rathaus an der Bleeck-Ostseite und der Bebauung an der westlichen Platzkante ein. Die Gebäudehöhe beträgt mit Ausnahme der ansteigenden Dachkante über dem Eingangsbereich maximal 10,30 m und bleibt damit auf einer Höhe mit den vorhandenen Bestandsgebäuden. Zur Absicherung der städtebaulichen Einfügung wird die bauliche Höhenentwicklung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe weitergehend geregelt. Die auf der Grundlage des Bauentwurfes festgesetzte Maximalhöhe darf nur im Bereich über dem Haupteingang am Bleeck um maximal 1,0 m überschritten werden. Dies ist durch eine gesonderte textliche Festsetzung (Ziffer 2.3) geregelt.

### 5.4. Bauweise

Auf die gesonderte Festsetzung einer Bauweise wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 45 verzichtet, da hier angesichts eines vorliegenden Bauentwurfes kein besonderer Regelungsbedarf gesehen wird. Im Bestand der näheren Umgebung sind sowohl die geschlossene als auch eine offene Bauweise festzustellen, eine eindeutig

prägende Bauweise kann daraus nicht abgeleitet werden.

## **6 Grünordnung, Umweltverträglichkeitsuntersuchung Ausgleichspflichten**

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 45 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Da es sich bei dem Plangebiet im Sinne des § 34 um einen Innenbereich handelt befasst sich der Fachbeitrag neben einer Bestandsaufnahme und -bewertung schwerpunktmäßig mit den Eingriffen durch den Neubau der Verbindungsstraße zwischen B 4 und Butendoor sowie den notwendigen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Da sich die jetzigen Neuplanungen wie in Kapitel 5 dargestellt im Rahmen der bestehenden Grundstücksausnutzung bewegen, sind im Zuge der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 keine zusätzlichen flächenhafte Eingriffe zu erwarten. Die vorliegende Konkretisierung der Neuplanung zeigt im Gegenteil eine Verbesserung gegenüber dem Bestand. Im südlich gelegenen Innenhof des Bankneubaus entsteht durch Entsiegelung vormaliger Stellplatzflächen eine begrünte und gestaltete Freifläche für die Mitarbeiter. Eine Rasen- und Hausgartenfläche im Süden zwischen Hamburger Straße und Lohstücker Weg wird zu einer naturnahen Grünfläche entwickelt und planungsrechtlich gesichert. Die neu anzulegenden Mitarbeiterstellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen und das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich zur Versickerung gebracht.

Die Belange von Natur und Landschaft werden laut einer Stellungnahme der Abteilung Naturschutz des Kreises Segeberg durch die Planung nicht erheblich berührt. Eine Untersuchung sowie die Aufstellung eines separaten Grünordnungsplanes gemäß § 6 LNatSchG ist nicht erforderlich.

### **6.1. Grünflächen**

Eine vorhandene Rasen- und Hausgartenfläche wird von baulichen Anlagen freigehalten und planungsrechtlich als private Grünanlage mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ gesichert. Für den Fall, dass die Detaillierung der Grundstücksentwässerung die Herstellung einer Regenwasserrückhalteinrichtung erforderlich macht, wird über eine textliche Festsetzung deren Zulässigkeit geregelt. Auch ein ggfs. notwendiges Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah mit geringen Böschungswinkeln zu gestalten.

## 7 Verkehr, Erschließung

Die Mitarbeiterstellplätze des geplanten Bankgebäudes liegen im rückwärtigen Blockinnenbereich an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine zusätzliche kleine Tiefgarage liegt unterhalb des südlichen Gebäudeteils. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarage erfolgt von der Hamburger Straße aus über zwei getrennte Fahrspuren. Kundenstellplätze sind an der Südseite des Bleeck vor dem Haupteingang geplant. Eine Vorfläche entlang der Hamburger Straße wurde bereits durch das ehemalige Hotel „Zur Post“ für Stellplätze genutzt. Die Fläche liegt jedoch außerhalb des Plangebietes und ist derzeit noch im Eigentum des Bundes. Von einer Einbeziehung der Fläche in das Bebauungsplanverfahren wird daher abgesehen.

Der Möbelfachmarkt im Süden des Plangebietes ist über die Straße Butendoor erschlossen. Seine Kunden und Mitarbeiterstellplätze befinden sich nördlich und östlich des Gebäudes.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen sind entsprechend § 5 Absatz 4 der LBO S-H 2000 Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

### 7.1. ÖPNV- Erschließung

Die Mitte des Plangebietes liegt etwa 350 Meter südlich der Haltestelle Bad Bramstedt, Bleeck. Die Haltestelle wird u.a. durch die Regionalbuslinien 4540 Bad Bramstedt – Hamburg (Mo. – Fr.) der Autokraft GmbH und 6551 Bad Bramstedt – Kellinghusen – Hohenwestedt (Mo. –Sa.) der Storjohann GmbH & Co. KG bedient. Sowohl hier als auch an der unmittelbar östlich des Plangebietes gelegenen Haltestelle Bad Bramstedt, Butendoor verkehrt außerdem die Regionalbuslinie 7600 Bad Segeberg – Bad Bramstedt – Itzehoe (Mo- -So.) der Autokraft GmbH.

Darüber hinaus findet eine Stadtverkehrserschließung (Mo. – So.) durch das von der Autokraft betriebene AST 7610 (Anruf-Sammel-Taxi) statt.

Alle genannten Buslinien verkehren im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV).

### 7.2. Verkehrsflächen

An der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 befindet sich ein straßenbegleitender Graben sowie Böschungsflächen entlang der Hamburger Straße und eine Böschungsfläche zum Lohstücker Weg, die sich im Eigen-

tum der Stadt Bad Bramstedt befinden. Die Flächen sind Bestandteil der öffentlichen Straßen und werden daher als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Weitere öffentliche Verkehrsflächen umfassen die vorhandenen Gehwegsflächen vor den Bestandsgebäuden entlang des Buntendor. Durch eine Zurücknahme der Gebäudeflucht gegenüber dem abgebrochenen Vorgängerbau lässt sich die von der Stadt Bad Bramstedt angestrebte Verbreiterung des Gehweges im Zuge der Neubaumaßnahme realisieren. Die Verkehrssituation wird damit für den Fußgänger wesentlich sicherer.

## 8 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 45 existiert eine Lärmuntersuchung des Büros Masuch + Olbrisch; Oststeinbek. Entsprechend dem prognostizierten Verkehrsaufkommen wurden den jeweiligen Seiten der Baufelder Lärmpegelbereiche zugewiesen und im B-Plan textlich und zeichnerisch festgesetzt.

Inzwischen ist die innerörtliche Verbindungsstraße (Verlängerung Lohstücker Weg zur B 4 – Hamburger Straße) fertig gestellt. Begleitend zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 wurde daher die lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich der tatsächlichen Verkehrsbelastung aktualisiert und der durch den B-Plan induzierte Zusatzverkehr ermittelt. Dabei wird insbesondere auch der gegenwärtige Zustand als sogenannter „Vorher-Zustand“ einbezogen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt auf der Grundlage der TA Lärm, die Beurteilung des Verkehrslärms gemäß DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV).

### 8.1. Gewerbelärm

#### Neubau Bankgebäude

Innerhalb des Neubaus ist eine Büronutzung während des Tagesabschnitts (6-22 Uhr) vorgesehen. Unterhalb des Gebäudes ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Hamburger Straße geplant. Die Nutzung dieser Tiefgarage ist derzeit nur für die Mitarbeiter der Bank vorgesehen. Deshalb sind die durch die Tiefgarage verursachten Emissionen für das Neubauvorhaben nicht beurteilungsrelevant (keine fremde Nutzung).

#### Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbarschaft

Im Bereich der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich an den exemplarisch gewählten Einzelpunkten mit Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben bedingten Zusatzverkehre und / oder durch Schallreflexionen an dem neuen Baukörper im Ver-

gleich zum Vorher-Zustand Zunahmen der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 0,1 dB(A) am Tage und 0,2 dB(A) in der Nacht. Die Erhöhung ist auf Reflexionen durch den Neubau zurückzuführen.

Die Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). Auch die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) wird nicht erreicht. Zunahmen dieser Größenordnung sind im Allgemeinen subjektiv nicht wahrnehmbar.

Nordöstlich der Straße Butendoor ergeben sich im Vorher- und Nachher-Zustand Beurteilungspegel nachts von  $\geq 60$  dB(A). Eine Erhöhung der Pegel durch das Neubauvorhaben ist jedoch nicht gegeben. Da die Nordostfassade des Neubaus im Vergleich zur Lage des alten Gebäudes „Bleek 29“ etwas von der Straße Butendoor abrückt, ergeben sich an den gegenüber liegenden Gebäuden sogar geringe Pegelabnahmen von bis zu 0,1 dB(A).

Der Betrieb der Stellplatzanlage für die Mitarbeiter der Bank ist ohne weiteren Nachweis mit der angrenzenden Bebauung verträglich.

#### Stellplatzanlage Möbelfachmarkt Butendoor 4

Durch die Emissionen der Stellplatzanlage des südlich angrenzenden Möbelfachmarktes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am geplanten Bankgebäude eingehalten. Auch hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8.2. Straßenverkehrslärm**

Für die Stadt Bad Bramstedt ist der Bau einer Ortsumgehung (B 206 neu) geplant. Durch den Bau der neuen Trasse (verläuft östlich der Stadt) werden sich künftig bezüglich der zu erwartenden Verkehrszahlen innerhalb der Stadt Änderungen ergeben. Da das Planverfahren „B 206 neu“ kurz vor der Umsetzung steht (Planung hat im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens bereits ausgelegt), ist für die lärmtechnischen Berechnungen im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 45, dieser Netzfall zu berücksichtigen.

In der Lärmuntersuchung zum B-Plan Nr. 45 der Stadt Bad Bramstedt aus dem Jahr 1999 liegen bereits Angaben zu Prognose-Verkehrszahlen für den Netzfall mit Bau der Ortsumgehung vor. Durch die fortgeschrittenen Planungen zum Bau der Ortsumgehung (B 206 neu) haben sich jedoch zwischenzeitlich Änderungen bezüglich der Verkehrsprognosen ergeben. Deshalb sind die Zahlen aus dem Jahr 1999 an die aktuelle Verkehrsprognose zum Bau der Ortsumge-

hung Bad Bramstedt aus dem Jahr 2003 anzupassen. Prognosehorizont ist 2020.

#### Neubau Bankgebäude

Die Emissionen durch den Straßenverkehr führen am Tage an der Nord-, Ost- und teilweise an der Südseite (Bereich Butendoor) des neuen Gebäudes zur Überschreitung des Tages-Orientierungswertes für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A). Auf der Süd- und Westseite im Bereich Hamburger Straße sowie im Innenbereich des neuen Baukörpers wird der Tages-Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Der Tages-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) wird auf der Ostseite des Gebäudes um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche sind bezüglich des Schutzes vor Straßenverkehrslärm aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Ersatzweise werden zum Schutz der geplanten Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

#### Bestandsgebäude Butendoor Nr. 2 und Nr. 4

Die Emissionen durch den Straßenverkehr führen am Tage und in der Nacht bis auf wenige Ausnahmen (Westseite von Butendoor Nr. 2) zur Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 / 50 dB(A) tags / nachts. Der Tages- und Nacht-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 / 54 dB(A) wird an den Straßenfronten „Butendoor und Spange“ und teilweise an den Seitenfronten bis zu 9 dB(A) am Tag und 12 dB(A) in der Nacht überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Bereiche sind auch hier bezüglich des Schutzes vor Straßenverkehrslärm aus Belegenheitsgründen nicht möglich. Ersatzweise werden zum Schutz geplanter Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt.

Für Wohnnutzungen sind, da der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) generell überschritten wird, zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann. Des Weiteren sind auf Grund der Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes, Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für Wohnnutzungen in einem Abstand

bis zu 22 m zur Straße Butendoor und 35 m zur Spange (Abstand bezogen auf die Straßenmitte) nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist zulässig.

#### Verkehrslärmentwicklung

Der Vergleich der festgesetzten Lärmpegelbereiche des Bebauungsplanes 45 mit den Lärmpegelbereichen der 2. Änderung zeigt eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation für die betroffenen Gebiete. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche der 2. Änderung B-Plan 45 und damit die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen an fast allen Gebäudeseiten im Plangeltungsbereich um eine Stufe unter denen des Bebauungsplanes 45.

## 9 Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Segeberg verzeichnet innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Butendoor 2 eine Altstandortverdachtsfläche. Dieser Altlastenverdacht bezieht sich auf ein 1964 errichtetes Heizöllager mit 40.000 l und einer Zapfsäule. Die seit 1937 existierende vormalige Kisdorfer Mühle ist im Altlastenkataster als Düngerhandlung aufgeführt.

Im Zuge einer historischen Erkundung konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Die Bewertung der Altlastenverdachtssituation durch das beauftragte Büro GeoC stellt fest:

*„Es gib keine Hinweise auf eine Altlastenverdachtsfläche, da auf dem Gelände nach den verfügbaren Informationen kein Einsatz altlastenrelevanter Stoffe stattgefunden hat.“*

Die Fläche wird deshalb nach Mitteilung der Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz des Kreises Segeberg auch aus dem Prüfverzeichnis entlassen.

## 10 Gestalterische Festsetzungen, Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 19.06.1989. Im Rahmen der Abstimmungen des Planungskonzeptes in den zuständigen städtischen Gremien wurde aufgrund der Besonderheit des Bauvorhabens (zentrales Stabsgebäude), des dafür notwendigen Bauvolumens und angesichts des besonderen öffentlichen Interesses an einer Stärkung der zentralen Innenstadt durch ein qualitativ hochwertig gestaltetes Gebäude in zeitgemäßer Architektursprache entschieden, in begründeten Einzelfällen Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung zuzulassen. Die Abweichungen von der Gestaltungssatzung werden in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Bauvorhaben liegt außerdem im Umgebungsbereich des denkmalgeschützten historischen Rathauses sowie des ebenfalls denkmalgeschützten Marstallgebäudes Bleeck 16. Gemäß Denkmalschutzgesetz ist daher die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Laut Stellungnahme der Behörde vom 08.04.2005 bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung und den neuzeitlich gestalteten Baukörper.

#### **10.1. Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung**

##### Gebäudetyp (§ 3 der Gestaltungssatzung)

Das geplante Markt- und Stabsgebäude entspricht aufgrund der funktionalen Anforderung keinem der in §§ 4 bis 9 der Gestaltungssatzung aufgeführten Gebäudetypen. Das erforderliche Bauvolumen des Gesamtgebäudes sprengt den ortsüblichen Rahmen der eher kleinteilig gehaltenen Bebauung. Der Bauentwurf reagiert darauf mit einer Gliederung der Baumassen in Einzelbaukörper, die von einem durchgehend gestalteten Obergeschoss als Klammer zusammengehalten werden. Mit Hilfe der Untergliederung gelingt eine Annäherung an die Gestaltungssatzung. Das verbindende Element einer staffelgeschossartigen Ausprägung des Dachbereiches unterstützt die differenzierte Behandlung des Baukörpers und sorgt durch eine Betonung der Traufkante des ersten Obergeschosses für eine maßstäbliche Einfügung in die umgebende historisch geprägte Bebauung. Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung ist daher städtebaulich vertretbar.

##### Dachform (§ 13)

Durch die Ausbildung eines Flachdaches gelingt eine Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung. Die Gebäudehöhe liegt damit deutlich unter einer möglichen Firsthöhe bei Ausnutzung der nach Gestaltungssatzung zulässigen Dachneigung von bis zu 60°. Der Neubau übertrifft damit nicht die Firsthöhen der vorhandenen Kulturdenkmale Altes Rathaus und Marstallgebäude und ordnet sich hinsichtlich der Gebäudehöhe durch die staffelgeschossartige Ausbildung der Dachzone in die Bebauung am Bleeck ein. Durch eine geringfügige Auskrägung der Attika wird zudem aus der perspektivischen Sicht eines Betrachters der Eindruck eines flach geneigten Daches mit Dachüberstand erzeugt. Durch die „schneckenartige“ Ausbildung der Attika über dem Eingangsbereich zum Bleeck entsteht zudem für den Erker in der Perspektive ein Eindruck wie bei einem Zwerchgiebel. Die Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung werden auch mit der Abweichung hinsichtlich der Dachform eingehalten.

### Breite der Fassadenabschnitte (§ 15, Nr.1)

Wie bereits erläutert, ist der geplante Neubau in deutlich ablesbare Einzelbaukörper gegliedert. Diese haben eine Fassadenlänge von 11,75 m am Butendoor und 17,25 m am Bleeck und an der Hamburger Straße. Da es sich bei dem Verwaltungsbaus um eine dem Alten Rathaus sowie dem Marstallgebäude vergleichbare bauliche Sonderform an einem städtebaulich herausgehobenen Standort handelt, kann auf eine weitere Untergliederung in Fassadenabschnitte entsprechend der Gestaltungssatzung verzichtet werden. Auch die historischen großvolumigen Gebäude weisen keine entsprechende plastische Untergliederung in einzelne Fassadenabschnitte auf.

### Traufhöhe (§ 15, Nr. 2)

Bedingt durch die für eine Kundenhalle sowie die darüber liegende Büroetage einschließlich Dachdämmung auf den rückspringenden Staffelgeschossen erforderlichen minimalen Raumhöhen ergibt sich eine, je nach Lage und Geländehöhe, Traufhöhe zwischen 7,12 und maximal 7,30 m am Butendoor. Da es sich hier um begründete funktionale Anforderungen handelt, kann eine Ausnahme von der Gestaltungssatzung zugelassen werden.

### Öffnungen in der Fassade (§ 16, Nr. 1, 3 und 4) und Schaufensterbreiten (§ 20, Nr. 4)

Die Breite der Fassadenöffnungen sowie die Schaufensterbreiten ergeben sich mit 4,50 m aus dem Gebäuderaster. Durch die Fensterdetaillierung (vertikale Teilung) entstehen jedoch markante Unterteilungen im Gebäuderaster von 1,375 m und der Eindruck von Fenstern mit stehenden Formaten.

Eine reguläre Breite der Mauerpfeiler von 1,0 m wird eingehalten, ebenso der Wandanteil von 60% zu 40% gemäß § 16 (1) der Satzung mit Ausnahme der Glasfassaden an der Seite zum Bleeck. Mit Ausnahme der Eingangsfassade und der Südfront zum Innenhof werden die Fassaden mehrheitlich als Lochfassaden gestaltet.

Die Gestaltung entspricht insgesamt der gewünschten zeitgemäßen Architektursprache, die wesentliche Elemente der Gestaltungssatzung aufnimmt, aber auch Modernität erkennen lässt.

## **11 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Versorgung mit elektrischer Energie sind in den umgebenden öffentlichen Straßen grundsätzlich vorhanden.

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk

(Stadtentwässerung) zugeführt.

Das **Oberflächenwasser** ist soweit möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Im Zuge der hochbaulichen Durcharbeitung des Bankneubaus wird geprüft, ob zusätzlich Regenwasserrückhalteeinrichtungen zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken vorzusehen sind. Für die Anlage eines naturnah gestalteten Regenwasserrückhaltebeckens steht bei Bedarf eine private Grünfläche im Süden des Grundstücks zur Verfügung.

Entlang der Hamburger Straße und im überplanten Gebiet verläuft ein Verbandgewässer (120) des Gewässerpflegeverbandes Schmalfelder Au als Graben bzw. Rohrleitung. Gemäß Satzung müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 5 m bis zur Böschungskante bei Gräben und von 3 m entlang von Verrohrungen einhalten. Anpflanzungen in diesen Abstandsbereichen sind mit dem Gewässerpflegeverband abzustimmen.

Die geforderte **Löschwasserversorgung** von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus dem bestehenden Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung im Stadtgebiet ist jedoch nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Bad Bramstedt auf der Basis eines Löschwasservertrages zwischen Stadt und Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

Im Bereich der beabsichtigten Baumaßnahme befinden sich **Breitbandkommunikations(BK)-Anlagen** der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn Informationen über die genaue Lage sowie die Kabelschutzanweisungen einzuholen und ggf. erforderliche Umlegungen frühzeitig abzustimmen.

Bad Bramstedt, den **15. SEP. 2005** .....

Der Bürgermeister

