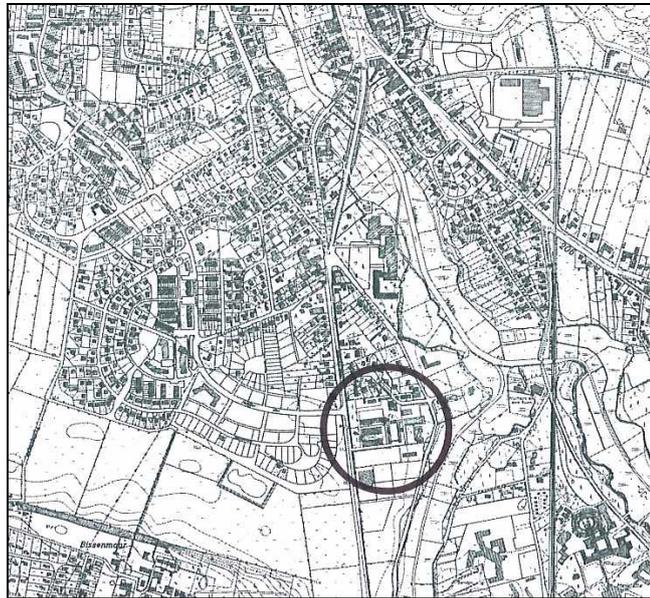


STADT BAD BRAMSTEDT

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12

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	4
2	Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	4
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	5
3.2.	Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	6
3.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4	Bestand, städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption	6
5	Umweltbericht	8
5.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	8
5.2.	Bestand	9
5.3.	Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes	9
5.4.	Planungsalternativen	9
5.5.	Prognose der Umweltauswirkungen	9
5.6.	Nichtdurchführung (Nullvariante)	10
5.7.	Baubedingte Umweltauswirkungen	10
5.8.	Anlagenbedingte Auswirkungen	11
5.9.	Betriebsbedingte Umweltauswirkungen	11
5.10.	Zusammenfassung	14
6	Grünordnung, Ausgleich	15
7	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen	15
7.1.	Art der baulichen Nutzung	15
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3.	Überschreitung der zulässigen Nutzung durch Stellplätze und Nebenanlagen	18
7.4.	Höhenentwicklung	19
7.5.	Flächen für Stellplätze	19
7.6.	Geh- und Fahrrechte	19
7.7.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	20
7.8.	Grünflächen, privat	20
7.9.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen	20

8	Grünordnerische Festsetzungen	21
8.1.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
8.2.	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	21
9	Verkehr, Erschließung	21
10	Immissionsschutz	23
11	Altlasten	28
12	Ver- und Entsorgung	29
13	Flächenbilanz	30
14	Anhang Gehölzliste	31

**1 Räumlicher Geltungsbe-
reich**

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 liegt im südlichen Stadtgebiet Bad Bramstedts östlich der Hamburger Straße (Bundesstraße 4). Es grenzt im Norden an eine Einfamilienhausbebauung entlang der Parkstraße, im Osten an den Ochsenweg und im Süden an Golf- und Tennisanlagen sowie an ein Mehrfamilienwohnhaus.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha.

**2 Planungsvoraussetzungen,
Planungserfordernis**

Der überplante Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 umfasst im Kern die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen entlang der Hamburger Straße sowie die rückwärtig gelegenen Wohnbauflächen im Umfeld eines neungeschossigen Wohnhochhauses.

Die gewerblichen Flächen und die vorhandenen Gebäude werden zurzeit von drei Betrieben genutzt. Im Süden befindet sich ein seit langem ansässiger, Fisch verarbeitender Betrieb, der auch Teile der angrenzenden Gebäude angemietet hat. Die übrigen Bürogebäude und Freiflächen werden überwiegend durch einen Verpackungsbetrieb genutzt; ein Reifenhandel ist Nutzer einer Werkhalle an der Parkstraße. Die restlichen Gebäude stehen leer. Nur der Fisch verarbeitende Betrieb verfügt auch als Eigentümer über die wesentlichen Produktionsgebäude, die übrigen Betriebe sind Mieter.

Das Wohnhochhaus befindet sich im Besitz einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ein Teil des Erdgeschosses wird durch ein Restaurant genutzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1971 wurde bereits mehrfach aufgrund von aktuellen Planungsentwicklungen in Teilbereichen geändert. Auslösender Anlass für die vorliegende 8. Änderung war ein Bauantrag im Februar 2005 für den Neubau eines SB-Marktes als Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Betriebes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hamburger Straße (Einmündung Holsatenallee). Da die Nutzungsregelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 nur ein sehr begrenztes Nutzungsspektrum (ausschließlich produzierendes Gewerbe der Bereiche Lebensmittel und Textil) auf den für die Umsiedlung vorgesehenen Flächen zulassen, beschloss der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten in seiner Sitzung am 21.02.2005 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit dem Ziel einer Neuorientierung der gewerblichen und/oder mischgebietlichen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbeziehung einer Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich Bad Bramstedts. Da ein positiver Bescheid des Bauantrages die Durchführung der

städtischen Planung hätte erschweren können, beantragte die Stadt am 28.02.2005 zudem eine Zurückstellung des Baugesuchs, dem die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg entsprach. Da innerhalb der Zurückstellungsfrist von 12 Monaten aufgrund der komplexen Aufgabenstellung bei der Neuordnung der betroffenen Grundstücke kein neues Baurecht geschaffen werden konnte, beschloss die Stadtvertretung den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 während der Planaufstellung.

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 / L 319 und in Ost-West-Richtung die B 206. Für die Neutrassierung der B 206 als Umgehungsstraße ist das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen. Mit dem Bau des 1. Bauabschnitts wurde 2007 begonnen.

Über beide Bundesstraßen besteht Anschluss an die östlich des Stadtgebietes verlaufende BAB 7 Hamburg-Flensburg. Die geplante Weiterführung der BAB 20, die sich derzeit im Planungsstadium der Trassenfestlegung befindet, wird die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Bad Bramstedt weiter verbessern.

Bad Bramstedt ist Haltepunkt der Bahnlinie der AKN, die von Hamburg-Altona über Kaltenkirchen nach Neumünster führt

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 Untzentrum 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, 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 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Westen 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. Die im Osten gelegenen Flächen sind entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

4 Bestand, städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Der im Rahmen der 8. Änderung zu überplanende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 12 ist geprägt durch eine gewachsene Gemengelage aus unterschiedlichen gewerblichen Betrieben und bestehender Wohnnutzung in einem Wohnhochhaus mit neun Geschossen und einer Gastronomie im Erdgeschoss. Auch das Umfeld zeigt sich heterogen strukturiert. Im Norden liegen unmittelbar angrenzend Einfamilienhäuser, die nicht Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sind. Im Süden ist eine Freizeitanlage mit Tennishalle, Tennisplätzen, Golfplatz und Vereinsgebäuden entstanden. Östlich des Ochsenweges befinden sich ein öffentlicher Spielplatz sowie weitere einzelne Wohngebäude.

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 im Rahmen

einer verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und planungsrechtlich entsprechend festzusetzen. Sie hat zu diesem Zweck eine Aktualisierung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens in Form einer Standortanalyse erstellen lassen, deren Ergebnisse die Rahmenbedingungen der B-Plan-Ausweisungen formulieren.

Das Ziel der städtischen Planungen ist neben der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Fisch verarbeitenden Betriebes sowie den Erhalt der im östlichen Bereich gelegenen Wohnnutzungen. Bereits seit längerem leer stehende, ehemals gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude sollen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und den Ausweisungen im bestehenden Bebauungsplan einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Standortgutachten empfiehlt angesichts der augenblicklichen Marktsituation in Bad Bramstedt eine abgestufte Vorgehensweise bei der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Hamburger Straße. Die angestrebte Verlagerung eines Discounters wäre aus Gutachtersicht auch kurzfristig zu realisieren und in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente verträglich, nicht jedoch ein wesentlich größerer Vollsortimenter. Ausgehend von der Annahme eines anhaltenden Einwohnerwachstums sollte ein tragfähiger und verträglicher Vollsortimenter, vorzugsweise als Verlagerung oder Erweiterung eines bestehenden Betriebes, erst zeitlich nachrangig ab ca. 2010 entstehen. Alternativ wäre auch die vorgezogene Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² realisierbar.

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 Vollsortimenter anzusiedeln, da hier durch die Wohngebietsentwicklung um die Golfanlage Bissenmoor Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Zur Absicherung dieser Entwicklungsabsichten wird im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zunächst nur Planungsrecht für die Errichtung eines Discounters entsprechend den Empfehlungen der Standortanalyse geschaffen. Bei Nachweis einer Marktverträglichkeit soll dann in einem nachfolgenden Änderungsverfahren ab ca. 2010 eine weitere Einzelhandelsansiedlung ermöglicht werden. Die derzeit auf Pachtbasis auf dem Grundstück tätigen Betriebe sollen planungsrechtlich zunächst auch weiterhin zulässig sein, sofern die Belange des Immissionsschutzes dem nicht entgegenstehen und ein Weiterbetrieb, ggfs. auch auf reduzierten Flächen, betriebstechnisch machbar ist.

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 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12; 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 zu entwickeln, da hier durch die Wohngebietsentwicklung um die Golfanlage Bissenmoor weitere Einwohnerzuwächse zu erwarten sind. Zur Absicherung dieser Entwicklungsabsichten wird im Rahmen 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.

5.2. Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch eine gewachsene Gemengelage aus unterschiedlichen gewerblichen Betrieben und bestehender Wohnnutzung in einem Wohnhochhaus mit neun Geschossen sowie einer Gastronomie im Erdgeschoss. Auch das Umfeld zeigt sich heterogen strukturiert. Im Norden liegen unmittelbar angrenzend Einfamilienhäuser, die nicht Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sind. Im Süden ist eine Freizeitanlage mit Tennishalle, Tennisplätzen, Golfplatz und Vereinsgebäuden entstanden. Östlich des Ochsenweges befinden 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 zusätzlich flächenhafte Eingriffe. Für die Entwicklung des überplanten Bereichs wurden auf der Basis eines vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes verschiedene Nutzungsvarianten (Einzelhandel und/oder gewerbliche Entwicklung) 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 Auswirkungen über das städtebauliche Umfeld hinaus.

5.7. Baubedingte Umweltauswirkungen

Die Baumaßnahme umfasst nach heutigem Kenntnisstand:

- den teilweisen Abriss vorhandener Gebäude und die Beseitigung der vorhandenen Erschließungsflächen
- Bodenarbeiten
- den Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen
- die Hochbaumaßnahme,
- die Neuanlage der Erschließungsflächen
- den Bau eines Kreisverkehrsplatzes 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 deut-

licher 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. Die Herstellung des Kreisverkehrsplatzes kann zu Staus auf der Hamburger Straße und damit zu erhöhter Lärm und Luftschadstoffbelastung führen. 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 Nutzungsintensität im Bereich des bereits Möglichen und Zulässigen. Im Unterschied zu der bisherigen Nutzung werden im Rahmen der Neubaumaßnahme die Grundstücksgrenze nach Norden planerisch dauerhaft eingegrünt: Die Stellplatzflächen sollen durch Pflanzinseln und Baumpflanzungen aufgelockert werden. Der Grünstreifen zur Hamburger Straße bleibt in einer Breite von 10 m erhalten und wird neu bepflanzt. Die im Rahmen der Baumaßnahme zu beseitigenden Gehölze, darunter viele Nadelgehölze, sind natur-schutzfachlich nicht von erhaltenswerter Qualität.

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 sind durch das Büro LAIRM Consult GmbH zwei schalltechnische Untersuchungen erarbeitet worden. 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 Ausweisungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Für die im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Nutzungseinstufung wurde jedoch auch anhand der gewachsenen städtebaulichen Situation (unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben) vorgenommen.

Gewerbelärm

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen werden im Bebauungsplan Emissionskontingentierungen festgesetzt *...(so) dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden, bzw. die Überschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden.*

Für den Nachtzeitraum wurden maximale Werte von 52 dB(A) für das Gewerbegebiet und von 40 dB(A) für das Sondergebiet ermittelt. Ausschlaggebend für die stärkere Einschränkung des Sondergebietes ist ein bereits bestehender Nachtbetrieb mit Anlieferung ab 5.00 Uhr durch den Betrieb Seestern.

Das Gutachten stellt fest...*dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingentierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.* Dies gilt grundsätzlich auch

für die langfristige Ansiedlung von mindestens zwei Einzelhandelseinrichtungen.

Auch für den Zwischenzeitraum bis zur endgültigen Umsetzung der der Einzelhandelsentwicklung werden von den vorhandenen Betrieben die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

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.

Die ermittelten aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in Form planzeichnerischer Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist abhängig von der Abfolge der zukünftigen Baumaßnahmen. Vorhandene und zunächst weiterhin genutzte Gebäude übernehmen dabei zumindest zwischenzeitlich Abschirmfunktionen.

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 Schutgut Mensch.

5.10. Zusammenfassung

Die mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ermöglichte Folgenutzung bringt überwiegend keine bis nur geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter mit sich. Denkmalrelevante Auswirkungen ergeben sich keine, da laut Aussage der Denkmalschutzbehörde Belange des Denkmalschutzes nicht betroffen sind. Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind durch den Abriss einzelner Gebäude sind nicht zu erwarten.

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 angrenzende 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. 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.

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

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

6 Grünordnung, Ausgleich

Das Plangebiet liegt im überplanten Innenbereich sowie im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1971. Alle im Rahmen der 8. Änderung des B-Plans Nr. 12 überplanten Flächen sind bereits baulich überwiegend intensiv genutzt und entsprechend ihrer Nutzungsausprägung 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. Im Westen des Plangebietes existieren größere, mit Laubgehölzen bestandene Rasenflächen im Umfeld der vorhandenen Gebäude, jedoch auch größere asphaltierte Stellplatzflächen. Die 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, kleine Pappeln, Obstbäume und eine Baumgruppe mit Eichen am Ochsenweg.

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. Diese Auffassung wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg geteilt. Zudem ist nach Inkrafttreten der Neufassung des Landesnaturschutzgesetzes am 15.04.2007 das Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes grundsätzlich entfallen. Die Berücksichtigung der grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung, zusammengefasst im Umweltbereich.

7 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen in folgende drei Nutzungsbereiche: im Süden Gewerbegebiete, Einzelhandelsflächen als sonstiges Sondergebiet im Norden sowie im Osten zum Ochsenweg als Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet.

Gewerbegebiete	Es werden zwei unterschiedliche Gewerbegebiete aufgrund von immissionsrechtlichen Erfordernissen ausgewiesen.
eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe)	<p>Der vorhandene Fisch verarbeitende Gewerbebetrieb an der Hamburger Straße wird durch die Übernahme der Gewerbegebietsausweisung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb seiner Grundstücksgrenzen im Bestand gesichert. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet resultiert aus betrieblichen Einschränkungen während des Nachtzeitraums aufgrund immissionsrechtlicher Belange (s. Kap. 8, Immissionsschutz).</p> <p>Das Spektrum der zulässigen Nutzungen wird erweitert, um künftig auch anders geartete gewerbliche Nutzungen und bei Bedarf auch Büro und Verwaltungsgebäude ansiedeln bzw. errichten zu können, sofern sie hinsichtlich der gewerblichen Emissionen den schalltechnischen Anforderungen (s. Kapitel Immissionsschutz) entsprechen. Ausgeschlossen aus dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind aufgrund ihrer Nutzungsausprägung, ihres Störungsgrades oder ihres erhöhten Freiflächenbedarfes großflächige Lagerplätze. Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist neben einer Neustrukturierung des Gebietes auch eine Reduzierung des heterogenen Erscheinungsbildes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und baulicher Anlagen.</p> <p>Unzulässig im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind auch Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu einer Abwertung des städtebaulichen Umfeldes und verursachen im Falle von Diskotheken zusätzlich Beeinträchtigungen durch Lärm und Besucherverkehre während der Nachtstunden. Die durch sie hervorgerufenen Beeinträchtigungen laufen zudem den Bemühungen der Stadt zuwider, den Bereich an der Hamburger Straße als attraktiven Versorgungsstandort weiterzuentwickeln.</p> <p>Entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens und den darauf aufbauenden städtischen Zielsetzungen ist im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandel nur untergeordnet und im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb und nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Damit wird hinsichtlich des bestehenden Betriebes ein vorhandener Fabrikverkauf auch weiterhin ermöglicht.</p>
Gewerbegebiet	Das östlich des Firmengeländes des Fisch verarbeiteten Betriebes ausgewiesene Gewerbegebiet dient der planungsrechtlichen Absicherung der dort ansässigen Betriebe für den Zeitraum bis zur Ansiedlung einer weiteren Einzelhandelseinrichtung entsprechend den weitergehenden Planungszielen der Stadt Bad Bramstedt für diesen

Standort. Damit soll den bestehenden Betrieben zugleich ein angemessener Zeitraum für eine geordnete mittelfristige Betriebsverlagerung gegeben werden.

Der Umfang der zulässigen Nutzungen entspricht dem Nutzungsspektrum für das vorgenannte eingeschränkte Gewerbegebiet. Hinsichtlich der Nutzungsausrichtung gilt für beide Gebiete grundsätzlich der gleiche städtebauliche Rahmen. Immissionsrechtlich unterliegt dieses Gebiet jedoch keinen Beschränkungen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen an Gewerbegebiete. Einzelhandel ist auch hier ausschließlich untergeordnet und im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb und nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Damit folgt die Stadt Bramstedt den Empfehlungen der Landesplanungsbehörde für diesen Standort.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (GEH) – Discounter“

Auf den Flächen östlich der Hamburger Straße, nördlich des Fisch verarbeitenden Betriebes sowie im Osten bis zum Grundstück des Wohnhochhauses soll künftig eine Einzelhandelsansiedlung ermöglicht werden. Entsprechend der eingangs dargelegten schrittweisen Entwicklung des Standortes auf der Grundlage der Ergebnisse der Standortanalyse wird zunächst nur der nördliche Bereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Discounter“ lässt zunächst nur diese eine Betriebsform zu, um eine Verträglichkeit des SB-Marktes im derzeitigen Marktraum sicherzustellen. Erst bei Vorliegen eines nachgewiesenen Marktpotentials kann im Rahmen eines erneuten Änderungsverfahrens eine Erweiterung der Sondergebietsflächen und eine Aufweitung des Nutzungsspektrums auch auf einen Vollsortimenter vollzogen werden. Da die Stadt den Standort vorzugsweise für Lebensmitteleinzelhandel im Sinne einer ausgewogenen gesamtstädtischen Versorgung entwickeln möchte, sind Fachmärkte im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplans zunächst ebenfalls nicht zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet

Die zum Ochsenweg orientierten Flächen sind entsprechend der Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Abgrenzung nach Westen wird geringfügig geändert. Die Eigenart des Gebietes fügt sich so in die vorherrschende Nutzungsausprägung entlang des Ochsenweges ein. Die Festsetzung folgt damit auch den Darstellungen des gültigen Flächenutzungsplans. Auch zwei seit längerem leer stehende niedrige Gewerbehallen befinden sich innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes. Hier soll die Möglichkeit einer Nutzungswandlung eröffnet werden, da das derzeitige Erscheinungsbild der Gebäude sich sehr

nachteilig auf die angrenzenden Wohnlagen auswirkt.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihres umfangreichen Platzbedarfes sowie potentiellen Störungsgrades (Lichtemissionen) und Tankstellen (Lärmemissionen) ausgeschlossen. Alle übrigen nach BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind grundsätzlich geeignet, sich in die vorhandene Eigenart der umliegenden Gebiete einzufügen, sofern sie die schalltechnischen Orientierungswerte zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen einhalten.

7.2. Maß der baulichen Nutzung Gewerbegebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung von Baufeldern und die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Als Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die innerhalb der ausgewiesenen Baufelder eine städtebaulich angemessene bauliche Erweiterung zur Absicherung der Betriebe ermöglicht.

Sondergebiet GEH

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung eines Baufeldes in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR max) sowie einer maximalen Verkaufsfläche geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich am Flächenbedarf und an der Gebäudetypologie eines marktüblichen Discounters. Die festgesetzte Verkaufsfläche von 900 m² entspricht dem ermittelten Marktpotential bei Annahme einer Betriebsverlagerung eines bestehenden, flächenmäßig kleineren Discounters. Die Lage und Dimensionierung des Baufeldes ist unter Berücksichtigung betrieblicher Belange enger eingegrenzt, um ausreichend Raum für die künftige Ansiedlung eines weiteren SB-Marktes zu lassen und den bestehenden Gewerbebetrieben eine zwischenzeitliche Weiternutzung zu ermöglichen.

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zwei Baufelder ausgewiesen. Das südliche Baufeld orientiert sich am Bestandgebäude und lässt in geringem Umfang bauliche Erweiterungen in der Erdgeschosszone zu. Das nördliche Baufeld grenzt unter Beachtung der vorhandenen Stellplatzanlagen, des Baumbestandes und der angrenzend geplanten Einzelhandelsansiedlung die Lage eines potentiellen Neubaus anstelle der vorhandenen eingeschossigen Baukörper näher ein. Die festgesetzte GRZ von 0,4 folgt der Festlegung im rechtsgültigen Bebauungsplan und berücksichtigt die umfangreichen bestehenden und notwendigen Stellplätze.

7.3. Überschreitung der zulässigen Nutzung durch Stellplätze und Nebenanlagen

Im festgesetzten Sondergebiet darf die Überschreitung der zulässigen Nutzung durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässigen Anteil von 50

% der festgesetzten überbaubaren Fläche bis zu einer rechnerischen GRZ von 0,8 überschreiten, da die Flächen bislang annähernd vollständig versiegelt waren, und bei der Überschreitung daher keine bis nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind. Die Einhaltung der Obergrenzen würde zudem zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

7.4. Höhenentwicklung

Die Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen im Gewerbegebiet und im Sondergebiet sowie durch die festgesetzte Anzahl der Geschosse im allgemeinen Wohngebiet. Die festgesetzten Höhen folgen in den Gewerbegebieten weitestgehend dem Bestand. Für den Discounter orientiert sich die Festsetzung an bereits realisierten Gebäuden. Die Steuerung der baulichen Höhenentwicklung bei gewerblichen Bauten über maximale Gebäudehöhen anstelle einer festgesetzten Geschossigkeit berücksichtigt die Tatsache, dass Gewerbebauten über ganz unterschiedliche Geschosshöhen verfügen können. Die differenzierte Höhenfestsetzung in den beiden Gewerbegebieten und im Sondergebiet bewirkt insgesamt eine Abstufung der Gebäude zur Hamburger Straße und zur Nachbarbebauung im Norden im Sinne einer verträglichen Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

Für das vorhandene Wohnhochhaus sichert die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse den Bestand planungsrechtlich ab, auch wenn Hochhäuser in exponierter Einzelanlage nicht mehr aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen. Im nördlichen Baufeld des allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes als Abstufung zwischen dem südlich gelegenen Wohnhochhaus und den eingeschossigen Einfamilienhäusern weiter nördlich zulässig.

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der Parkstraße im Osten des Plangebietes mit einer gemittelten Höhe von 11,30 über NN, da sich diese auf einem annähernd gleichen Höhenniveau wie das Gelände des Plangebietes befindet.

7.5. Flächen für Stellplätze

Im festgesetzten Wohngebiet werden als Übernahme des Bestandes die vorhandenen privaten Stellplatzanlagen planzeichnerisch als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Der Umfang der umgrenzten Flächen ermöglicht auch die Herstellung zusätzlicher privater Stellplätze aufgrund der zulässigen zusätzlichen Bebauung.

7.6. Geh- und Fahrrechte

Für die Erschließung des Fisch verarbeitenden Betriebes an der Hamburger Straße im ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet besteht ein grundbuchamtlich

eingetragenes Überwegungsrecht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Diese Form der privaten Erschließung soll auch weiterhin erhalten bleiben, da eine neue direkte Anbindung an die Hamburger Straße aus erschließungstechnischen Gründen nicht möglich ist. Sie wird daher im Bebauungsplan über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Flurstücks 110/22 planungsrechtlich abgesichert.

7.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen und des Discounters sollen ausschließlich über die neue Hauptzufahrt an der B4 / Hamburger Straße erfolgen, um zukünftige Beeinträchtigungen der Wohnlagen am Ochsenweg und an der Parkstraße durch Gewerbe- bzw. Kundenverkehre auszuschließen. Daher wird im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Discounter zur Parkstraße planzeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung der Wohnbebauung über die Parkstraße bleibt hiervon unberührt. Bestehende Zufahrten unterliegen dem Bestandsschutz.

7.8. Grünflächen, privat

Der vorhandene Grün- und Gehölzstreifen entlang der Hamburger Straße soll als Grundstückseingrünung im Wesentlichen erhalten bleiben. Da er in privatem Eigentum verbleibt, ist er als private Grünfläche planzeichnerisch festgesetzt. Seine Gesamtbreite wird auf maximal 10 m reduziert. Er soll auch weiterhin mit heimischen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt werden (Pflanzauswahl im Anhang Kap.14).

7.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmmissionen

Lärmschutzwände

Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen sind in der Planzeichnung Lärmschutzwände mit den jeweils erforderlichen Höhen festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist jeweils die angrenzende endgültige Geländeoberkante.

Lärmpegelbereiche

Zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung in den festgesetzten Gewerbegebieten und im sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, vor Verkehrslärm werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche folgen der schalltechnischen Untersuchung und gelten für die der Hamburger Straße zugewandten Gebäudefassaden.

Flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel

Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung werden zum Schutz der Wohnbebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärm

für das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel,“ und den bestehenden Gewerbebetrieb an der Hamburger Straße maximal zulässige Emissionen in Form von flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel, festgesetzt, die von den dortigen Betrieben und Anlagen einzuhalten sind. Die Festsetzung von Emissionskontingenten ermöglicht eine für die Betriebe nachvollziehbare Berücksichtigung vorhandener Emissionen und daraus abgeleiteter zulässiger Emissionen bei Neuansiedlungen und Erweiterungen, bezogen jeweils auf das einzelne Grundstücke und seine Lage im Plangebiet bzw. im Verhältnis zur schützenswerten Nachbarschaft.

8 Grünordnerische Festsetzungen

8.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölze in der ausgewiesenen privaten Grünfläche entlang der Hamburger Straße besitzen keine besondere ökologische Bedeutung und sollten daher durch Neupflanzungen ergänzt bzw. ersetzt werden. Auch nördlich des geplanten Discounters soll zur optischen Abschirmung zur benachbarten Bebauung eine Bepflanzung in einer Breite von 5 m angelegt werden, die zugleich den erforderlichen Schallschirm gestalterisch mit einbindet. Zur Bepflanzung sollen ausschließlich einheimische Arten verwendet werden. Eine Pflanzenauswahl wird der Begründung als Anlage beigefügt.

8.2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Wertvolle und das Landschaftsbild prägende Großbäume werden als zu erhaltende Einzelbäume planzeichnerisch festgesetzt und damit besonders geschützt. Hierzu zählen die vorhandenen Erlen und Ahorne, eine Weide im Gehölzsteifen an der Hamburger Straße sowie die markante Eichengruppe auf der Rasenfläche vor dem Wohnhochhaus. Hinsichtlich der im Gebiet vorkommenden Birken wird empfohlen, diese wenn möglich zu erhalten, da sie teilweise Sichtschutzfunktionen (zwischen Wohngebiet und gewerblichen Nutzungen, Abschirmung der gewerblichen Hallen zur Hamburger Straße) übernehmen.

9 Verkehr, Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird im Zuge der 8. Änderung des B-Plans 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 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 genießt zunächst noch Bestandsschutz.

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 zwei unterschiedliche Verkehrslösungen erarbeiten lassen, die beide im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wurden. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ermöglichen grundsätzlich beide Lösungen. Beide Erschließungsvarianten wurden verkehrstechnisch mit den zuständigen Behörden vorgeklärt und sind grundsätzlich in der Lage, die zu erwartenden Verkehre abzuwickeln.

Die Variante 1 ist als Kreisverkehrsplatzlösung analog der weiter südlich im Bereich Bissenmoor bereits bestehenden Kreisverkehre, die für eine flüssige Verkehrsabwicklung sorgen, konzipiert. Für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht eine Mittelinsel die Querung der Fahrbahn. Eine zusätzliche Beampelung ist systembedingt bei einer Kreisvariante nicht möglich. Die Vorteile der Kreisverkehrslösung liegen in der flüssigeren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitig niedrigen Fahrgeschwindigkeiten (geringere Unfallgefahr) und eine größeren Flexibilität bei variierenden Verkehrsströmen, wie sie in diesem Kreuzungsbereich auftreten (Hauptverkehr auf der B4, Einmündung Wohnsammelstraße Holsatenallee sowie Zufahrt Einzelhandelseinrichtung und Gewerbegebiet). Nachteilig sind der größere Flächenbedarf und der notwendige Verzicht auf eine Ampelanlage zur Fußgängerquerung.

Die Alternative in Variante 2 ist die Anlage eines Linksabbiegers. 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. Sofern es sich dabei um eine reine fußgängergesteuerte Anlage handelt, sind hinsichtlich der Immissionsbelastungen keine Zuschlagswerte wie bei Vollbeampelungen anzusetzen; die Immissionsbelastung für die anliegenden Grundstücke würde sich somit nicht erhöhen, wie es bei einer Vollbeampelung der Fall wäre. Der Linksabbieger benötigt weniger Fläche als die Kreisverkehrslösung und ermöglicht eine bessere Anbindung des Grundstückes nördlich der Einmündung Holsatenallee. Nachteilig sind eine voraussichtliche Zunahme der Wartezeiten für in der Holsatenallee bei der Ausfahrt in die B 4/ Hamburger Straße. Es fehlen hier konkrete Verkehrszahlen; das Verkehrsplanungsbüro Schmidt + Partner, Bad Bramstedt hat, um einen Anhalt bzgl. des Verkehrsaufkommens in der Holsatenallee zu bekommen, zwei eigene

Zählungen vorgenommen, die jedoch nicht als offizielles Zählergebnis herangezogen werden können.

Die auf der Basis der vorliegenden Verkehrszahlen auf der B 4 (DTV-Wert von 9888 Kfz/24 in 2000 – *Angabe Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr*) durch das Büro durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt für den Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage lediglich die Qualitätsstufe D. Eine Vollbeampelung würde jedoch zu einer deutlichen Zunahme der Immissionsbelastungen im Umfeld der Kreuzung führen.

Die Bauentwürfe der beiden Erschließungslösungen wurden durch das Fachplanungsbüro weitergehend ausgearbeitet und hinsichtlich der Kriterien Verkehrsabwicklung, gesicherte Querung für Fußgänger und Radfahrer, Immissionsauswirkungen und Kosten bewertet. Auf dieser Grundlage haben sich die städtischen Gremien für die Kreisverkehrslösung entschieden.

Die Erschließung der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen erfolgt wie bisher über die bestehenden öffentlichen Straßen Ochsenweg und Parkstraße. Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind hier aufgrund der Planungen im Rahmen der 8. Änderung des B-Plans Nr. 12 nicht erforderlich.

ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen der Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) betriebene Buslinie 7600 Bad Segeberg - Itzehoe erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist Bad Bramstedt, Transformator und befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie bis Plangebietmitte). In ihrem weiteren Verlauf besteht eine Anknüpfung an das Schnellbahnnetz sowie diverse weitere Buslinien. Des Weiteren ist das Plangebiet durch die Bedienung eines Anruf-Sammeltaxis erschlossen, dessen nächste Abfahrtshaltestelle sich im Ochsenweg befindet.

10 Immissionsschutz

Begleitend zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung mit folgenden Aufgabenstellungen erarbeitet worden:

- 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 Emis-

sionskontingentierung im festgesetzten Gewerbegebiet und im geplanten Sondergebiet in Form festgesetzter flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel.

- 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. Im Baugenehmigungsverfahren ist dann vom Betreiber nachzuweisen, dass das Einzelhandelsvorhaben bezüglich der von ihm hervorgerufenen Geräuschimmissionen den Kriterien der TA Lärm genügt.

Das Gutachten wurde aufgrund von Stellungnahmen von Seiten ansässiger Betriebe sowie der Industrie- und Handelskammer ergänzt um eine Untersuchung der Immissionssituation bei einer Einzelhandelsansiedlung und dem zwischenzeitlichen Verbleib der dort arbeitenden Betriebe. Kommunales Ziel war es, den Betrieben hierdurch, bei einer nachgewiesenen immissionsrechtlichen Verträglichkeit, einen größeren zeitlichen Rahmen für Maßnahmen für eine künftige Betriebsverlagerung zu eröffnen. Untersucht wurden zusätzlich ein Reifenservice im Nordosten des Plangebietes sowie ein Verpackungsbetrieb östlich des Fisch verarbeitenden Betriebes. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch Möglichkeiten zur Konzentration der betrieblichen Flächen, insbesondere der schalltechnisch problematischeren Freiflächen ermittelt.

Alle Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2020/2025.

Beide Gutachten gehen grundsätzlich davon aus, dass der Fisch verarbeitende Betrieb Seestern weiterhin am Standort verbleibt und die Einzelhandelsentwicklung im dafür ausgewiesenen Sondergebiet stufenweise erfolgt. Das erste Gutachten (27. Juni 2006) betrachtet den geplanten Endzustand des Gebietes und untersucht deren grundsätzliche Machbarkeit aus immissionsrechtlicher Sicht. Das ergänzende Gutachten (5. März 2007) liefert die immissionsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisungen und Festsetzungen der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes als erste Stufe einer längerfristigen Entwicklung des Standortes.

Für die zeitnahe Ansiedlung eines Discounters liegen genauere Bauunterlagen bereits vor, die berücksichtigt wur-

den. Für die erst ab ca. 2010 mögliche Ansiedlung eines weiteren SB-Marktes liegen bislang keine konkreten Vorgaben vor. Die Berechnungen für die vorhandenen Betriebe beruhen auf Betriebsbeschreibungen und Begehungen und Gesprächen mit den Betriebsinhabern vor Ort.

Für das städtebauliche Umfeld des Plangebietes existiert mit Ausnahme des B-Plans Nr. 12 und des B-Plan Nr. 24 für die im Westen der Hamburger Straße liegende sogenannte Südweststadt kein verbindliches Planungsrecht. Die Wohngebiete am Ochsenweg und nördlich der Parkstraße werden von den Gutachtern entsprechend der B-Plan-Ausweisung bzw. F-Plan-Darstellung als allgemeine Wohngebiete eingestuft. Für die erste Baureihe der Parkstraße (Nr. 1 und 9) in direkter Nachbarschaft zur vorhandenen gewerblichen Nutzung werden jedoch aufgrund der vorhandenen gewachsenen Situation gemäß TA Lärm Abschnitt 6.7 zur Beurteilung des Gewerbelärms die Immissionswerte für Mischgebiete herangezogen. Die Gutachten liefern zusammenfassend nachfolgende Ergebnisse (*kursiv*: Textübernahme aus Schallgutachten):

Gewerbelärm

Emissionskontingentierung:

Für die Tageszeiten sind hinsichtlich der Festlegung flächenbezogener immissionsrelevanter Schalleistungspegel sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Sondergebiet keine Einschränkungen erforderlich. Dies gilt jedoch nicht für die Nachtzeiten. Für den Nachtzeitraum wurden maximale Werte von 52 dB(A) für das Gewerbegebiet und von 40 dB(A) für das Sondergebiet ermittelt.

Ausschlaggebend für die stärkere Einschränkung des Sondergebietes ist ein bereits bestehender Nachtbetrieb mit Anlieferung ab 5.00 Uhr durch den Betrieb Seestern.

Hierzu ist aus Gutachtersicht festzustellen, dass...es sich bei den überplanten Flächen (GE und SO) heute um ausgewiesene Gewerbeflächen ohne Einschränkungen handelt. Es ist aufgrund der vorhergehenden Ermittlungen (der Gutachter) davon auszugehen, dass in der Nacht eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen heute schon zu Überschreitungen an der schützenswerten Bebauung im Umfeld führen würde.

Die Emissionsbeschränkungen für den Nachtzeitraum wurde nach Darstellung des Schallgutachtens so gewählt, *...dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden, bzw. die Überschreitungen auf das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) beschränkt werden.*

Das Gutachten stellt fest...*dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingen-*

tierung mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich ist.

Das ergänzende Gutachten stellt des Weiteren fest, dass in keinem der untersuchten Betriebe ein Nachtbetrieb stattfindet. 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. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.*

Insgesamt ist die gewerbliche Nutzung in dem beurteilten Zwischenzustand mit dem Schutz der angrenzenden Bebauung verträglich.

Eine in der Endausbaustufe mit zwei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und entsprechenden Stellplätzen erforderliche Schallabschirmung zu der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Osten kann in der ersten Stufe (vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12) sogar entfallen, da durch die bereits vorhandenen Gebäude eine Abschirmwirkung gegeben ist.

Vorweggenommene immissionsschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung:

In einem weiteren Schritt wurde im Rahmen des ersten Gutachtens geprüft, ob die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die beabsichtigte Planung mit den pauschalen Ansätzen und den vorstehenden Emissionsbeschränkungen verträglich sind. Damit sollte die grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung nachgewiesen sowie die ggfs. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt die derzeitige Planung eines Discounters sowie als zweite Stufe die Ansiedlung eines weiteren (kleinen) Einzelhandelsbetriebes. Es wird bezüglich der maßgeblich immissionswirksamen Stellplatzanlagen von Synergie-, d.h. von Doppelnutzungseffekten bei zwei Einzelhandelseinrichtungen ausgegangen. Als verbleibende vorhandene Betriebe berücksichtigt die Prognose den Fisch verarbeitenden Betrieb Seestern sowie den Reifenservicebetrieb auf der zukünftigen Sondergebietsfläche. Als Zwischenstufe bis zur Ansiedlung des zweiten SB-Marktes wird eine Verlagerung des vorhandenen Verpackungsbetriebes in den für die Einzelhandelsansiedlung vorgesehenen Bereich angenommen. Die Gutachter gingen davon aus, dass der Verpackungsbetrieb in seiner derzeitigen Nutzung bereits aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohnnutzungen betrieblichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schallimmissionsprognose 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 eine entsprechende Grundrissgestaltung oder baugestalterische Festsetzungen bedingen.

Die ermittelten aktiven Schallschutzmaßnahmen werden in Form planzeichnerischer Festsetzungen in den B-Plan übernommen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist abhängig von der Abfolge der zukünftigen Baumaßnahmen. Vorhandene und zunächst weiterhin genutzte Gebäude übernehmen dabei zumindest zwischenzeitlich Abschirmfunktionen. Aktive Schallschutzmaßnahmen seitens des Fisch verarbeitenden Betriebes werden erst bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen erforderlich. Bis dahin gilt Bestandsschutz. Die Stellplätze des geplanten Discounters sind zunächst nur nach Norden zu der angrenzenden Wohnbebauung abzuschirmen. Bei Abriss des südlich gelegenen Gebäuderiegels zum Fisch verarbeitenden Betrieb ist ersatzweise eine mindestens 2,50 m hohe Schallschutzwand zur Abschirmung der Lkw-Umfahrt des Betriebes zu errichten.

Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzender Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung für den Prognosehorizont 2020/2025 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 Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) bzw. Pegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

In der Nacht sind im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

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. Im Falle von geplanten Büronutzungen bzw. ausnahmsweise zulässigen 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. Die jeweiligen Orientierungswerte werden tags und nachts teilweise überschritten. Hierfür ist jedoch vor allem der Verkehrslärm ursächlich.

11 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 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 nun die Stadt Bad Bramstedt zu Beginn des Jahres 2006 das Ingenieurbüro GeoC GmbH mit einer weitergehenden Gefährdungsabschätzung im gesamten Plangebiet nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Die Gefährdungsabschätzung wurde vom Gutachterbüro aufgrund der flächenhaften Oberflächenversiegelung auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser beschränkt. Es wurden insgesamt 5 Bohrsondierungen bis 3-5 m unter Gelände abgeteuft sowie Boden- und Bodenluftproben genommen.

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 angetroffen, die in Verbindung mit den in der Bodenluft nachgewiesenen BTEX- und LCKW-Gehalten 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 vorgenannten 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 Gutachtersicht 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.

12 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 eine Pumpstation, die sich in privatem Eigentum befindet. Eine weitere Pumpstation befindet sich im Bereich des nördlichen Baufeldes des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes. Beide Standorte sind im Rahmen der Neuplanungen zu berücksichtigen.

Eine direkte Versickerung des Oberflächenwassers 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.

In Bezug auf die Belange des **Brandschutzes** sind für den Feuerwehreinsatz auf Privatgrundstücken mit Bauteilen, die 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen entsprechend § 5 Absatz 4 der LBO S-H 2000 Flächen nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

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

13 Flächenbilanz

Sondergebiet GEH-Discounter	ca.	8.300 m ²
Gewerbegebiete	ca.	10.400 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	8.030 m ²
Grünflächen (privat)	ca.	860 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca.	3.100 m ²

Bad Bramstedt, den.....

Bürgermeister

.....
Hans-Jürgen Kütbach

14 Anhang Gehölzliste

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Anpflanzungen vorwiegend landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Charakter der zukünftigen Bepflanzung an der Straße soll eher den einer Baumreihe mit dahinter liegender dichterem Strauchpflanzung bekommen. Die Arten der Liste Kleinbäume / Sträucher sind auch für die Vorpflanzung vor die Lärmschutzanlage geeignet. Folgende Arten kommen in Frage:

Straßenbäume

Quercus robur spec. – Stiel-Eiche in Sorten
Acer platanoides spec. – Spitz-Ahorn in Sorten
Tilia spec. – Linde in Sorten

Kleinbäume / Sträucher

Acer campestre – Feld-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus spec. - Weißdorn in Sorten
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder