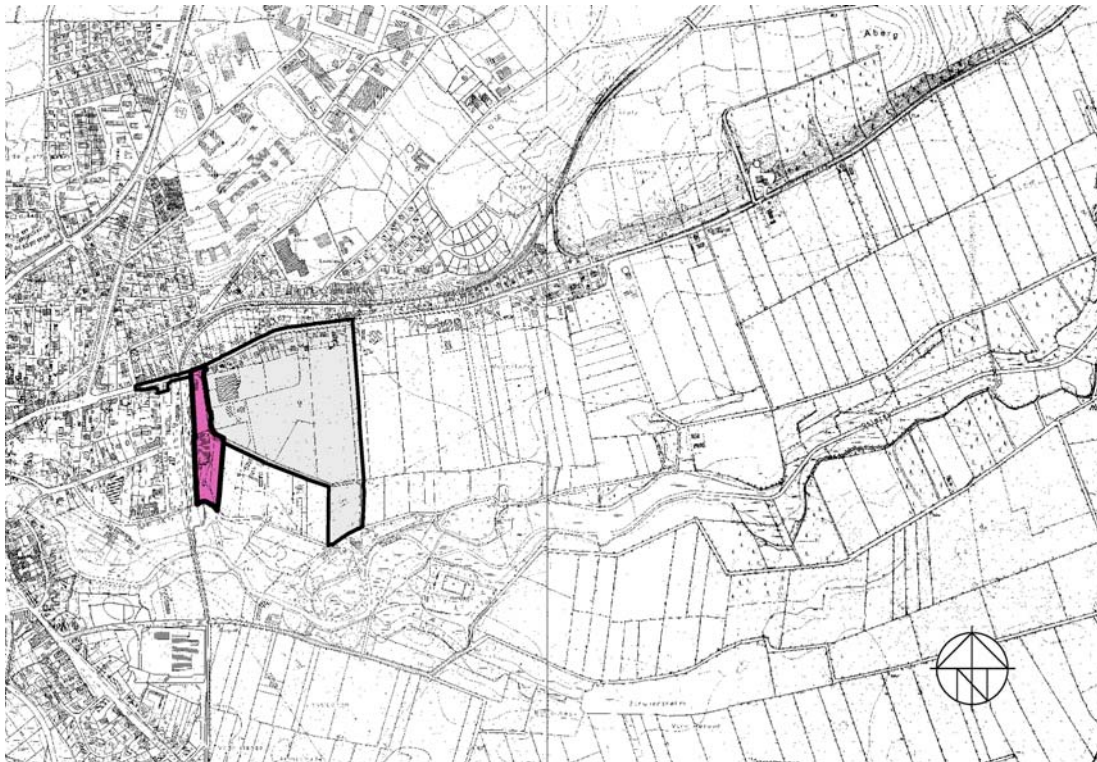


Begründung
zur
Bebauungsplan Nr. 49, 3. vereinfachte Änderung
“Achtern Dieck, Bimöhler Straße”
der
Stadt Bad Bramstedt



endgültige Planfassung
08.09.2008

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Ziel der Planung und Hinweise zum Verfahren.....	3
3	Inhalt der Planänderung	4
3.1	Art der bauliche Nutzung	4
3.2	Überbaubare Flächen	4
3.3	Verkehrsfläche	4
3.4	Gestaltung	5
3.5	Grünordnung	5
4	Planungskosten.....	5

1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 21.04.2008 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 49 die 3. vereinfachte Änderung aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Dipl. Ing. Matthias Baum, Hamburg beauftragt.

Als Kartengrundlage dient die auf der Grundlage einer örtlichen Vermessung erstellte Katastergrundlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsbüros Anders-Seidenstecher & Jeß vom 28.02.2008.

2 Ziel der Planung und Hinweise zum Verfahren

2.1 Ziel der Planung

Ziel des Ursprungsplanes war es, den östlich des Achtern Dieck ansässige Baumarkt und Baustoffhandel an seinem Standort weiter zu fördern und die Flächen mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes zu entwickeln. Dabei stand im Vordergrund, dass die Grundstücke unter Berücksichtigung ihrer Lage und Nutzungsintensität neu strukturiert werden, um ihre Funktionalität zu erhöhen.

Im Zuge der 3. B-Plan-Änderung soll die Möglichkeit zur Errichtung einer KfZ-SB-Waschanlage im nördlichen Bereich des Sondergebiets, südlich des Kreuzungsbereichs Landweg/Achtern Dieck geschaffen werden. Die Planungen des Investors sehen auf der Fläche fünf Waschboxen, vier Stellplätze zum Saugen und Pflegen und zwei Parkplätze vor. Ziel dabei ist, das Kundenangebot zu verbessern und mögliche Synergieeffekte zwischen Baustoffhandel und Waschanlage zu nutzen. Dabei werden verkaufsfördernde Effekte erwartet.

Dieser Bereich wird derzeit als Stellplatzfläche für den Baustoffhandel genutzt. Geplant ist jedoch, die Stellplatzflächen südlich des Baustoffhandels auf der Fläche des Außenlagers und Gartenfachmarkts anzusiedeln.

2.2 Hinweise zum Verfahren

Die 3. B-Plan-Änderung wird im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) durchgeführt, da angesichts der geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden:

Durch die B-Planänderung werden keinerlei Veränderungen der Art der baulichen Nutzung der Fläche als Sondergebiet vorgenommen; diese wird lediglich durch die Dienstleistung „KfZ-SB-Waschanlage“ ergänzt. Des Weiteren werden einzelne hiermit im Zusammenhang stehende Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort. Sofern sie den Geltungsbereich der 3. Änderung betreffen, sind die Festsetzungen aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Planzeichnung im Text Teil B aufgenommen.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) kann auf frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gemäß § 13 (2) BauGB verzichtet werden. Des Weiteren wird gemäß § 13 (3) BauGB von Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung abgesehen.

Nachfolgend wird lediglich auf die Änderungen der 3. B-Plan-Änderung eingegangen. Im Übrigen gilt die Begründung des Ursprungsplans fort.

Hinweis: Der Lage des Geltungsbereichs östlich und nördlich der Straße „Achtern Dieck“ ist an der geplanten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, nicht an den Flurstücksgrenzen.

3 Inhalt der Planänderung

3.1 Art der bauliche Nutzung

Der Bereich der 3. B-Plan-Änderung ist im Ursprungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin bestehen. Die Zulässigkeit der schon vorhandenen Nutzung eines großflächigen Einzelhandels (Baumarkt/Baustoffhandel) wird erweitert durch eine KfZ-SB-Waschanlage mit einer maximalen Nutzfläche von 1.200 qm (siehe textl. Festsetzung 1.6, Nr. 3).

Die in der Planzeichnung ersichtliche Nutzungsgrenze zwischen der KfZ-SB-Waschanlage und dem Baustoffmarkt orientiert sich am Flächenbedarf der Autowaschanlage und verläuft im rechten Winkel zum westlichen Geltungsbereich.

Die Stadt Bad Bramstedt behielt sich schon in der Ursprungsplanung vor, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens unter Ausschöpfung der LBO eventuell im Einmündungsbereich des Achtern Diecks eine gemeinschaftliche Werbetafel aufstellen zu lassen. Die Zulässigkeit zur Aufstellung maximal eines Pylons für Werbezwecke soll in der 3. B-Planänderung festgesetzt werden. Der dafür vorgesehene Bereich ist die Fläche für Anpflanzungen zwischen der Straße Landweg und dem Sondergebiet „KfZ-SB-Waschanlage“ (siehe textl. Festsetzung 1.11).

3.2 Überbaubare Flächen

Im Bereich der geplanten Waschanlage werden Baugrenzen festgesetzt, die sich an der geplanten Nutzung orientieren.

Im Bereich des Baustoffhandels und Gartenfachmarkts werden die östlichen und südlichen Baugrenzen reduziert, um Raum für die zu verlagernden Kunden- und Mitarbeiterstellplätze zu schaffen. Der Bereich des Außenlagers und Gartenfachmarkts kann mittels einer überlagernden Festsetzung auch als Stellplatzfläche genutzt werden.

3.3 Verkehrsfläche

Durch die geplante Änderung des Einmündungsbereiches der Straße „Achtern Dieck“ kommt es zu einem Erweiterungsbedarf der öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Bereich und entlang der Straße Achtern Dieck. Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsabwicklung in Zusammenhang mit dem westlich des Plangebietes gelegenen Bahnübergang und im Einmün-

dungsbereich Bimöhler Straße / Achtern Dieck, sind in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten zulässig und durch das festgesetzte Anpflanzgebot nicht möglich. Daher wurde für das nördliche Baugebiet des SOe „Kfz-SB-Waschanlage“ die Lage für eine Ein- und Ausfahrt im südlichen Abschnitt des Gebietes festgesetzt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Zufahrten zur Kfz-SB- Waschanlage“ und die Einmündung der Straße Achtern Dieck in die Bimöhler Straße hinsichtlich ihrer Einbeziehung in die vorhandene Bahnübergangssicherung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen sind.

Die 3. Änderung des B-Plans 49 setzt die Bereiche außerhalb der Baugrenzen im östlichen und südlichen Bereich als Stellplatzflächen fest, ebenso wie die Fläche für Außenlager und Gartenfachmarkt nördlich des Baustoffhandels. Damit werden die Voraussetzungen für eine Verlagerung der derzeitigen im nördlichen Bereich angesiedelten Mitarbeiter- und Kundenstellplätze geschaffen.

3.4 Gestaltung

Für den in der Fläche für Anpflanzungen zulässigen Pylon für Werbezwecke werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Werbung auf ein dem Standort angemessenes Ausmaß zu begrenzen (siehe textl. Festsetzung 8.3 u. 4).

Bei der Gestaltung des Pylons für Werbezwecke ist eine Höhe von maximal 8,50 m (ab gewachsenem Gelände) einzuhalten. Die Höhe des Pylons fügt sich so in die angrenzende Bebauung mit einer festgesetzten Firsthöhe von 10m ein. Die Informations-/Werbeschilder können an bis zu drei Seiten angebracht werden und dürfen eine Flächen von insgesamt 24qm nicht überschreiten. Die Verwendung von Tagesleucht- und Reflexfarben sowie wechselndem Licht ist bei der Gestaltung unzulässig.

3.5 Grünordnung

Aufgrund der Planung kommt es zu einer Verringerung der Fläche für Anpflanzungen im nördlichen Bereich und zu einer Reduzierung des in Nord-Süd Richtung verlaufenden 3m-Anpflanzstreifens auf eine Breite von 1,50m. Als Ersatz ist ein zusätzlicher Pflanzstreifen entlang der Nutzungsartengrenze in einer Breite von 1,50m vorgesehen. Des Weiteren wird der östlich des Baustoffhandels verlaufende 3m-Pflanzstreifen bis zur Straße Achtern Dieck verlängert. Hierdurch sind die o.g. geringfügigen Reduzierungen der Pflanzstreifen kompensiert. Weitere grünordnerische Belange sind nicht berührt.

4 Planungskosten

Zwischen der Stadt Bad Bramstedt und dem Grundstückseigentümer ist die Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt.

Bad Bramstedt, 18.09.2008

.....
Der Bürgermeister