

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 C

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH LANDWEG;
WESTLICH AM BAHNHOF UND ÖSTLICH
RAMAAKERSTIEG

BEGRÜNDUNG



Juni 2000

AC

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

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 C

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH LANDWEG;
WESTLICH AM BAHNHOF UND ÖSTLICH
RAMAAKERSTIEG

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSBESCHLUSS: 28.06.2000

Auftraggeber:
Stadt Bad Bramstedt

Bearbeitung:

Stadtplanung:

AC

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

Grünordnung:

Bendtfeldt – Schröder - Franke
Landschaftsarchitekten BDLA
Jungfernstieg 44
24116 Kiel

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. Grünordnung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
7. Begründung der Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.4 Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Nebenanlagen
 - 7.6 Verkehrsflächen
8. Ver- und Entsorgung, sonstige Hinweise

Anlagen: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

1. Aufgabe und Anlaß der Planung

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplans war der Nutzungsdruck auf die Freiflächen innerhalb des Plangebiets, verbunden mit einer unsicheren Beurteilungssituation nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage von Bad Bramstedt.

Während der südliche Bereich entlang der Straße Schlüskamp durch 1-2 geschossige Wohnbebauung geprägt ist, befindet sich im nördlichen Teilbereich entlang des Landwegs eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Beiden Teilbereichen gemeinsam sind sehr tiefe Grundstückszuschnitte, die im hinteren Bereich der Bebauung entlang des Landwegs teilweise mit Nebengebäuden bebaut sind, überwiegend jedoch gärtnerisch genutzt werden.

Durch die zentrumsnahe Lage des Plangebiets bieten sich diese Flächen für eine innerstädtische Nachverdichtung an. Entsprechend ist auf einigen Grundstücken schon eine Bebauung in zweiter und auch dritter Reihe entstanden.

Die heterogene Bebauungsstruktur entlang des Landwegs und im rückwärtigen Bereich erschwert jedoch eine eindeutige Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Einfügung). § 34 reicht daher nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

Aufgabe und Ziel des Bebauungsplanes ist deshalb einerseits eine sinnvolle zentrumsnahe Nachverdichtung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen und andererseits die Wohn- und Freiflächenqualitäten der bestehenden Bebauung zu sichern

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Parzellengrenze der Straße Landweg
- Im Osten durch die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32 B
- Im Süden durch die nördliche Parzellengrenze der Straßenparzelle Schlüskamp
- Im Westen durch die westliche Parzellengrenze der Straßenparzelle Matthias-Heesch-Str. und die westliche Grenze der Fußwegeparzelle des Ramaakers-tieges.

- 3. Planungsrechtliche Situation**
- Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt befindet sich zur Zeit in der Genehmigungsphase.
- Der bebaute Bereich entlang des Landwegs ist hier als gemischte Baufläche dargestellt.
Die südlich angrenzende Fläche ist bis zur Straße Schlüskamp als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bebauungsplan Nr. 32 C ist also entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Das Plangebiet unterliegt den Regelungen der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Bramstedt.
- 4. Städtebauliche Situation / Bestand**
- Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage von Bad Bramstedt zwischen dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses und dem neu gestalteten Bahnhofsbereich.
- Der nördliche Bereich entlang des **Landwegs** ist geprägt durch eine heterogene Wohnbebauung, die in Richtung Innenstadt zunehmend in gewerbliche Nutzungen (Läden) übergeht.
- Bei den im Plangebiet befindlichen gewerblichen Nutzungen (Ofen- und Fliesen – Fachhandel, Buchhandlung, Segeberger Zeitung sowie ein kleiner Schlachtereibetrieb) ist davon auszugehen, daß keine über das in einem Mischgebiet zulässige Maß hinausgehende Belastungen entstehen.
- Die Bebauung in überwiegend abweichender Bauweise (einseitige Grenzbebauung), ist geprägt durch ein heterogenes Erscheinungsbild. Neben eingeschossigen Wohngebäuden aus der Wiederaufbauphase findet sich ein viergeschossiges Flachdachwohngebäude aus den 70er Jahren. Auch die nördliche Bebauung des Landwegs, außerhalb des Plangebietes mit überwiegend zweigeschossiger Wohn- und Gewerbenutzung wird dominiert von einem sechsgeschossigen Wohnblock.
- Die sehr tiefen Grundstücksflächen sind z. T. mit einer Reihe von Nebengebäuden bebaut, im südlichen Bereich jedoch überwiegend gärtnerisch genutzt.
- Auf einem Teil der Grundstücke entlang des Landwegs hat sich eine Bebauung in zweiter Reihe, in einem Fall sogar in dritter Reihe entwickelt. Auch die rückliegende Bebauung weist eine uneinheitliche Bebauungsstruktur mit unterschiedlicher Geschossigkeit (1–2-geschossig) und verschiedenen Dachformen auf.

Entlang der Straße **Schlüskamp** stellt sich die Bebauung innerhalb des Plangebietes wesentlich einheitlicher dar. Die Bebauung ist geprägt durch 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung, die im mittleren Teil zum Teil aufwendig gestaltete Mansarddachformen aufweist.

Die Gebäude Schlüskamp Nr. 19 und 21 sind auf ebenfalls sehr großen Grundstücksflächen stark von der Straße zurückversetzt. Die Grundstücksfreiflächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt.

Westlich an das Plangebiet angrenzend finden sich zwei neue Geschößwohnungsbauten, die durch die ebenfalls neu angelegte Matthias–Heesch–Str. erschlossen werden. Die Matthias-Heesch-Str. biegt in ihrem Verlauf in östliche Richtung als Stichstraße mit Wendemöglichkeit in das Plangebiet und erschließt einen Teil der innenliegenden Flächen zwischen Landweg und Schlüskamp. Zur Zeit werden durch die Matthias-Heesch-Str. im Plangebiet drei Einfamilienhäuser erschlossen.

Südlich des Schlüskamp liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32 A, der wiederum eine eher heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit überwiegend eingeschossiger Wohnbebauung neben großdimensionierten Hallen der Schlachtereie aufweist.

Diese uneinheitliche Bebauungsstruktur im Plangebiet, die sich auch bei den Nachverdichtungsmaßnahmen in den innenliegenden Bereichen fortsetzt, macht es erforderlich, die kommende bauliche Entwicklung durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan zu lenken, um einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und andererseits die Wohn- und Freiflächenqualitäten der bestehenden Bebauung zu sichern und durch die Nachverdichtungsmaßnahmen nicht zu sehr zu beschneiden.

5. / Städtebauliche Konzeption

5. Ziele und Zwecke der 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 somit an den Zielen des Rahmenplans Bad Bramstedt von 1986:

- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Erhalt der Wohn- und Freiflächenqualitäten der bestehenden Bebauung und
- Möglichst weitgehender Erhalt einer zusammenhängenden Grünstruktur

Durch die tiefen Grundstückszuschnitte sowohl am Landweg als auch am Schlüskamp ist im Prinzip auf je-

dem Grundstück im Plangebiet eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, ohne die Wohn- und Freiflächenqualität des bestehenden Gebäudes wesentlich zu beeinträchtigen.

Eine Bebauung in dritter Reihe, wie sie in einem Fall am Landweg bereits entstanden ist, und die aufgrund der Tiefe der Grundstücke auch an anderer Stelle realisierbar wäre, ist jedoch sowohl aus städtebaulicher als auch aus grünordnerischer Sicht abzulehnen.

Zum einen wäre bei einer hintereinander liegenden Dreifachbebauung eines Grundstücks keine vernünftige und qualitätvolle Freiflächenzuordnung mehr möglich, da überwiegende Teile des Grundstücks aus internen Erschließungswegen und Stellplatzflächen bestehen würden.

Zum anderen kann bei einer derart dichten Bebauung eine zusammenhängende Grünstruktur nicht mehr gewährleistet werden.

Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht deshalb im Bereich des Landwegs eine 1 bis 2 geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in zweiter Reihe auf den hinteren Grundstücksbereichen vor.

Die geplante Bebauung im hinteren Bereich des Grundstücks Landweg Nr. 24 kann von der Matthias-Heesch-Straße aus erschlossen werden und ist als Einzel- oder Doppelhausbebauung realisierbar. Aufgrund der umliegenden eingeschossigen Bebauung ist auch die Neubebauung an dieser Stelle eingeschossig vorgesehen.

Alle übrigen Nachverdichtungsmöglichkeiten im hinteren Grundstücksbereich des Landwegs sind zweigeschossig geplant, weil zum einen bereits vorhandene, angrenzende Zweitbebauungen ebenfalls zweigeschossig sind und zum anderen durch die Tiefe der Grundstücksflächen eine Verschattung oder sonstige Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung durch eine Zweigeschossigkeit nicht zu befürchten ist.

Auf den hinteren Grundstücksfreiflächen des Schlüskamp ist ebenfalls teilweise eine Bebauung in zweiter Reihe vorgesehen. Im Bereich der Grundstücke Schlüskamp 11 bis 17 sind im hinteren Grundstücksbereich 3 Einfamilienhäuser vorgesehen, von denen eines jedoch nur durch Zusammenlegung zweier Grundstücke realisiert werden kann.

Um eine Höhenstaffelung vom Schlüskamp aus in den hinteren Bereich zu erreichen, ist diese Bebauung eingeschossig vorgesehen.

Die bestehenden Wohngebäude auf den Grundstücken

Schlüskamp 19 und 21 sind von der Straße sehr weit zurückversetzt, so daß die durchgehende Raumkante der Straße an dieser Stelle unterbrochen ist. Um die Raumkante zu schließen, sieht das Bebauungskonzept hier eine weitere Bebauung im vorderen Bereich der Grundstücke vor.

Um einen einheitlichen Raumabschluß zu gewährleisten und zu verhindern, daß die bestehende rückwärtige Bebauung durch die neuen Gebäude verschattet wird, sollte die Neubebauung nicht weiter als 5 m von der Straße entfernt errichtet werden.

Die bestehenden Gebäude im Schlüskamp sind in der Regel zweigeschossig, wobei sich das zweite Vollgeschosß in einem Mansarddach befindet. Entsprechend wird auch die Neubebauung an dieser Stelle zweigeschossig mit entsprechenden Höhenbegrenzungen festgesetzt, um die horizontale Gliederung der Straßenfassade zu ergänzen.

Erschließungskonzept

Die Erschließung der geplanten Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen von Schlüskamp und Landweg ist über die vorderen Grundstücksbereiche vorgesehen.

Ist eine Teilung des Grundstücks geplant, kann die Erschließung über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht oder über eine schmale, dem hinteren Grundstück zugeordnete Zufahrt (Hammergrundstück) gesichert werden.

Diese Erschließungsform hat den Vorteil, daß keine neue Erschließungsstraße erstellt werden muß und so zusätzliche Erschließungskosten für die Bauherren entfallen. Nachteilig zu werten sind allerdings die langen Zufahrtswege über die Vordergrundstücke, die zum einen eine zusätzliche Versiegelung der Grundstücksfreiflächen und zum anderen eine Störung der Privatsphäre der Bewohner des Vorderhauses bedeuten können.

Empfehlenswert wäre deshalb die Unterbringung aller Stellplatzflächen auf den vorderen Grundstücksbereichen, um zusätzliche versiegelte Erschließungswege zu vermeiden.

Bei der Erschließung von geplanten Gebäuden in zweiter Reihe ohne direkte Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche müssen die Zufahrten gemäß § 5 LBO (Landesbauordnung) öffentlich rechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sind die Vorschriften der DIN 14090 für Zufahrten und Aufstellflächen zu beachten, um Rettungs- und Löscheinsätze sicherzustellen.

Grünkonzept

Das Grünkonzept verfolgt das Ziel, daß auch nach Erstellung einer Zweitbebauung zusammenhängende Frei-

flächen, die begrenzt ökologische Funktionen übernehmen können, bestehen bleiben.

Die geplante Bebauung ist deshalb so angeordnet, daß jeweils zwischen bestehender und neuer Bebauung sowie zwischen Neubebauung Landweg und Neubebauung Schlüskamp ein ausreichend breiter Streifen zusammenhängender Gartenfläche verbleibt, der allerdings teilweise durch schon bestehende Nachverdichtungsmaßnahmen durchbrochen wird.

Durch Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Gartenflächen soll darüber hinaus verhindert werden, daß die Freiflächen durch Schuppen, Garagen, Gartenhäuser etc. zugebaut werden.

Die im Gebiet befindlichen ortsbildprägenden Bäume werden für ein in Aufstellung befindliches Baumkataster erfaßt und sollen planungsrechtlich gesichert werden.

6. Grünordnung / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Da es sich beim Planungsgebiet um einen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB handelt, ist die Verdichtung der Bebauung nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zu werten und unterliegt damit auch nicht der Ausgleichspflicht.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die verbindliche Bauleitplanung einzustellen, hat die Stadt einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag in Auftrag gegeben.

Dieser ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 C beigelegt.

7. Begründung der Festsetzungen

Durch die besondere Situation einer Planung in einem Bestandsgebiet ergeben sich innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Fragestellungen.

Das bedeutet, daß der Regelungsbedarf im Bebauungsplan nicht an jeder Stelle des Plangebietes gleich hoch ist.

Entsprechend sind für verschiedene Bereiche innerhalb des Plangebietes weitergehende Festsetzungen getroffen worden (z.B. zur Höhe baulicher Anlagen), als in den anderen Bereichen, wo zu dieser Problematik kein Regelungsbedarf besteht.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebietes mit der Bebauung entlang des Landwegs einschließlich der bestehenden Nebengebäude wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzungsstruktur als Mischgebiet festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Nutzungskatalog für Mischgebiete aus § 6 BauNVO wurde in den textlichen Festsetzungen weitgehend übernommen. Ausgeschlossen wurden lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll sind und sich nicht in die vorhandenen Nutzungsstrukturen einfügen würden.

Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde entsprechend der vorhandenen und der geplanten Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Nutzungskatalog aus § 4 BauNVO für Wohngebiete wurde jedoch gemäß § 1 (5+6) BauNVO auf die besondere Situation im Plangebiet abgestimmt.

So sind ausschließlich Wohngebäude allgemein zulässig. Alle Nutzungen, die mit z.T. erheblichem Kundenverkehr verbunden sein können, sind nur ausnahmsweise zulässig. Dazu zählen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Diese Nutzungen sind in den geplanten Gebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen aufgrund der damit verbundenen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebäude, wie z.B. Kunden- und Lieferverkehr zu störend.

Im Bereich der Straße Schlüskamp sind diese Nutzungen in begrenztem Umfang jedoch durchaus denkbar.

Durch die Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzungen soll der Genehmigungsbehörde die Möglichkeit gegeben werden, im Einzelfall zu prüfen, ob und an welcher Stelle eine Nutzung sinnvoll und damit genehmigungsfähig ist.

Aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in diesem Bereich städtebaulich nicht sinnvoll sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung GRZ / GFZ

Im **Mischgebiet** wurden Grundflächen- und Geschoßflächenzahl mit 0,6 bzw. 1,2 entsprechend den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dies soll eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke in dieser zent-

rumsnahen Lage gewährleisten.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wurde die Grundflächenzahl ebenfalls entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl wurde entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit bei eingeschossiger Bauweise mit 0,4, bei zweigeschossiger Bauweise mit 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Für den überwiegenden Teil der Gebäude im **Mischgebiet** wurde eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand bzw. der gewünschten Geschossigkeit entsprechend dem prägenden Erscheinungsbild im Landweg.

Eine Ausnahme bilden die Gebäude Landweg 30 - 38. Hier befinden sich ein 3- und ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei dazwischen liegenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Durch die mehrgeschossigen Gebäude hat sich hier eine städtebauliche Dominante entwickelt, die an dieser Stelle zwar fraglich, aber planungsrechtlich zu würdigen ist.

So wurde das viergeschossige Gebäude entsprechend dem Bestand festgesetzt. Für das dreigeschossige Gebäude und die beiden östlich angrenzenden eingeschossigen Wohngebäude wurde ein Mindestmaß von zwei und ein Höchstmaß von drei Geschossen festgesetzt.

Die Festsetzung der Höchstgrenze soll den beiden Grundstücken zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden im Falle einer Neubebauung eine höhere Ausnutzung entsprechend den direkt angrenzenden Grundstücken ermöglichen.

Um eine dem Bestand angegliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, wurden ergänzend zur Geschossigkeit Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen.

Die hier festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 13 m entspricht der Höhe des 4-geschossigen Gebäudes. Eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung soll in diesem Bereich des Landwegs ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Mindestgeschossigkeit soll gewährleisten, daß - ebenfalls im Fall einer Neubebauung - auch tatsächlich eine Angleichung der Gebäudehöhen vorgenommen wird.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wurde der Bereich entlang der Straße Schlüskamp entsprechend dem Bestand bzw. der städtebaulichen Absicht zweigeschossig festgesetzt. Da sich das zweite Geschoß bei dem bestehenden, angrenzenden Gebäudeensemble in einem Mansarddach befindet, wurden ergänzend zur Geschossigkeit für diesen Bereich ebenfalls Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachform (Mindestdachneigung und Firstrich-

tung) getroffen. Hiermit soll auch bei Neubauten eine einheitliche und dem Bestand angepaßte horizontale Gebäudegliederung sichergestellt werden.

Die geplante Bebauung im östlichen hinteren Bereich des Landwegs wurde ebenfalls zweigeschossig festgesetzt. Hier befindet sich bereits ein zweigeschossiges Wohngebäude im hinteren Bereich. Darüber hinaus ist durch die sehr tiefen Grundstückszuschnitte am Landweg eine Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude durch Verschattung auch bei zweigeschossiger Bauweise nicht zu befürchten.

Entlang der Matthias-Heesch-Straße wurden die Gebäude eingeschossig festgesetzt. Dies entspricht den schon bestehenden Nachverdichtungsmaßnahmen an dieser Stelle und sichert eine Höhenstaffelung der Gebäude vom Schlüskamp in die hinteren Grundstücksbereiche.

Mit Ausnahme des viergeschossigen Flachdachwohngebäudes am Landweg wurde für das gesamte Plangebiet eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll der Bau von weiteren Flachdächern verhindert werden, da diese Dachausbildung entsprechend den Vorschriften der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Bad Bramstedts nicht zulässig ist.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Für den gesamten innenliegenden Bereich (rückwärtige Grundstücksteile von Landweg und Schlüskamp) wurde eine offene Bauweise in Verbindung mit einer abschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß in den hinteren Grundstücksbereichen eine zu große Dichte durch großvolumige Baukörper entsteht und zusammenhängende Grünverbindungen großflächig unterbrochen werden.

Eine Ausnahme bildet der hintenliegende Bereich der Grundstücke Landweg 24 bis 34. Hier ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksbreite und –tiefe eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

In den im Innenbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus auf maximal drei, je Doppelhaus auf je eine beschränkt. Auch mit dieser Begrenzung soll der eher kleinteilige Charakter der vorhandenen Bebauung im wesentlichen erhalten bleiben.

Für die Bebauung entlang des Schlüskamp wurde ebenfalls offene Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus sind auch in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig.

Dies entspricht dem Bestand in diesem Abschnitt des

Schlüskamp und ist auch für die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten an dieser Raumkante städtebaulich sinnvoll und gewollt.

7.4 Stellplätze

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gemäß LBO freizuhaltenen seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Diese Festsetzung soll bewirken, daß die Gartenflächen von diesen verkehrlichen Funktionsflächen freigehalten werden und als zusammenhängende Grünfläche weitgehend erhalten bleibt.

Eine Ausnahme stellen hier die Gebäude dar, die von Süden erschlossen werden. Da hier die Gebäude in der Regel in den hinteren Grundstücksbereichen stehen und die Gartenflächen "vor" den Häusern liegen, soll mit der Festsetzung von Bereichen für Stellplätze und Garagen die Möglichkeit geschaffen werden, die Pkws direkt an der südlichen Grundstücksgrenze unterzubringen, um lange Zufahrtswege zu Stellplätzen oder Garagen durch die Freiflächen zu vermeiden.

7.5 Nebenanlagen

Aus dem gleichen Grund wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Grundfläche begrenzt.

Hierdurch soll die Freifläche zwischen den einzelnen Gebäudereihen weitgehend von Bebauung durch Schuppen, Gartenhäusern etc. freigehalten werden.

7.6 Verkehrsflächen

Die Matthias-Heesch-Straße einschließlich der vorhandenen Wendeanlage von 18 m Durchmesser sowie der durch das Plangebiet verlaufende Fußweg wurden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Wohnweg bzw. Fußweg festgesetzt.

7.7 Zu erhaltende Bäume

Die Stadt Bad Bramstedt läßt z.Zt. ein Baumschutzkataster erstellen. Darin werden alle ortsbildprägenden Großbäume erfaßt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32C befindlichen und eingemessenen ortsbildprägenden Bäume werden daher als zu erhalten festgesetzt und so auch planungsrechtlich gesichert.

Bei Abgang der zu erhaltenden Bäume sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.

8. Ver- und Entsorgung

Der aktive **Brandschutz** wird sichergestellt durch die Feuerwehren der Stadt Bad Bramstedt und der Nachbargemeinden.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers wird entsprechend den Anforderungen des Erlasses des Innenministers aus der zentralen Frischwasserversorgung und dem nahegelegenen Fließgewässer Osterau 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 **Straßen- und Versorgungsnetz** ist in den überwiegenden Teilen des Plangeltungsbereichs vorhanden. Die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche durchgeführt.

9. Altlasten

Im Planaufstellungsgebiet sind folgende altstandortverdächtige Flächen bekannt:

- Landweg 44 (Lfd. Nr. 119)
- Schlüskamp 5 (Lfd. Nr. 183)
- Schlüskamp 13 (Lfd. Nr. 185)
- Schlüskamp 15 (Lfd. Nr. 186)

Für diese Standorte wurde eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt. Da sich keine Anhaltspunkte für erforderliche weitergehende Untersuchungen ergaben, werden diese Flächen in der Planzeichnung nicht besonders nachrichtlich gekennzeichnet.

10. Hinweise

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt vom 20.06.1989 und der Erhaltungssatzung vom 23.03.1988. Ein gleichlautenden Hinweis enthalten auch die textlichen Festsetzungen der Planfassung zum Bebauungsplan Nr. 32 C.

Bad Bramstedt, den.....

.....
Der Bürgermeister