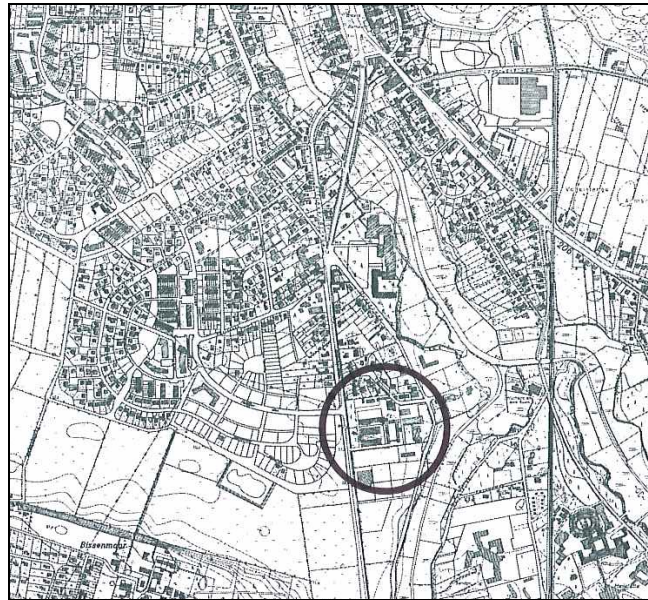


STADT BAD BRAMSTEDT

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Für das Gebiet

„Östlich der Hamburger Straße, südwestlich der Parkstraße und westlich des Ochsenweges“



Begründung

Juni 2007

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis	3
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	4
3.2.	Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	4
3.3.	Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan	4
4	Planungskonzeption	4
4.1.	Nutzungskonzept	6
4.2.	Erschließungskonzept	6
4.3.	Grün- und Freiflächenkonzept	7
5	Umweltbericht	8
5.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	9
5.2.	Bestand	9
5.3.	Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes	9
5.4.	Planungsalternativen	10
5.5.	Prognose der Umweltauswirkungen	10
5.6.	Nichtdurchführung (Nullvariante)	10
5.7.	Baubedingte Umweltauswirkungen	11
5.8.	Anlagenbedingte Auswirkungen	12
5.9.	Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	12
	Lärmemissionen	12
	Gewerbelärm	12
	Verkehrslärm	13
	Gesamtlärm	13
5.10.	Zusammenfassung	14
6	Immissionsschutz	14
7	Altlasten	16
8	Ver- und Entsorgung	17
9	Flächenbilanz	18

1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den westlichen Teilbereich der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Es liegt im südlichen Stadtgebiet Bad Bramstedts östlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 4) Im Norden, entlang der Parkstraße, befindet sich ein als Wohnbaufläche dargestelltes Einfamilienhausgebiet, im Osten ebenfalls eine Wohnbaufläche mit einem Wohnhochhaus sowie im Süden ein Sonderbaufläche mit Golf- und Tennisanlage.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

2 Planungserfordernis

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten beschloss in seiner Sitzung am 21.02.2005 die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 mit dem Ziel einer Neuorientierung eines bereits gewerblich genutzten Grundstücks. Auslöser für diese Planung war ein im Februar 2005 gestellter Bauantrag für den Neubau eines SB-Marktes als Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Betriebes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hamburger Straße (Einmündung Holsatenallee).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sieht nach eingehender Beratung verschiedener Nutzungsvarianten sowohl eine Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb als auch die Ausweisung von Gewerbegebieten zur planungsrechtlichen Absicherung bestehender Gewerbebetriebe vor. Die Ausweisung von Gewerbegebieten sowie die planungsrechtlich notwendige Sondergebietsausweisung decken sich nicht mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes ändert die Stadt Bad Bramstedt daher für diese Bereiche parallel zum Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 12 auch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

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.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 4 im südlichen Stadtgebiet und verfügt somit über eine gute überörtliche Anbindung.

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 Achsen Schwerpunkt 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, B 4 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 15 Jahre.

3.2. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand Bad Bramstedts und ist allseitig von teils aufgelockerter Bebauung umgeben. Im Westen beeinträchtigt die stark befahrene Hamburger Straße (B 4) die Nutzung des Gebietes. Der Ochsenweg bildet die westliche Grenze eines Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet liegt zwar außerhalb, jedoch im Nahbereich des Wasserschutzgebiets „Bad Bramstedt“. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan sowie Landschaftsplan enthalten für den Bereich des Plangebietes darüber hinaus keine naturschutzfachlichen Aussagen, Bindungen oder zu berücksichtigende Vorgaben.

3.3. Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit Ausnahme eines schmalen Streifens entlang der Hamburger Straße als Mischbaufläche dargestellt. Der ca. 20 m breite Streifen gehört zu einer als sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung „Freizeit, Sport,“ ausgewiesenen Fläche südlich des Plangeltungsbereichs und diente bislang zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der dortigen Golf- und Tennisanlagen.

4 Planungskonzeption

Bereits im Rahmen des 2002/2003 vom Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde der nun überplante Bereich an der Hamburger Straße als potentieller Einzelhandelsstandort untersucht und bewertet. Eine grundsätzliche Eignung ist aus Gutachtersicht aufgrund der sonstigen Versorgungssituation im südlichen Stadtgebiet demnach

gegeben. Dies deckt sich mit den langfristigen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bad Bramstedt. Durch die konkret vorliegende Verlagerungsabsicht sieht sich die Stadt nun veranlasst, den zulässigen Umfang und die Verträglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung am Standort Hamburger Straße zur Sicherstellung einer ausgewogenen und geordneten Entwicklung weitergehend zu untersuchen und hat zu diesem Zweck eine Aktualisierung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens in Form einer Standortanalyse erstellen lassen. Deren Ergebnisse formulieren die Rahmenbedingungen für die geplanten B-Plan-Ausweisungen.

Die Ergebnisse der Gutachten stützen aus Sicht der Stadt Bad Bramstedt die städtische Auffassung, dass die langfristig angestrebte Einzelhandelsentwicklung am hier überplanten Standort östlich der Hamburger Straße der Zielsetzung der Stadt dient, in allen Stadtbereichen eine möglichst wohnungsnah Nahversorgung zu ermöglichen, eine isolierte Einzelhandelsansiedlung „auf der grünen Wiese“ zu vermeiden und damit innerstädtische Verkehre zu minimieren.

Ziel der städtischen Planungen ist neben der längerfristigen Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel an der Hamburger Straße die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Fisch verarbeitenden Betriebes sowie, in einer Zwischenstufe, auch die weitestgehende planungsrechtliche Absicherung der übrigen Betriebe auf den überplanten Grundstücken, sofern dieses betrieblich möglich und immissionsrechtlich zulässig ist.

Bereits jetzt bestehen faktisch immissionsrechtliche Einschränkungen der vorhandenen Betriebe aufgrund der benachbarten Wohnlagen. Dies haben die schallgutachterlichen Untersuchungen ergeben, die die Stadt Bad Bramstedt auch zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Betriebe veranlasst hat. Die Gutachten zeigen, dass insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe am Standort schon heute begrenzt sind. Bauliche Änderungen bedingen schon jetzt schallschutztechnische Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft oder Einschränkungen der Betriebsweise. Der Standort eignet sich daher stadtentwicklungsplanerisch aufgrund der umgebenden Wohnlagen langfristig nicht schwerpunktmäßig als Gewerbestandort. Zudem stellt er sich seit längerem als untergenutzte, ungeordnete innerstädtische Fläche dar, die eine städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung erfordert. Nachfragen aus dem gewerblichen Bereich lagen bislang nicht vor, sodass die Stadt hier auch keinen absehbaren Bedarf sehen kann.

Die Stadt Bad Bramstedt folgt mit ihrer Vorgehensweise den Aussagen der Standortanalyse. Diese empfiehlt angesichts der augenblicklichen Marktsituation in Bad Bramstedt eine stufenweise Entwicklung des Einzelhandelsstandortes. Die 8. Änderung des Bebauungsplans und die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die planerische Umsetzung einer ersten Zwischenstufe dar. Vor einer möglichen Erweiterung der Einzelhandelsflächen, nach Analyse der Gutacher frühestens 2010, wird die Stadt Bad Bramstedt erneut die dann aktuelle Marktsituation untersuchen lassen, um sicherzustellen, dass entsprechende Marktpotentiale tatsächlich vorhanden und eine Marktverträglichkeit gegeben sind.

4.1. Nutzungskonzept

Auf den Flächen nördlich des Fisch verarbeitenden Betriebes sowie östlich der Hamburger Straße bis zum Grundstück des Wohnhochhauses im Osten soll künftig eine Einzelhandelsansiedlung ermöglicht werden. Die Flächen werden als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der vormalige Sondergebietsstreifen „Sport, Freizeit“ entfällt aufgrund zwischenzeitlich separat geführten Erschließung südlich des Gewerbebetriebes. Entsprechend der dargelegten schrittweisen Entwicklung des Standortes auf der Grundlage der Ergebnisse des Standortgutachtens ist zunächst im B-Plan nur die Errichtung eines Discounters zulässig, um eine Verträglichkeit des SB-Marktes im derzeitigen Marktraum sicherzustellen. Erst bei Vorliegen eines nachgewiesenen Marktpotentials kann im Rahmen eines erneuten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens eine Ausweitung des Nutzungsspektrums auch auf einen Vollsortimenter vollzogen werden.

Der vorhandene Fisch verarbeitende Gewerbebetrieb an der Hamburger Straße sowie ein im Osten befindlicher Verpackungsbetrieb werden durch die Übernahme der Gewerbegebietsausweisung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der Darstellung eines Gewerbegebietes in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bestand gesichert. Die planungsrechtlichen Ausweisungen ermöglichen darüber hinaus eine städtebaulich angemessene Erweiterung zur wirtschaftlichen Absicherung der Betriebe.

Aufgrund immissionsrechtlicher Belange bestehen für den Betrieb an der Hamburger Straße betriebliche Einschränkungen während des Nachtzeitraums, die eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan erfordern.

4.2. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes wird im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 neu geregelt, da die bestehenden Grundstückszufahrten für die geplanten

Einzelhandelseinrichtungen verkehrstechnisch nicht ausreichen und zum Nachweis einer geordneten Erschließung nicht genehmigungsfähig wären. Zudem soll die Erschließung der gewerblichen Nutzungen separat und ausschließlich über eine Anbindung an die B4/Hamburger Straße erfolgen, um zukünftige Beeinträchtigungen der Wohnlagen am Ochsenweg und an der Parkstraße durch Gewerbe- bzw. Kundenverkehre auszuschließen. Derzeit existiert noch eine Zufahrt der Gewerbebetriebe über die Parkstraße. Diese wird künftig auch aus Gründen einer erforderlichen Schallabschirmung der angrenzenden Wohngebäude geschlossen.

Zur Erschließung der zukünftigen SB-Märkte sowie des Fisch verarbeitenden Betriebes ist die Herstellung einer Kreuzung gegenüber der Einmündung der Holsatenallee in die Hamburger Straße erforderlich. Die bestehende Zufahrt im Norden entfällt dann. Die Stadt hat dazu zwei unterschiedliche Verkehrslösungen erarbeiten lassen, die beide grundsätzlich genehmigungsfähig sind. Die Realisierungsentscheidung fällt im Rahmen der weiteren Erarbeitung der Bauantragsunterlagen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ermöglichen planungsrechtlich beide Varianten.

Die Variante 1 ist als Kreisverkehrsplatzlösung analog der weiter südlich im Bereich Bissenmoor bereits bestehenden Kreisverkehre, die für eine flüssige Verkehrsabwicklung sorgen, konzipiert.

Als Variante 2 ist die Anlage eines Linksabbiegers geplant. Die z.Zt. 3-armige Kreuzung würde zu einem Knotenpunkt mit 4 Verkehrsarmen ausgebaut. Die neue Kreuzung kann zur Verbesserung der Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer durch eine Bedarfsampel ergänzt werden kann.

Für die Erschließung des Fisch verarbeitenden Betriebes besteht ein grundbuchamtlich eingetragenes Überweigungsrecht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Diese Form der privaten Erschließung soll auch weiterhin erhalten bleiben, da eine direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen aus Platzgründen nicht möglich ist.

4.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Plangebiet liegt im überplanten Innenbereich sowie im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1971. Alle im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 überplanten Flächen sind bereits baulich überwiegend intensiv genutzt und weitgehend versiegelt. Im gewerblichen Bereich an der Hamburger Straße sind mit Ausnahme eines ca. 20 m breiten und mit Gehölzen bestandenen Grünstreifens parallel zur Straße, einer Nadelgehölzgruppe sowie einer Grünfläche zwischen zwei Gebäuderiegeln nahezu alle Freiflächen asphaltiert. Die

vorhandenen Grünflächen sind als artenarme Rasenflächen nur von geringer ökologischer Bedeutung. Bei den im Gebiet vorkommenden Gehölzen handelt es sich überwiegend um Birken, vereinzelte Erlen, Ahorn und Eichen. Erhaltenswerte Großbäume werden durch planzeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes wurde davon ausgegangen, dass von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 abgesehen werden kann, da mit den geplanten Ausweisungen keine zusätzlichen baulichen Eingriffe verbunden sind und daher nicht stärker als bisher in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen wird. Die Untere Naturschutzbehörde hat diese Bewertung durch ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigt.

Nach dem zwischenzeitlichen Inkrafttreten der Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes am 15.04.2007 ist das Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes grundsätzlich entfallen. Die Berücksichtigung der grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, zusammengefasst im Umweltbereich.

Das Grünkonzept des Bebauungsplanes sieht vor, den vorhandenen Grün- und Gehölzstreifen entlang der Hamburgerstraße als private Grundstückseingrünung weitestgehend zu erhalten.

5 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.

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 bereits bestehenden Vorbelastung aus der vorhandenen baulichen Nutzung und der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche wurde auf die Durchführung eines gesonderten Scoping-Termins verzichtet.

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

- Untersuchungsgebiet ist der Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans; 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 der geplanten Neubauten.
- Auswirkungen des Vorhabens werden verbal argumentativ dargestellt; so weit möglich werden ausführliche Wiederholungen vermieden.

5.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Bramstedt verfolgt im Sinne einer ausgewogenen und gleichmäßigen Versorgung im gesamten Stadtgebiet vorrangig das Ziel, auch im Süden der Stadt künftig einen Einzelhandelsstandort mit Discounter, einem Vollsortimenter und ggfs. einem weiteren Fachmarkt auszubilden, da hier durch die Wohngebietsentwicklung um die Golfanlage Bissenmoor weitere Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Zur Absicherung dieser Entwicklungsabsichten wird im Rahmen des zeitgleichen Aufstellungsverfahrens der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zunächst nur Planungsrecht für die Errichtung eines Discounters als Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden kleineren Marktes entsprechend den Empfehlungen einer vorliegenden Standortanalyse geschaffen. Bei Nachweis einer Marktverträglichkeit soll dann in einem nachfolgenden Änderungsverfahren ab ca. 2010 weitere Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht werden. Die derzeit auf Pachtbasis auf dem Grundstück tätigen Betriebe sollen planungsrechtlich zunächst abgesichert werden, sofern die Belange des Immissionsschutzes dem nicht entgegenstehen und ein Weiterbetrieb betriebstechnisch möglich ist.

5.2. Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gewachsene Gemengelage aus unterschiedlichen gewerblichen Betrieben und bestehender Wohnnutzung in einem Wohnhochhaus mit neun Geschossen mit einer Gastronomie im Erdgeschoss. Auch das Umfeld zeigt sich heterogen strukturiert. Im Norden liegen unmittelbar angrenzend Einfamilienhäuser. Im Süden ist eine Freizeitanlage mit Tennishalle, Tennisplätzen, Golfplatz und Vereinsgebäuden entstanden. Östlich des Ochsenweges befindet sich ein öffentlicher Spielplatz sowie weitere einzelne Wohngebäude.

5.3. Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Ausnahmen eines schmalen Streifens entlang der Hamburger Straße als Mischbaufläche dargestellt. Die Umgebung bilden Wohnbauflächen im Norden und ein sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Sport“. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hamburger Straße sind ebenfalls Mischbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist von übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan) nicht berührt.

5.4. Planungsalternativen

Das überplante Gebiet wird bereits seit langem überwiegend gewerblich genutzt. Die Struktur der Gewerbebetriebe hat sich im Laufe der Jahre gewandelt. Schon seit längerem sind einige Bereiche brach gefallen. Andere sind deutlich untergenutzt. Die geplante Entwicklung zu einem Einzelhandelsstandort bedeutet eine Aktivierung einer untergenutzten Fläche und eine Nutzung der vorhandenen Potentiale an einem gut an das städtische und regionale Verkehrsnetz angeschlossenen innenstadtnahen Standort ohne zusätzliche flächenhafte Eingriffe. Für die Entwicklung des überplanten Bereichs wurden auf der Basis eines vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes verschiedene Nutzungsvarianten (Einzelhandel und/oder gewerbliche Entwicklung) geprüft und beraten. Aufgrund von Stellungnahmen von Betriebsinhabern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entschloss sich die Stadt Bad Bramstedt zu einer schrittweisen Entwicklung entsprechend den jeweils zu überprüfenden Marktbedingungen für den Einzelhandelssektor in Bad Bramstedt.

5.5. 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 Grundstück bereits weitgehend baulich genutzt wird bzw. in der Vergangenheit genutzt wurde, sind potentielle umweltbezogene Auswirkungen vor allem im Bereich der Verkehrsentwicklung auf der angrenzenden überörtliche Straße (B 4) sowie im Zuge der Durchführung der Ansiedlung des geplanten Discounters 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 vertiefende Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Umweltbericht ist daher aus Sicht der Behörde entbehrlich.

5.6. Nichtdurchführung (Nullvariante)

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

- Auch bei Ansiedlung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben sind Störungen der benachbarten Wohnlagen durch gewerbliche Tätigkeit (Lärm, Luftschadstoffe) möglich.
- Zusätzliche Flächenversiegelung durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in weniger zentraler und verkehrsgünstiger Lage auf neu ausgewiesenen Bauflächen.
- ein auf unbestimmte Zeit andauernder partieller Leerstand in einer innerstadtnahen Lage mit negativen Aus-

wirkungen über das städtebauliche Umfeld hinaus.

5.7. 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 einer neuen Kreuzung auf der Hamburger Straße
- die Beseitigung von Gehölzen
- 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 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 insgesamt aber nur 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.

5.8. Anlagenbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Auswirkungen der zukünftigen Nutzung (Discounter mit 900 m² Verkaufsfläche) sind aufgrund der vorgeschriebenen technischen Einrichtungen (Haus- und Gebäudetechnik) und im Vergleich mit dem bisherigen Nutzungsbestand nur unwesentlich. Auch die Nutzungsmöglichkeit bleibt planungsrechtlich durch eine vergleichbare zulässige bauliche Dichte und Nutzungsdichte im Bereich des bereits Möglichen und Zulässigen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen innerhalb des Gebietes bleiben dadurch gegenüber dem Bestand annähernd gleich.

5.9. 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 zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurden durch das Büro LAIRM Consult GmbH zwei schalltechnische Untersuchungen erarbeitet. Es wurden die Auswirkungen der geplanten Vorhaben gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm 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.

In einem ergänzenden Gutachten wurde ein Zwischenzustand untersucht, der zunächst nur die Ansiedlung eines Discounters bei weitestgehendem Bestandserhalt der vorhandenen Betriebe vorsieht. Diese Zwischenstufe in der Einzelhandelsentwicklung des Standortes ist Grundlage der Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Gewerbelärm

Die Gutachten stellen fest, dass die im B-Plan ausgewiesenen Nutzungen unter Berücksichtigung festgesetzter Emissionskontingentierungen mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind. Dies gilt grundsätzlich auch für die langfristige Ausdehnung der Einzelhandelseinrichtungen.

Auch für den Zwischenzeitraum bis zur endgültigen Um-

setzung der der Einzelhandelsentwicklung werden von den vorhandenen Betrieben die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Insgesamt ist die gewerbliche Nutzung in dem beurteilten Zwischenzustand mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich.

Die vorweggenommene immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung, in der die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung nachgewiesen sowie die ggfs. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden sollte, ergab, dass bei Anwendung einer Reihe von aktiven Schallschutzmaßnahmen sowohl von Seiten der Sondergebietsfläche als auch von Seiten der Gewerbefläche die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtgewerbelärmbelastung sichergestellt ist.

Nur im Bereich des 2. Obergeschosses des nördlichen Baufeldes des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes kommt es zu rechnerischen Überschreitungen, die entsprechende Grundrissgestaltung oder baugestalterische Festsetzungen bedingen.

Verkehrslärm

Die schalltechnischen Untersuchungen kommen in Bezug auf den Verkehrslärm zu dem Ergebnis: *„dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation ... nicht zu erwarten (ist) ... Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ist 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. Im Falle von geplanten Büronutzungen bzw. ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzungen ergeben sich Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen.“

Gesamtlärm

Laut Gutachten wird die Gesamtlärmsituation im Bereich der Bebauung an der Hamburger Straße sowohl tags als auch nachts durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich östlich und südöstlich der gewerblich genutzten Flächen sind maßgebende Anteile aus Gewerbelärm zu erwarten. Für die teilweise Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte tags und nachts ist vor allem der Verkehrslärm ursächlich. Eine Änderung der Gesamtlärmsituation ergäbe sich somit vor allem durch die zusätzlichen Verkehre zum Einzelhandel. Angesichts der vorhandenen hohen Verkehrsbelastung (DTV Wert 2000: 9.888 Kfz/24 laut Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr) führen diese zusätzlichen Verkehre nicht zu wesentlichen Auswirkungen für die angrenzende Bebauung und damit auf das Schutzzut Mensch.

5.10. Zusammenfassung

Die mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Folgenutzungen bewirken überwiegend keine bis nur geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter.

In Bezug auf die Bodenversiegelung wird eine geringfügige Verbesserung der Bestandsituation durch die zusätzliche landschaftsgärtnerische Gestaltung der Grundstücksgrenzen zum Norden sowie die Aufwertung der Begrünung an der Hamburger Straße erreicht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingentierungen stellen sicher dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden, bzw. die Überschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden.

Bei Anwendung einer Reihe von aktiven Schallschutzmaßnahmen sowohl von Seiten der Sondergebietsfläche als auch von Seiten der Gewerbefläche ist die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtgewerbelärmbelastung sichergestellt.

Die lärmtechnischen Auswirkungen durch eine geringfügige Zunahme der Verkehre liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Insgesamt ist mit der durch den geänderten Flächennutzungsplan ermöglichten Nutzungsänderung gegenüber dem derzeitigen Stand keine Verschlechterung der Umweltsituation auf dem Grundstück und dessen Umgebung sowie gesamtstädtisch zu erwarten.

6 Immissionsschutz

Begleitend zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden durch das Büro LAIM CONSULT GmbH zwei schalltechnischen Untersuchungen mit folgenden Aufgabenstellungen erarbeitet:

- Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Ansiedlungsvorhabens (SB-Markt) gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose –Nullfall für den zu erstellenden Umweltbericht (s. Kap. 5). Hierzu wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt sowie die Veränderungen für den Straßenverkehrslärm ermittelt.
- Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich durch eine Emissionskontingentierung im festgesetzten Gewerbegebiet und im geplanten Sondergebiet in Form festgesetzter flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel.

- Prüfung, ob die derzeitige Planung (SB-Markt als Discounter) sowie eine zeitlich nachrangige weitere Einzelhandelsansiedlung mit den getroffenen Emissionsbeschränkungen verträglich ist. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt nach den Kriterien der TA Lärm. Damit soll bereits in der Bauleitplanung geprüft werden, ob die geplanten Betriebe am vorgesehenen Standort bau- und immissionsschutzrechtlich prinzipiell genehmigungsfähig sind.
- Prüfung, ob die vorhandenen Gewerbebetriebe zusammen mit der Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung als Zwischenzustand mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich sind.

Die Ergebnisse der schallgutachterlichen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Hinsichtlich der Emissionskontingentierung über die Festlegung flächenbezogener immissionsrelevanter Schallleistungspegel sind sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Sondergebiet tagsüber keine Einschränkungen erforderlich. Für den Nachtzeitraum wurden hingegen maximale Werte von 40 dB(A) für das Gewerbegebiet und von 52 dB(A) für das Sondergebiet ermittelt, die zu betrieblichen Einschränkungen führen. Dies ist nach Gutachtersicht jedoch auch bereits heute der Fall.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung ist die Bauleitplanung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich.

Die Schallimmissionsprognose der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die beabsichtigte Planung ergab, dass bei Anwendung einer Reihe von aktiven Schallschutzmaßnahmen sowohl von Seiten der Sondergebietsfläche als auch von Seiten der Gewerbefläche ...*die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtgewerbelärmbelastung sichergestellt ist*, diese also mit den pauschalen Ansätzen und den vorstehenden Emissionsbeschränkungen verträglich sind.

Nur im Bereich des 2. Obergeschosses des nördlichen Baufeldes im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet kommt es zu rechnerischen Überschreitungen, die eine entsprechende Grundrissgestaltung oder baugestalterische Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfordern.

Für den Zwischenzeitraum bis zur längerfristigen Umsetzung der zweiten Stufe der Einzelhandelsentwicklung werden von den vorhandenen Betrieben *die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Die derzeitige Nutzung ist mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich.* Ein Nachtbetrieb findet dort nicht statt.

Das Lärmgutachten kommt in Bezug auf den Verkehrslärm zu dem Ergebnis: *„dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation ... nicht zu erwarten(ist)... Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet ist 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.

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.

7 Altlasten

Im Jahre 2003 wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg eine historische Erkundung für das nun für eine Einzelhandelsansiedlung vorgesehene Grundstück veranlasst. Diese Erkundung ergab, dass in Teilbereichen des Plangebiets der 8. Änderung des B-Plans Nr. 12 Altlasten-relevante Nutzungen stattgefunden haben. Der Standort war daher als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Wegen des nun laufenden B-Plan-Änderungsverfahrens verzichtete der Kreis zunächst auf eine Aufnahme als Verdachtsfläche in das Boden- und Altlastenkataster.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beauftragte die Stadt Bad Bramstedt zu Beginn des Jahres 2006 das Ingenieurbüro GeoC GmbH mit einer weitergehenden Gefährdungsabschätzung im gesamten Plangebiet nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Im Bereich der seit ca. 1970 genutzten Kfz-Halle wurden neben dem Benzinabscheider in einer Tiefe zwischen 1,40 und 3,20 m uG innerhalb der Grundwasser gesättigten Bodenzone Verunreinigungen durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) angetroffen, die in Verbindung mit den in der Bodenluft nachgewiesenen BTEX- und LCKW-Gehalten (leicht flüchtige aromatische und leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) eine Gefährdung des oberflächennah anstehenden Grundwassers begründen. Es ist als wahrscheinlich anzusehen, dass sich Schadstoffe aus dem Bereich des Benzinabscheiders in Grundwasserströmungsrichtung ausgebreitet haben. Vor dem Hintergrund der im Boden nachgewiesenen MKW-Gehalte < 5.000 mg/kg

TS sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand aus gutachterlicher Sicht allerdings keine Sofortmaßnahmen erforderlich.

Um definitiv auszuschließen, dass ein Grundwasserschaden besteht, wurde im Bereich des Benzinabscheiders durch ein weiteres Fachbüro (Geologisches Büro Dipl.-Ing. R. Hempel) die festgestellte MKW-Bodenkontamination mit ergänzenden Sondierbohrungen räumlich erfasst sowie eine Grundwassermessstelle eingerichtet und beprobt. Die ergänzenden Sondierbohrungen ergaben, dass die Bodenkontamination sich auf den Nahbereich des Benzinabscheiders beschränkt.

Eine Belastung des beprobten Grundwassers mit MKW, BTEX und PCB (polychlorierte Biphenyle) liegt nicht vor. Die in der Grundwasserprobe nachgewiesenen Mengen LHKW liegen im Bereich der Prüfwerte der LAWA (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Wasser). Ein akuter Sanierungsbedarf besteht aus Gutachter-sicht nicht.

Im Bereich des Fahrzeug-Waschplatzes der Fa. Seestern wurden bis vor einigen Jahren die Laderäume der Firmenfahrzeuge gereinigt. In der Bodenluft wurden sowohl BTEX als auch LCKW nachgewiesen, was den Einsatz von Lösungs- und Entfettungsmitteln belegt. Da die BTEX- und LCKW-Gehalte in der Bodenluft unterhalb der einschlägigen Prüf- und Richtwerte liegen, ist dort aus gutachterlicher Sicht keine Gefährdung des Grundwassers gegeben.

8 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den umgebenden öffentlichen Straßen grundsätzlich vorhanden. Auf dem Grundstück können vorhandene Anlagen und Anschlüsse weitergenutzt werden.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

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

Das **Oberflächenwasser** der geplanten Stellplatzanlagen, Zufahrten und befestigten Freiflächen wird wie bisher gesammelt und der städtischen Kanalisation zugeführt. Im Bereich der geplanten Zufahrt existiert bereits eine privat betriebene Pumpstation. Eine direkte Versickerung ist aufgrund des potentiellen Verschmutzungsgrades und der gesetzlichen Einstufung als schwach verschmutztes Abwasser nicht zulässig.

Die geforderte **Löschwasserversorgung** von 96 m³/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.

9 Flächenbilanz

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel:	ca. 9.170 m ²
Gewerbegebiet	ca. 10.990 m ²

Bad Bramstedt, den.....

.....

Der Bürgermeister