

# STADT BAD BRAMSTEDT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 9. ÄND. MIT TEILAUFBHEBUNG DES BP 12, 8. ÄNDERUNG

für das Gebiet: „Östlich der Hamburger Straße, süd-  
westlich der Parkstraße und westlich des Wohnge-  
bäudes Ochsenweg 36“



## Begründung

19. Dezember 2011

Verfasser im Auftrag der Stadt Bad Bramstedt:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Alter Markt 12 | 18055 Rostock  
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Martin Stepany  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

<b>Inhalt</b>		
	<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
	<b>2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
	<b>3 Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
	3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan	3
	3.2. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	4
	3.3. Darstellung im Flächen-nutzungsplan	4
	<b>4 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>4</b>
	<b>5 Begründung der Festsetzungen</b>	<b>5</b>
	5.1. Art der baulichen Nutzung	5
	5.2. Maß der baulichen Nutzung	6
	5.3. Höhenentwicklung	6
	5.4. Grünordnerische Festsetzungen	6
	<b>6 Grünordnung, Ausgleich</b>	<b>6</b>
	<b>7 Verkehr, Erschließung</b>	<b>7</b>
	<b>8 Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
	<b>9 Altlasten</b>	<b>8</b>
	<b>10 Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
	<b>11 Umweltbelange</b>	<b>9</b>
	<b>Anhang: Gehölzliste</b>	

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet der 9. 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 die Wohnbebauung am Ochsenweg und im Süden an die Golf- und Tennisanlagen sowie ein Mehrfamilienwohnhaus.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 4 im südlichen Stadtgebiet und verfügt somit über eine gute überörtliche Anbindung; es umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

## **2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahre 1971 wurde bereits mehrfach aufgrund von aktuellen Planungsentwicklungen in Teilbereichen geändert. Zuletzt wurde die 8. Änderung durchgeführt, um die Verlagerung und Vergrößerung eines an der gegenüberliegenden Straßenseite der Hamburger Straße (Einmündung Holsatenallee) bestehenden Discount-Marktes zu ermöglichen.

Nun soll dieser Betrieb erweitert werden. Außerdem soll im Plangebiet ein Verbrauchermarkt angesiedelt werden. Die Stadt Bad Bramstedt hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen.

Die 9. Änderung führt gleichzeitig zur Teilaufhebung der 8. Änderung des BP 12.

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a BauGB (BPlan der Innenentwicklung) geführt. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht); Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt.

## **3 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **3.1. Landesentwicklungsplan, Regionalplan**

Die Stadt ist nach Landesentwicklungsplan als Unterzentrum eingestuft. Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achschwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen verkehrlichen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, 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 Brams-

tedt während der vergangenen 15 Jahre.  
Die Neutrassierung der B 206 als Umgehungsstraße ist im Bau und soll Anfang 2012 abgeschlossen werden.  
Die geplante Weiterführung der BAB 20 wird die überregionale Erreichbarkeit der Stadt Bad Bramstedt weiter verbessern.

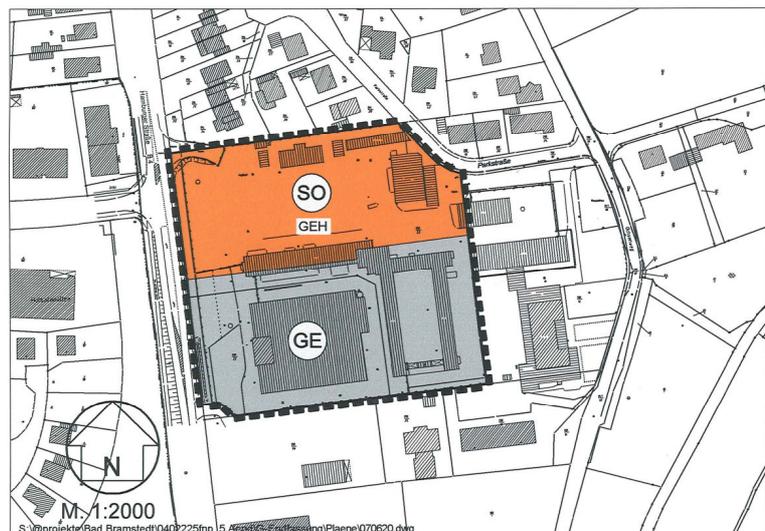
### 3.2. Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

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“. 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 als Gewerbegebiet bzw. sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Abb.: Stand der 5. FNP-Änderung



Der südöstliche Teil des als GE dargestellten Bereichs soll nun auch als Großflächiger Einzelhandel entwickelt werden; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (als 7. FNP-Änderung) angepasst.

## 4 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Bad Bramstedt verfolgt im Sinne einer ausgewogenen und gleichmäßigen Versorgung im gesamten Stadtgebiet das Ziel, auch im Süden der Stadt einen Vollsortimenter anzusiedeln, da hier durch die Wohngebietsentwicklung um die Golfanlage Bissenmoor weitere Einwohnerzuwächse zu erwarten sind.  
Zur Absicherung dieser Entwicklungsabsichten wird im Rahmen der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungs-

planes Nr. 12 Planungsrecht für die Erweiterung des bestehenden Discounters und die Errichtung eines Verbrauchermarktes geschaffen.

Das Ziel der städtischen Planungen ist neben der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden fischverarbeitenden Betriebes.

## 5 Begründung der Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen in drei Nutzungsbereiche.

Gewerbegebiet  
(eingeschränkt)

Der vorhandene fischverarbeitende Gewerbebetrieb an der Hamburger Straße wird durch die Übernahme der Gewerbegebietsausweisung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb seiner Grundstücksgrenzen mit einer Ausweitung nach Norden im Bestand gesichert. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet resultiert aus betrieblichen Einschränkungen während des Nachtzeitraums aufgrund immissionsrechtlicher Belange (s. Kap. 8, Immissionsschutz).

Ausgeschlossen aus dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO sind aufgrund ihrer Nutzungsausprägung, ihres Störungsgrades oder ihres erhöhten Freiflächenbedarfes Lagerplätze. Städtebauliches Ziel der Planänderung ist neben einer Neustrukturierung des Gebietes auch eine Reduzierung des heterogenen Erscheinungsbildes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen und baulicher Anlagen.

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 liefen zudem den Bemühungen der Stadt zuwider, den Bereich an der Hamburger Straße als attraktiven Versorgungsstandort weiterzuentwickeln.

Sonstiges Sondergebiet  
„Großflächiger Einzelhandel  
(GEH) – Discounter“

Das vorhandene Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (GEH) – Discounter“ bleibt mit geringfügigen Änderungen der äußeren Abgrenzung bestehen. Hier wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung angehoben.

Sonstiges Sondergebiet  
„Großflächiger Einzelhandel  
(GEH) – Verbrauchermarkt“

Durch das Erreichen eines nachgewiesenen Marktpotentials und die Möglichkeit, den bestehenden Verpackungsbetrieb innerhalb des Stadtgebietes umsiedeln zu können, wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes möglich.

Dadurch realisiert sich die bereits in der 8. Änderung des BP 12 angesprochene schrittweise Entwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Hamburger Straße.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

### Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Als Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

### Sondergebiet GEH

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baufeldern in Verbindung mit maximal zulässigen Grundflächen sowie maximalen Verkaufsflächen geregelt.

Die Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Flächenbedarf und an der Gebäudetypologie marktüblicher Betriebsformen. Die festgesetzte Verkaufsfläche entspricht dem ermittelten Marktpotential.

Von der Abt. Landesplanung im Innenministerium SH wird per Stellungnahme vom 26.07.2011 bestätigt, dass der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Bad Bramstedt und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

## **5.3. Höhenentwicklung**

Die Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (Gewerbegebiet und Sondergebiet) und orientiert sich im Wesentlichen am Bestand.

## **5.4. Grünordnerische Festsetzungen**

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. Die bestehenden Gehölze besitzen keine besondere ökologische Bedeutung und können daher durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Wertvolle und das Landschaftsbild prägende Großbäume werden als zu erhaltende Einzelbäume planzeichnerisch festgesetzt und damit besonders geschützt. Hinsichtlich der im Gebiet vorkommenden Birken wird empfohlen, diese wenn möglich zu erhalten, da sie teilweise Sichtschutzfunktionen (Abschirmung der gewerblichen Hallen zur Hamburger Straße) übernehmen.

## **6 Grünordnung, Ausgleich**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich sowie im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1971. Alle im Rahmen der 9. Änderung des B-Plans

Nr. 12 überplanten Flächen sind bereits baulich überwiegend intensiv genutzt und entsprechend ihrer Nutzungsausprägung versiegelt bzw. sind planungsrechtlich bereits für bauliche Zwecke vorgesehen.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB als BPlan der Innenentwicklung durchgeführt. Danach sind alle evtl. durch diese Planung induzierten Eingriffe als bereits vorher erfolgt anzusehen. Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

## **7 Verkehr, Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes wurde im Zuge der 8. Änderung des B-Plans Nr. 12 neu geregelt. Die dabei erstellte verkehrstechnische Untersuchung hatte bereits die jetzt durch die 9. Änderung vorbereitete Erweiterung des Einkaufsstandortes Hamburger Straße berücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes wurde dort nachgewiesen.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich über die vorhandene Anbindung an die B4 / Hamburger Straße (Kreisel), um Beeinträchtigungen der Wohnlagen am Ochsenweg und an der Parkstraße durch Gewerbe- bzw. Kundenverkehre auszuschließen.

Zu diesem Zweck ist entlang der Parkstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier ist lediglich die Anbindung des Plangebietes an die Parkstraße durch einen Fuß- und Radweg zulässig; die Benutzung dieses Weges für jeglichen motorisierten Verkehr ist auszuschließen.

Die Stadt Bad Bramstedt hat ein starkes Interesse daran, die fußläufige Verbindung zwischen Wohngebieten und dem Einkaufsstandort Hamburger Straße attraktiv und gefahrlos zu gestalten. Durch die erweiterte Einzelhandelsnutzung werden Ergänzungen der Überquerungsmöglichkeiten (Zebrastreifen) im Bereich B4 / Holsatenallee erforderlich, die bis zur Eröffnung der Handelbetriebe neu geschaffen werden sollen.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb) soll deshalb eine entsprechende Markierung mit den erforderlichen Umbauten (Bordsteine) angestrebt werden. Der Landesbetrieb wird dabei von jeglicher Kostenträgerschaft freigehalten.

Für die SO „Großflächiger Einzelhandel“ ist nach Stellplatzlerlass SH 1 Stellplatz pro 10 – 20 qm Verkaufsfläche (hier ca. 2.600 qm) erforderlich. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept sieht ca. 170 Stellplätze vor und liegt damit bei 1 Stellplatz pro 16,25 qm. Dies wird in Hinblick auf die Kombination der beiden Einzelhandelsbetriebe als ausreichend angesehen. Im Rahmen des Bau-

genehmigungsverfahren ist der Stellplatznachweis zu erbringen.

## 8 Immissionsschutz

Begleitend zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist durch das Büro LAIM CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden

Das Gutachten ging grundsätzlich davon aus, dass der Fisch verarbeitende Betrieb weiterhin am Standort verbleibt und die Einzelhandelsentwicklung im dafür ausgewiesenen Sondergebiet stufenweise erfolgt. Da für die Beurteilung nur für den Discounters genauere Bauunterlagen vorlagen, nicht aber für die jetzt beabsichtigte Ansiedlung des Verbrauchermarktes, werden die Ergebnisse einer Überprüfung unterzogen.

Die Empfehlungen des Gutachtens in die Festsetzungen zum BPlan 12, 8. Änderung eingeflossen sind, werden komplett auch in die Fassung der 9. Änderung übernommen. Zusätzlich wird die nördliche Lärmschutzwand nach Osten entlang der Parkstraße verlängert, um die östlich gelegene Wohnbebauung vor dem durch Einkäufer und Anlieferverkehr verursachten Lärm zu schützen.

## 9 Altlasten

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im Jahr 2006 eine Gefährdungsabschätzung im gesamten Plangebiet nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

Für den Bereich des Benzinabscheiders ist 2007 eine Detailuntersuchung durchgeführt worden. Dabei wurde eine kleinräumige MKW-Belastung im Bereich des Benzinabscheiders festgestellt. Die Bodenverunreinigung ist in diesem Bereich erst beim Ausbau des Abscheiders fachgerecht zu entfernen. Eine Grundwasserverunreinigung wurde bei der Untersuchung nicht festgestellt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung der Fläche ist nicht erforderlich. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt.

## 10 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. Da es sich um normal belastetes Niederschlagswasser han-

delt, sollte zur Entlastung des RW-Kanals über eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden nachgedacht werden.

Die Bereitstellung von **Löschwasser** durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Vereinbarung zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH vom 25. / 26.06.2003 geregelt. Zur Verfügung gestellt werden kann für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes eine Löschwasserkapazität von ca. 48 cbm/h. Die Differenz zur Deckung des Grundschutzes wird auf der operativen Ebene durch Entnahme aus anderen Wasserquellen (z.B. Auen, Teiche) durch die Freiwillige Feuerwehr gedeckt.

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 der LBO S-H 2009 Flächen zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

#### **Strom / Gas**

Im südlichen Bereich des Sondergebietes SO2 gibt es zurzeit eine „Kundeneigene Mittelspannungsstation (Bad Bramstedt-Nordpack)“. Bei einem Abriss der Gebäude ist der Rückbau des Mittelspannungsnetzanschlusses zu berücksichtigen. Im Bereich des Sondergebietes SO1 ist das Gebäude des derzeitigen Reifenservices noch am Gasnetz angeschlossen. Bei einem Abriss des Gebäudes ist der Rückbau des Gasanschlusses zu berücksichtigen.

## **11 Umweltbelange**

Da die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nach dem Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Bestand und Bewertung**

Der Plangeltungsbereich ist fast vollständig versiegelt, die einzigen Grünstrukturen bilden das Straßenbegleitgrün im Bereich der Zufahrt sowie die vorhandenen Bäume an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes. Es handelt sich um 2 Bergahorne mit einem Stammdurchmesser von ca. 20-25 cm sowie um eine mehrstämmige Weide. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender natürlicher Elemente hat der Plangeltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten

- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Da sich der Plangeltungsbereich innerhalb der dicht bebauten Ortslage befindet und das Vorkommen geschützter Arten auszuschließen ist, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bei der Umsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahme an der Parkstraße (Wand 2,5 m hoch) muss besondere Rücksicht auf die dort bestehenden drei Bäume (zwei Bergahorne, eine Weide) genommen werden. Falls diese nicht gehalten werden können, ist mit der Fällgenehmigung die Auflage zu verbinden, dass pro gefällttem Baum entsprechend der Vorgabe der Baumschutzsatzung ein standortgerechter Laubbäume (Hochstamm, 3. x v., Stammumfang von 14-16 cm) in der vor der Lärmschutzwand festgesetzten Anpflanzfläche gepflanzt werden muss.

### 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 dichter 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

Bad Bramstedt, 21.12.2011

.....  
Kütbach, Bürgermeister