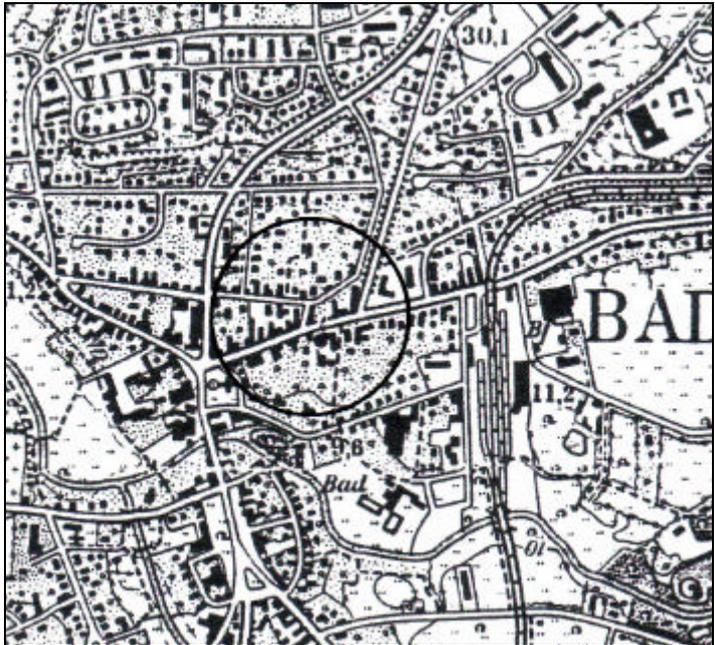


# STADT BAD BRAMSTEDT

## 4. ÄNDERUNG DES FNP

für das Gebiet:

„Südlich der Rosenstraße, westlich der  
Sellertwiete und nördlich des Landwegs“



### Begründung

Dezember 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

<b>Inhalt</b>		
<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	4
3.2.	Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	4
3.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	4
<b>4</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht</b>	<b>4</b>
4.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	5
4.2.	Übergeordnete Fachplanungen, Bestand und Ziele des Umweltschutzes	5
4.3.	Planungsalternativen	5
4.4.	Prognose der Umweltauswirkungen	5
4.5.	Nichtdurchführung (Null-Variante)	6
4.6.	Baubedingte Umweltauswirkungen	6
4.7.	Artenschutzrechtliche Auswirkungen	7
4.8.	Anlagenbedingte Umweltauswirkungen	7
4.9.	Denkmalschutzrelevante Auswirkungen	8
4.10.	Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	8
4.11.	Zusammenfassung	10
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
5.1.	Nutzungskonzept	11
5.2.	Erschließungskonzept	12
5.3.	Grün- und Freiflächenkonzept	12
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Gestaltungssatzung, Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>

**1 Räumlicher Geltungsbe-  
reich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Grundstück eines umsiedlungswilligen Autohauses zwischen Rosenstraße und Landweg (K 111) westlich der Straße Sellertwiete mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha.

**2 Planungserfordernis**

Der Eigentümer des Autohauses im Landweg beabsichtigt bis Ende 2005 den jetzigen Betriebsstandort aufzugeben. Als Folgenutzung plant die COOP Schleswig-Holstein die Errichtung eines Verbrauchermarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben und der gewählte Standort entsprechen den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 2003 zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und damit der Zentralitätsfunktion Bad Bramstedts. Durch die angestrebte Nutzungswandlung ergibt sich für den bisher unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine geordnete städtebauliche Einfügung der Folgenutzung sicherstellt. Auf den Antrag der COOP Schleswig-Holstein hin hat der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt daher am 31.01.2005 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 50 für das oben beschriebene Gebiet gefasst. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan das überplante Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bramstedt hat daher am 21.02.2005 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst mit dem Ziel einer Sondergebietsausweisung. Das Änderungsverfahren wird im sogenannten Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 geführt.

**3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Stadt Bad Bramstedt liegt in Verlängerung der Entwicklungsachse Hamburg-Kaltenkirchen am Hauptverkehrsband Hamburg-Kaltenkirchen-Neumünster-Kiel. Das Stadtgebiet hat eine Fläche von ca. 2400 ha und dehnt sich in Nord-Süd-Richtung etwa 6 km und in Ost-West-Richtung etwa 5 km aus.

Durch Bad Bramstedt verlaufen in Nord-Süd-Richtung die B 4/L319 und in Ost-West-Richtung die B 206. Eine Neutrassierung der B 206 als Umgehungsstraße befindet sich im Planfeststellungsverfahren.

Über beide Bundesstraßen besteht Anschluss an die östlich des Stadtgebietes verlaufende BAB 7 Hamburg-Flensburg. Des Weiteren führt die Bahnlinie der AKN von

Hamburg-Altona über Kaltenkirchen nach Neumünster durch Bad Bramstedt.

### **3.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan**

Die Stadt ist nach Landesraumordnungsplan als Unterzentrum eingestuft. Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achschwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen verkehrlichen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Dies zeigt sich auch in einer über dem Kreisdurchschnitt liegenden Bevölkerungsentwicklung in Bad Bramstedt während der vergangenen 10 Jahre.

### **3.2. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich und ist allseitig von Bebauung und teils stark befahrenen Straßen umgeben. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan sowie Landschaftsplan enthalten für den Bereich des Plangebietes keine naturschutzfachlichen Aussagen, Bindungen oder zu berücksichtigende Vorgaben.

### **3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt zwischen Rosenstraße und Landweg gemischte Bauflächen dar. Diese sind Bestandteil einer beidseitig des Landweges liegenden Zone mit gemischten Bauflächen entsprechend der Funktion als wichtiger innerörtlicher Verkehrs- und Einkaufsstraße. Nördlich der Rosenstraße, jedoch außerhalb des Plangebietes, schließen sich Wohnbauflächen an.

## **4 Umweltverträglichkeitsprüfung / 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 Flächennutzungsplanes gilt diese Regelung, da das Bauleitplanverfahren nach dem 01. Juli 2004 begonnen wurde. Für den Bestand liegt keine ältere Umweltverträglichkeitsprüfung (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 und sowie der Vorbelas-

tungen 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 Bereich der 4. FNP-Änderung; 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 geplanten Neubaus.
- Auswirkungen des Vorhabens werden verbal argumentativ dargestellt; so weit möglich werden ausführliche Wiederholungen vermieden.

#### **4.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung**

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, entsprechend dem Entwicklungsgebot die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 auf dem Grundstück eines aussiedlungsbereiten Autohauses zu schaffen. Der Bebauungsplan hat die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1900 m<sup>2</sup> zum Ziel. Das überplante Grundstück ist städtebaulich neu zu ordnen und das Bauvorhaben unter Einbeziehung von Teilen des Bestandes in das städtebauliche Umfeld gestalterisch zu integrieren.

#### **4.2. Übergeordnete Fachplanungen, Bestand und Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Gebiet befindet sich ein seit langem ansässiges Autohaus, das seinen Betriebsstandort verlagern will.

Das Plangebiet ist von naturschutzfachlichen Belangen aus übergeordneten Fachplanungen (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan) nicht berührt.

#### **4.3. Planungsalternativen**

Das vorhandene Autohaus schließt seinen Betrieb am derzeitigen Standort zum Jahresende 2005. Für eine den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes folgende Nachnutzung als innerstädtische Wohnbau-, Geschäfts-, und Dienstleistungsfläche besteht derzeit von Investorenseite keine Nachfrage. Es droht somit ein auf unbestimmte Zeit andauernder Leerstand in einer zentralen innerstädtischen Lage mit negativen Auswirkungen weit über das städtebauliche Umfeld hinaus.

#### **4.4. 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 sich die 4. Änderung des Flächennutzungsplans auf ein klar definiertes Vorhaben mit einer festumrissenen Nut-

zung (Errichtung eines Verbrauchermarktes) bezieht, wird die Prognose der Umweltauswirkungen auf der Grundlage des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Da das überplante Grundstück bereits vollständig baulich 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. Darüber hinaus sind aufgrund des geplanten Abrisses von Teilen des Gebäudebestandes artenschutzrechtliche Auswirkungen in Bezug auf schützenswerte oder bedrohte Tierarten zu untersuchen. Da sich das Bauvorhaben im Umgebungsschutzbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals (Landweg 16) befindet, sind auch Belange des Denkmalschutzes im Umweltbericht mit abzuarbeiten.

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

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

- Bei Ansiedelung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben Störungen durch gewerbliche Tätigkeit (Lärm, Luftschadstoffe) möglich
- Zusätzliche Flächenversiegelung durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in weniger zentraler und verkehrsgünstiger Lage auf neu ausgewiesenen Bauflächen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes kann zwar bei Nichtdurchführung der Planung die jetzige geschlossen Straßenrandbebauung erhalten bleiben. Der völlige Verzicht auf eine Neuplanung bedeutet indes die Gefahr länger andauernden Leerstands mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des zentralen innerstädtischen Straßenraumes und damit auch auf das gesamte Stadtquartier. Bereits heute hat der Einzelhandel am Standort Landweg wirtschaftlich zukämpfen.

#### **4.6. Baubedingte Umweltauswirkungen**

Die Baumaßnahme umfasst nach heutigem Kenntnisstand:

- den teilweisen Abriss vorhandener Gebäude und die Beseitigung der vorhandener Erschließungsflächen
- Bodenarbeiten
- den Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen
- die Hochbaumaßnahme,
- die Neuanlage der Erschließungsflächen
- den Bau eines Linksabbiegers auf der Kreisstraße 111
- 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 nicht unterkellert. Die Menge des anfallenden Bodenaushubs wird dadurch deutlich minimiert; überschüssiger Boden soll weitgehend auf dem Grundstück eingebaut werden. Dadurch entfällt ein deutlicher Anteil des erforderlichen Baustellenverkehrs sowie der sonst evtl. notwendig werdende Bedarf an Deponiefläche.

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.

#### **4.7. Artenschutzrechtliche Auswirkungen**

Die vorhanden und zum Abbruch vorgesehenen Gebäude stellen einen potentiellen Lebensraum für geschützte und streng geschützte Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 11 des Bundesnaturschutzgesetzes dar.

Um das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Schwalben, Falken) zu untersuchen, hat der Ortsnaturschutzbeauftragte der Stadt Bad Bramstedt die vorhandenen Gebäude an zwei Tagen (22.06. und 30.06.2005) besichtigt und abgesucht. Mit Ausnahme eines Schwalbenpaares mit Nest wurden keine der schützenswerten Arten gefunden.

Mit den erforderlichen Abbrucharbeiten wird voraussichtlich zum Jahresanfang 2006 begonnen werden und der Gebäudeabbruch damit nicht in die jährliche Brutzeiten der Schwalben fallen. An den Neubauten entstehen im Bereich der Dachüberstände neue Nistmöglichkeiten als Ersatz für das fortfallende Nest des gefundenen Schwalbenpaares. Es kommt somit im Zuge des Bauvorhabens nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die potentiellen Lebensräume geschützter oder streng geschützter Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### **4.8. Anlagenbedingte Umweltauswirkungen**

Die anlagebedingten Auswirkungen der zukünftigen Nutzung unterscheiden sich nicht wesentlich gegenüber dem bisherigen Autohausbetrieb. Auch die Nutzungsmöglichkeit bleibt planungsrechtlich durch eine vergleichbare bauliche Dichte und Nutzungsintensität im Bereich des bereits

Möglichen und Zulässigen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen sind innerhalb des Gebietes vermindern sich dadurch gegenüber dem Bestand geringfügig.

#### **4.9. Denkmalschutzrelevante Auswirkungen**

Von dem geplanten Bauvorhaben wird der Umgebungsschutzbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals berührt. Das historische Gebäude befindet sich gegenüber der Einmündung der Sellertwiete und wird seit längerem nicht mehr bewohnt.

Der neue Verbrauchermarkt soll an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Rosenstraße errichtet werden. Bedingt durch diese Anordnung und die Ausrichtung des Marktes auf die Hauptzufahrt am Landweg, entsteht aufgrund der vorgelagerten Kundenstellplätze verbunden mit dem Abriss des Gebäudebestandes in diesem Bereich am Landweg eine breite Baulücke in der vormals geschlossenen Straßenrandbebauung.

Zur Minimierung der denkmalpflegerischen Auswirkungen sieht das Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers als Ersatz für die fortfallenden Gebäude eine teilweise Abschirmung der Kundenstellplätze zum Landweg durch baulich gestaltete Rankelemente mit Giebelandeutungen vor. Die Verwendung ortstypischer Materialien (Mauerwerkspfeiler aus Rotstein) in Verbindung mit abstrahierten Gebäudeumrissen führt zu einer besseren Einfügung des Grundstücks in den städtebaulichen Charakter des Landweges und reduziert die Auswirkungen auf das ebenfalls giebelständige, historische Fachwerkhaus.

Die Denkmalschutzrelevanten Auswirkungen sind aufgrund der beschriebenen gestalterischen Maßnahmen nicht als erheblich einzustufen.

#### **4.10. Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

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

#### **Lärmemissionen**

Begleitend zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 50 ist durch das Büro LAIRM Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden.

Es wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Stra-

ßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

Die Untersuchung der zukünftigen Gewerbelärmemissionen ergibt, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist, wenn in Bezug auf die westlich angrenzenden Grundstücke Landweg 15 und Rosenstraße 38 Maßnahmen zur Minderung der Fahrgeräusche auf der Kundenstellplatzanlage getroffen werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für die haustechnischen Anlagen wird die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte in der Nacht im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Ein genereller Ausschluss der Nachanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, geregelt im Durchführungsvertrag verhindert unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.

Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf der öffentlichen Straße erfüllt das Erheblichkeitskriterium der TA Lärm nicht. Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Verbrauchermarktes mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Untersuchung lässt eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht erwarten. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Es ergeben sich jedoch nach DIN 4109 Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz eventuell geplanter Büronutzungen (und gegebenenfalls zulässiger Wohnungen) vor Verkehrslärm.

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich im Umfeld der Stellplatzanlage und der Ladezone des Verbrauchermarktes sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass eine Zunahme der Gesamtlärmsituation tags um mehr als 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) nur an den der Stellplatzanlage oder der Ladezone nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten ist. Hier werden allerdings die Orientierungswerte überwiegend eingehalten und nur an drei Gebäuden – Südfassade des Gebäudes Rosenstraße 45 und 47 um maximal 1,2 dB(A) und an der Ostfassade des Gebäudes Landweg 15 um maximal 2,7 dB(A) – überschritten.

#### **4.11. Zusammenfassung**

Die mit dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 50 ermöglichte Folgenutzung bringt überwiegend keine bis nur geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter mit sich. Auswirkungen auf den Denkmalschutz ergeben sich durch den Verlust der zur Zeit geschlossenen Straßenrandbebauung im Abschnitt Landweg 15 –17. Das zum Abriss vorgesehene zweigeschossige Gebäude mit Ausstellungsraum und Durchfahrt im Erdgeschoss, dessen Obergeschoss seit längerem leer stand, wird gestalterisch durch Rankelemente ersetzt, deren Erscheinungsbild mit giebelartig ausgebildeten Trägerelementen an die Umrisslinien von Gebäuden erinnert. Auch wenn sich die städtebauliche Wirkung der geplanten Bebauung dadurch gegenüber dem Bestand sichtbar verändert, führen die vorgesehenen baugestalterischen Maßnahmen insgesamt zu einer Verminderung der denkmalpflegerischen Auswirkungen. Die entstehenden Baulücken sind beschränkt auf die notwendigen Zufahrten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Bebauung am Landweg nicht vollständig einer geschlossenen Bauweise entspricht und Baulücken (in Form von Zufahrten) bereits im Bestand vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen durch den Abriss einzelner Gebäude sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Bodenversiegelung wird eine geringfügige Verbesserung der Bestandsituation durch die landschaftsgärtnerische Gestaltung an der Grundstücksgrenze zur Rosenstraße sowie durch Pflanzinseln innerhalb der Kundenstellplätze erreicht.

Die lärmtechnischen Auswirkungen durch eine geringfügige

ge Zunahme der Verkehre liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Eine Zunahme der Gesamtlärmsituation tags um mehr als 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) ist nur an den der Stellplatzanlage oder der Ladezone nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten. Durch bauliche Maßnahmen und eine geeignete Oberflächenausbildung der Fahrgassen werden allerdings die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten.

Insgesamt ist mit der durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ermöglichte Nutzungsänderung gegenüber dem derzeitigen Stand keine Verschlechterung der Umweltsituation auf dem Grundstück und dessen Umgebung sowie gesamtstädtisch zu erwarten.

## 5 Planungskonzept

Anstelle des bestehenden Autohauses ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup> geplant. Alle Gebäude des Autohauses mit Ausnahme der Gebäude Landweg 19 und 21 werden dazu abgerissen. Für die Kunden entstehen ca. 92 Stellplätze. Das überplante Grundstück soll städtebaulich neu geordnet und das Bauvorhaben unter Einbeziehung von Teilen des Bestandes in das städtebauliche Umfeld gestalterisch integriert werden.

Das bauliche Konzept sieht eine Konzentration der Baumassen im Norden und Nordosten des Grundstücks vor. Die Kundenstellplätze liegen im Süden und Nordwesten vor dem Neubau und werden zum Landweg durch Rankelemente teilweise abgeschirmt. Der Wareneingang liegt im Kreuzungsbereich Rosenstraße / Sellertwiete.

Der parallel zur Rosenstraße angeordnete Neubau erhält ein mit Betondachsteinen gedecktes Satteldach mit geringer Dachneigung. Der Haupteingang ist durch eine weitgehend transparente Sonderbauform mit angedeutetem Tonnendach hervorgehoben. Die Materialwahl orientiert sich an den Vorschriften der gültigen Gestaltungssatzung Innenstadt.

### 5.1. Nutzungskonzept

Entsprechend der geplanten Nutzung wird das gesamte Grundstück nach § 11 Absatz 1 und 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (GEH)“ dargestellt. Im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VBP 50) erfolgt eine genaue Festlegung des Vorhabens über die Definition der zulässigen Zweckbestimmung (Verbrauchermarkt mit angegliedertem Getränkemarkt), die Festsetzung von Baugrenzen, der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, von differenzierten Gebäudehöhefestsetzungen, sowie einer maximalen Verkaufsflächengröße auf der Basis der vorlie-

genden Objektplanung. Etwa die Hälfte der Grundstücksfläche nehmen die Kundenstellplätze und sonstigen Erschließungsflächen ein.

## 5.2. Erschließungskonzept

Die Hauptzufahrt liegt aufgrund der dem Verbrauchermarkt vorgelagerten Kundenstellplätze am Landweg und erfolgt durch getrennte Zu- und Abfahrten. Zur Vermeidung eines Rückstaus im Landweg wird zusätzlich ein Linksabbieger mit Aufstellspur geschaffen. Eine zweite, kombinierte Zu- und Abfahrtsmöglichkeit besteht über die Rosenstraße. Diese soll jedoch nur eine nachgeordnete Funktion übernehmen, um die Anwohner nicht mit zusätzlichen Verkehren zu belasten. Die Sellertwiete soll künftig als Einbahnstraße in Richtung Landweg geführt werden, um die bereits bestehenden Schleichverkehre über die Rosenstraße in Richtung B 4 zu unterbinden. Da der Wareneingang auf der Gebäuderückseite an der Sellertwiete liegt, erfolgt die Anlieferung des Verbrauchermarktes hauptsächlich über die Rosenstraße. Es sind maximal drei Anlieferungen pro Tag in diesem Bereich vorgesehen. Die Belieferung des Backshops geschieht über die Vorzone im Süden.

## 5.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grundstück des Autohauses ist bereits nahezu vollflächig versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird nutzungsbedingt einen ähnlichen Umfang annehmen, da Größe und Zuschnitt des Grundstücks angesichts einer geplanten Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup> aus Sicht des Vorhabenträgers eine Optimierung der nutzbaren Freiflächen erfordern. Das Grün- und Freiflächenkonzept konzentriert sich dementsprechend im Wesentlichen auf die für das künftige Erscheinungsbild des Bauvorhabens wichtigen Grundstückszonen an den angrenzenden öffentlichen Straßen.

Der Schwerpunkt der Grüngestaltung liegt auf Eingrünungsmaßnahmen entlang der Rosenstraße und zum Landweg. Die Stellplatzanlagen erhalten zum Landweg und zur Rosenstraße eine Randeingrünung mit Hecken und niedrigen Sträuchern in Verbindung mit Einzelbäumen. In der Stellplatzfläche sind vereinzelte Pflanzinseln zur Auflockerung vorgesehen. Im Bereich der Hauptzufahrt am Landweg sollen zusätzliche Rankelemente für einen stellenweise Abschirmung der Stellplatzflächen sorgen und darüber hinaus eine stärker durch Grünelemente geprägte Grundstücksansicht als Ersatz der vormals geschlossenen Hauszeile in diesem Straßenabschnitt erzeugen. Diese Grüngestaltung fügt sich ein in die vorgesehene Aufwertung des Landweges durch zusätzliche Baumpflanzungen im Straßenraum.

Zwischen der Rückfront des Verbrauchermarktes und dem Gehweg an der Rosenstraße entsteht ein Grünstreifen, der Rankgewächse zur flächenhaften Begrünung der geschlossenen Gebäuderückwand aufnimmt.

## 6 Immissionsschutz

Durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit maximal 1900 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen einschließlich Getränkemarkt und ca. 92 Kundenstellplätzen in einer Bestandssituation sind immissionsschutzrechtliche Belange berührt.

Begleitend zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 50 wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Untersuchungsgegenstand ist der Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus anlagenbezogenem Gewerbelärm durch den Betrieb des Marktes und der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm aufgrund zusätzlicher Verkehre auf den angrenzenden öffentlichen Straßen. Dabei wird auch der gegenwärtige Zustand (Vorherzustand) mit Blick auf den Umweltbericht einbezogen.

Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt auf der Grundlage der TA Lärm, die Nutzungseinstufung der Umgebungsbebauung orientiert sich anhand der tatsächlichen Nutzung.

Aufgrund der engen Nachbarschaft zur umgebenen Wohnnutzung ist von Betreiberseite grundsätzlich keine Nachtanlieferung im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr vorgesehen. Die Einhaltung des Nutzungsausschlusses ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Maßgeblicher Gewerbelärm entsteht vor allem durch die Stellplatzanlage. Die Untersuchung der zukünftigen Gewerbelärmemissionen ergibt, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist, wenn in Bezug auf die westlich angrenzenden Grundstücke Landweg 15 und Rosenstraße 38 Maßnahmen zur Minderung der Fahrgeräusche auf der Kundenstellplatzanlage getroffen werden.

Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf der öffentlichen Straße erfüllt das Erheblichkeitskriterium der TA Lärm nicht. Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Verbrauchermarktes mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.

Die Beurteilung des Verkehrslärms erfolgte gemäß DIN 18005 Teil 1 in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV).

Die Untersuchung ergibt, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientie-

rungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Zum Schutz eventuell geplanter Büronutzungen ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz, die über die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

## **7 Altlasten**

Das Altlastenkataster des Kreises Segeberg verzeichnet zwei Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Im Landweg 19 und 21, dem jetzigen Autohaus, entstand 1955 zunächst eine kleine Tankstelle mit Kfz Werkstattbetrieb, die 1965 durch den Einbau eines zweiteiligen 13.000 l fassenden Tanks erweitert wurde. In der Rosenstraße 44 war zwischen 1946 und 1985 ein Malerbetrieb ansässig.

In beiden Fällen konnte durch eine historische Erkundung der Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Die Flächen werden daher nach Mitteilung der Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz des Kreises Segeberg aus dem Prüfverzeichnis entlassen.

## **8 Gestaltungssatzung, Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 19.06.1989.

Auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich mit dem Gebäude Landweg 16 ein eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes. Es handelt sich um eines der wenigen erhaltenen Fachwerkhäuser in Bad Bramstedt, die noch an die ortstypische alte Fleckenbebauung am Landweg erinnern. Dadurch sind von der Vorhabenplanung Belange des Denkmalschutzes berührt.

Nicht nur aus Gründen des Denkmalschutzes, wird eine weitestgehende gestalterische Einfügung des Neubaus in den umliegenden Bestand angestrebt, da nach Beschluss der Stadt die bestehende Gestaltungssatzung auch weiterhin als städtebaulich-gestalterisches Regelwerk ihre Gültigkeit grundsätzlich behalten soll. Wesentlich sind hier die Straßenansicht am Landweg sowie das Erscheinungsbild der rückwärtigen langgestreckten Fassade zur Rosenstraße.

Um das Vorhaben grundsätzlich an dem vorgesehenen Standort verwirklichen zu können, sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung in Form von textlichen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften nach § 92 Landesbauordnung LBO in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 9 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind grundsätzlich vorhanden. Wegen des hohen Versiegelungsgrades des Grundstückes ist nach einer ersten hydraulischen Abschätzung des eingeschalteten Fachplaners eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vor Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal vorzusehen.

Für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen gleich oder weiter 50 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, der LBO 2000 §5(4) S-H entsprechend, sind 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.

Bad Bramstedt, den 19.12.2005

.....  
Der Bürgermeister