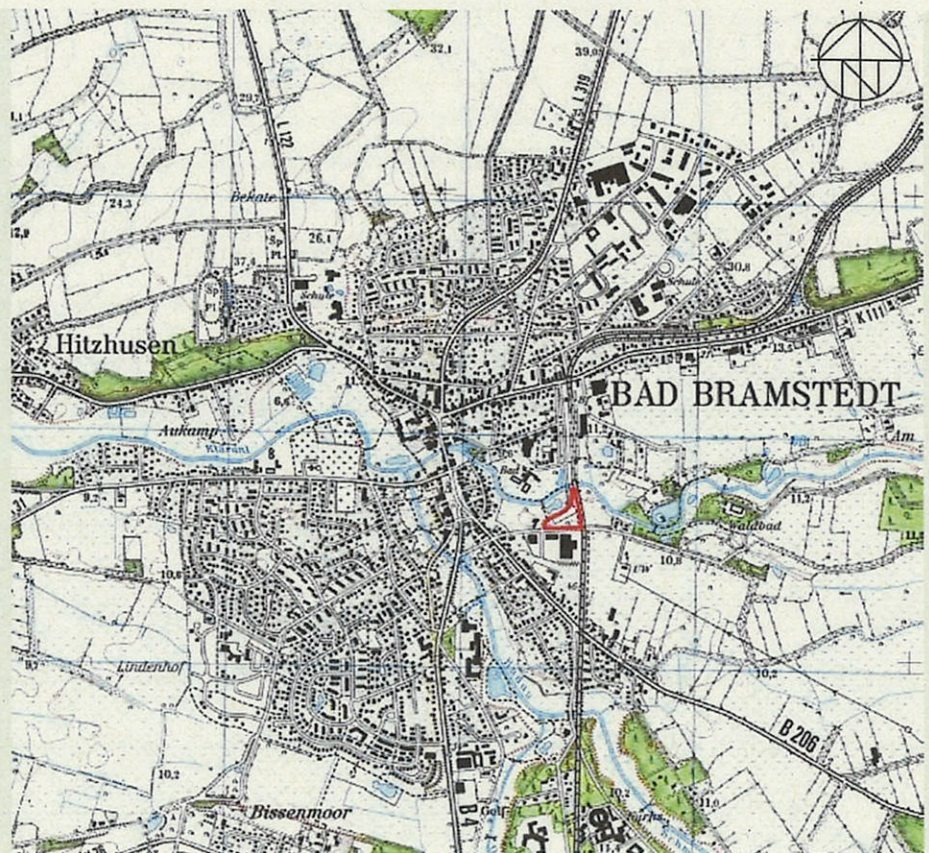


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 20 „Lohstücker Weg“, 9. Änderung der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet:
„Nördlich des Lohstücker Wegs, südlich der König-Christians-Straße
und westlich der AKN Bahnlinie A1“



Endgültige Planfassung

20.06.2022

(Stadtverordnetenversammlung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Lage und Bestand	5
4 Übergeordnete Planungen.....	6
4.1 Regional- und Landesplanung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	6
5 Städtebauliche Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	9
5.4 Örtliche Bauvorschriften.....	10
6 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz.....	10
6.1 Grünordnung, Natur und Landschaft	10
6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
7 Verkehr	12
7.1 Äußere und innere Erschließung	12
7.2 ÖPNV.....	13
8 Schallimmissionen und Emissionen.....	14
9 Boden- und Gewässer.....	17
10 Ver- und Entsorgung.....	18
11 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung.....	21
12 Flächenangaben	22
13 Kosten.....	22

Anlagen:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (LPF), BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Kiel, April 2022

Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, April 2021

Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Juli 2021

Baugrundgutachten, GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co KG, Juni 2021

Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM, Hamburg, August 2021

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt hat in seiner Sitzung am 17.02.2020 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Lohstücker Weg“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) mit Aufmaß topografischer Elemente und Gehölzen im Maßstab 1:1000, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wulf Jeß, Kiel.

Für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Lohstücker Weg“ gilt bislang der Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 vom 10.06.1994. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 9. Änderung deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter maßgeblich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die durch die 9. Änderung vorbereiteten Eingriffe erfolgt nicht, jedoch wird der Eingriff in die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Maßnahmenfläche des derzeit geltenden Planrechts zum Ent-

wurf bilanziert. Eine artenschutzrechtliche Beurteilung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird durchgeführt.

Durch die Aufstellung der 9. Änderung werden keine der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b genannten Schutzgüter beeinträchtigt. Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 gem. § 13 a BauGB ist demnach zulässig.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgte durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes:
Architektur + Stadtplanung, Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH, Hamburg
- Ausarbeitung des Fachbeitrages Artenschutz und eine landschaftsplanerischen Fachbeitrages:
Bendfeldt Herrmann Franke, Kiel
- Ausarbeitung der schalltechnischen Untersuchung:
Müller BBM, Hamburg
- Verkehrsgutachten sowie Konzept zur Oberflächenentwässerung:
Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster
- Baugrundgutachten, GSB GrundbauINGENIEURE Schnoor + Brauer GmbH & Co KG, Bredenbek

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die Absicht der Stadt Bad Bramstedt auf dem Plangebiet am Lohstücker Weg, das derzeit durch eine öffentliche Grünfläche und durch eine Parkplatzanlage geprägt wird, eine Einrichtung zur medizinischen und gesundheitlichen Versorgung in zentraler Lage zu entwickeln.

Durch die Schaffung eines Baurechts zur Ansiedlung von Praxen und ergänzenden medizinischen Leistungen in einer medizinischen und gesundheitlichen Versorgungseinrichtung wird die Versorgung der Bevölkerung in Bad Bramstedt, wie aber auch der umliegenden Gemeinden nachhaltig stärken und langfristig sichern. Die Zusammenfassung medizinischer und gesundheitlicher Angebote in einem neuen, modernen Gesundheitszentrum bietet sowohl den Ärzten wie auch der Bevölkerung Vorteile und Synergieeffekte. Der Standort an der *König-Christian-Straße* bietet auf der zentral gelegenen Fläche beste Voraussetzungen für die Errichtung der Versorgungseinrichtung einschließlich zahlreicher Stellplätze für die Patienten und Besuchenden und ist auf Grund der Lage im Stadtgefüge mit dem ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad wie aber auch dem Auto hervorragend erschlossen. Durch die Nähe zu den südlich gelegenen Versorgungseinrichtungen werden stark frequentierte Nutzungen sinnvoll verknüpft.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein hochbauliches Konzept erarbeitet, dass ein zentral auf dem Grundstück stehendes Gebäude mit östlich und westlich angeordneten Stellplatzanlagen vorsieht.

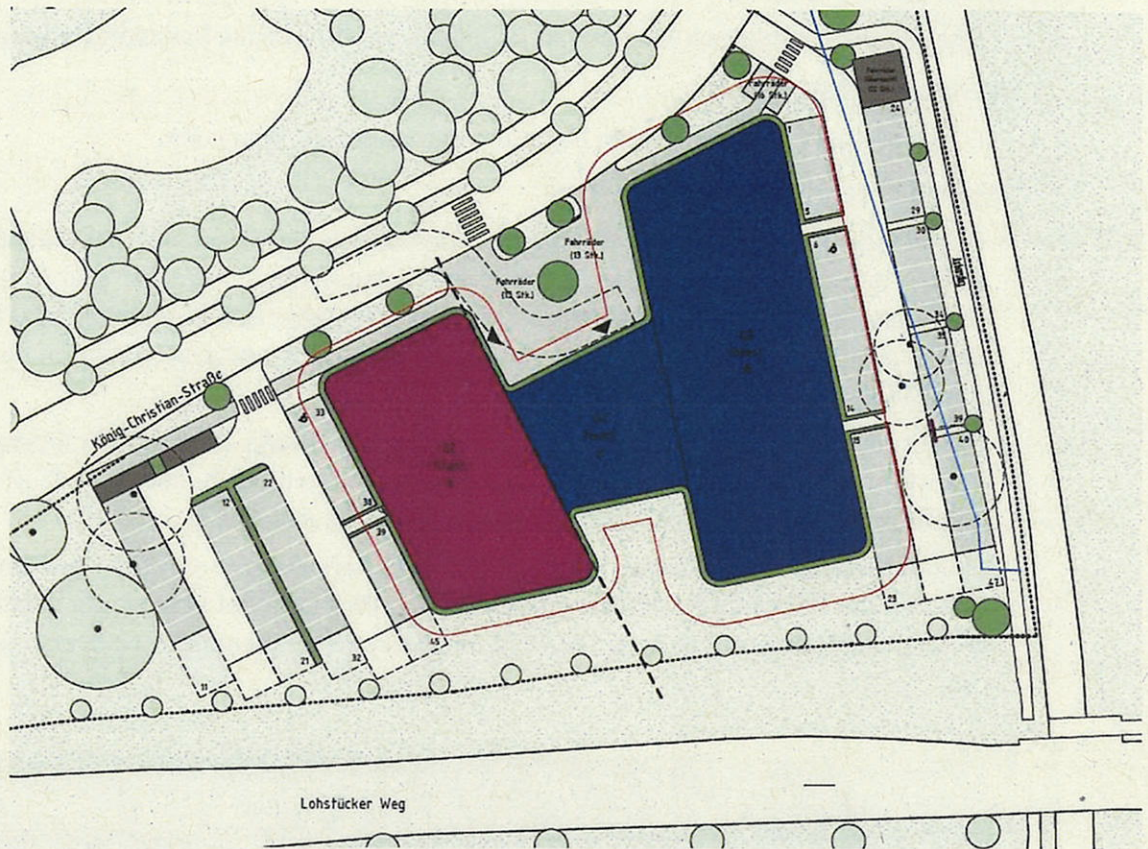


Abbildung 1: Vorhabenlageplan, PZWO Architekten, Juni 2021

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung medizinischer und gesundheitlicher Versorgungseinrichtungen innerhalb eines zu diesem Zwecke festgesetzten sonstigen Sondergebietes an der König-Christians-Straße zu schaffen, um die Kapazitäten dieser dringend benötigten Versorgungsinfrastrukturen in der wachsenden Stadt Bad Bramstedt zu erweitern.

Die planerischen Ziele der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verbesserung der Daseinsvorsorge in Bad Bramstedt
- Errichtung medizinischer und gesundheitlicher Versorgungseinrichtungen, die durch gesundheitsfachberufliche Dienstleistungen, medizinisch-pharmazeutische Forschungs- und Lehrinrichtungen, zum Gesundheitssektor gehörenden Verkaufseinrichtungen und verträgliche Nutzungen ergänzt werden
- Verkehrliche und schalltechnische Untersuchung der Planung zum notwendigen Umgang mit verkehrlichen Anforderungen sowie Immissionen
- artenschutzrechtliche Begleitung
- Ausarbeitung eines Konzeptes zum Umgang mit Niederschlagswasser

Hierfür sind die benötigten Flächen im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚MGV – Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen‘ festzusetzen.

3 Lage und Bestand

Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich wird derzeit als Grünland und öffentliche Parkplatzanlage genutzt.

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Bramstedt.

Lage und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lohstücker Weg“ wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Stadtgebiet Bad Bramstedt, ca. 900 m südöstlich des Stadtzentrums und liegt direkt an der Kreuzung *Lohstücker Weg* und *König-Christian Straße*.

Im Norden verlaufen die *Osterau* und *König-Christian-Straße*. Nördlich der *Osterau* liegt das Warmwasserfreibad *Roland Oase*. Östlich des Plangeltungsbereichs verläuft die Eisenbahntrasse der AKN mit parallelem Geh- und Radweg *Junkerstieg*.

In unmittelbarer Nähe, in etwa 400 m Entfernung, befindet sich nördlich des Plangebiets der Bahnhof der Bahnlinie A1. Südlich des *Lohstücker Weg* befindet sich mit der „familia“-Niederlassung Bad Bramstedt und dem ALDI Markt ein stark frequentierter Nahversorgungsstandort.



Abbildung 2 Blick von Westen (Foto: A+S)

Westlich des Plangebiets befindet sich das Gebäude der Amtsverwaltung Bad Bramstedt Land mit dazugehöriger Stellplatzanlage.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit im Norden eine öffentliche Parkplatzanlage umrandet von Bäumen. Weiter südlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einer Baumgruppe am östlichen Plangeltungsbereich. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist durch eine Gehölzreihe abgepflanzt.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt für das Gebiet eine naturnah gestaltete Grünfläche als Maßnahmenfläche und eine öffentliche Parkplatzanlage mit 70 Parkplätzen fest. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Transformationsstation für Elektrizität sowie weitere Baumgruppen und Sträucher.



Abbildung 3 Plangeltungsbereich und Umgebung (A+S, Luftbild © Geoportal FHH LGV, 27.04.2020)

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achschwerpunkten zu vollziehen.

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I hat Bad Bramstedt die Funktion eines Unterzentrums sowie eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Der Stadt kommt die Aufgabe zu, als Entwicklungs- und Entlastungsort die über den Achschwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll sie als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Bad Bramstedt. Da der Ursprungsplan den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung entspricht, gilt dies gleichermaßen für die vorliegende Änderung. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist demnach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt (wirksam seit 18.05.2000) als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die angestrebte Festsetzung einer Teilflä-

che als **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung ‚MGV – Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen‘ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens berichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert und ergänzt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden, was durch die beabsichtigten Planungen nicht unterstellt werden kann. Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 an den Flächennutzungsplan angepasst.

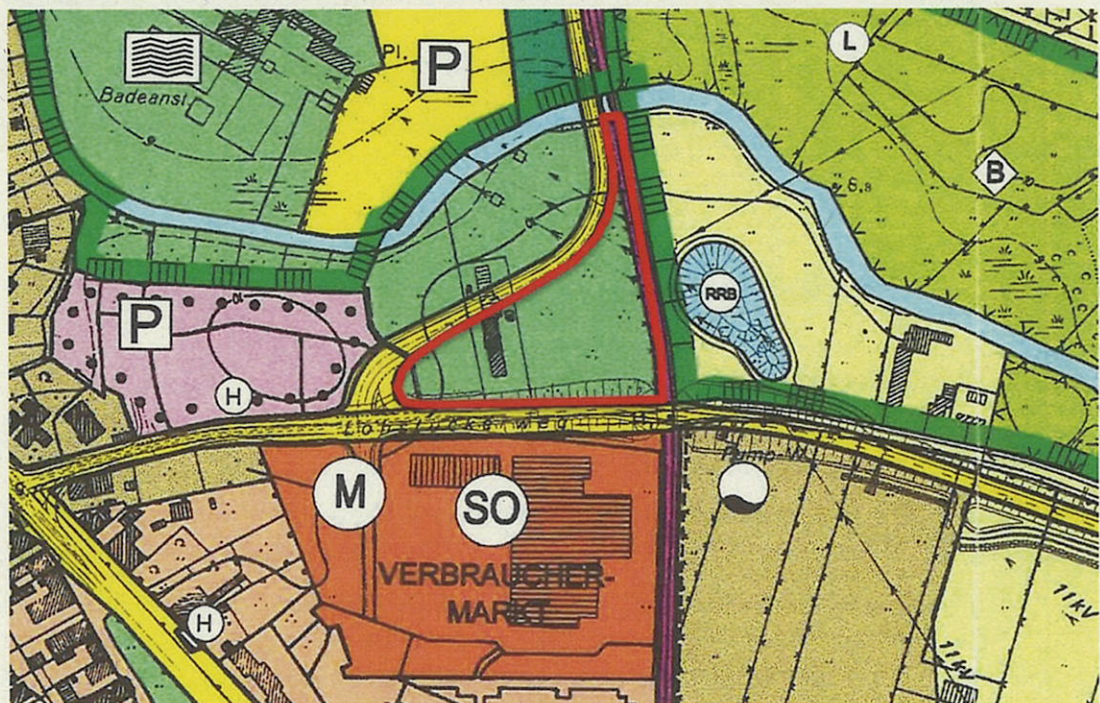


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bad Bramstedt (2000)

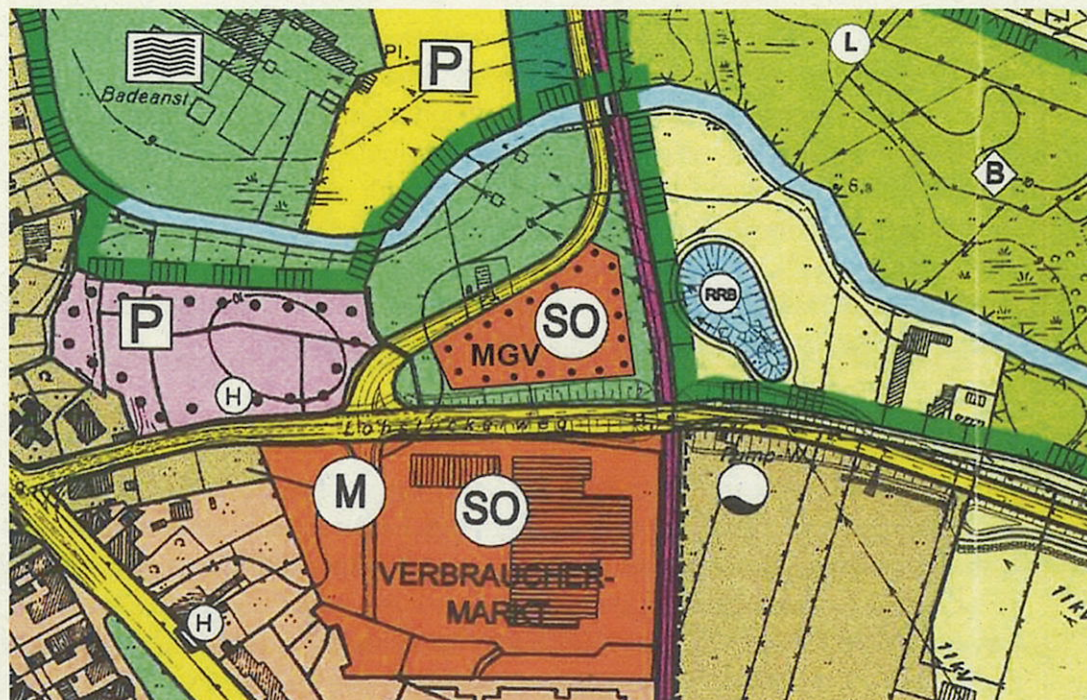


Abbildung 5: berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes

5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der projektierten Einrichtung setzt die Stadt Bad Bramstedt ein **Sonstiges Sondergebiet** fest, das die Zweckbestimmung ‚MGV – Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen‘ erhält. Um die beabsichtigte Nutzung zu sichern wird durch eine textliche Festsetzung definiert, welche Einrichtungen und Ansiedlungen zulässig sind. Dies sind:

- Medizinische Versorgungszentren/Gesundheitszentren einschließlich deren für den Betrieb erforderlichen Nutzungen
- Gebäude und Räume für freie, heilkundliche Berufe und Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Therapiepraxen, Logopädie)
- ergänzende gesundheitsfachberufliche Einrichtungen (z.B. Pflegedienste, ambulante-pflegerische Behandlungen, Gesundheits- und Sanitätsfachhandel)
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehrinrichtungen
- Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragsäle)
- Ausnahmsweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m² mit gesundheitsbezogenem/medizinischem Sortiment
- Bürogebäude und- räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie
- Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie das Sondergebiet gebietstypisch ergänzen, und sich städtebaulich und funktional einfügen
- Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Ausnahmsweise Bäcker, Cafeteria, Bankautomat

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes und den in diesem zulässigen Nutzungen und Einrichtungen sichert die Stadt die Umsetzung des planerischen Ziels ab. Die Hauptnutzung medizinischer und gesundheitlicher Versorgungszentren und -einrichtungen kann sinnvoll durch thematisch passende, das Angebot vor Ort ergänzende Nutzungen erweitert werden, so dass zukünftig eine moderne Anlaufstelle für gesundheitliche und medizinische Fragestellungen seitens der Bevölkerung geschaffen wird. Das Angebot kann durch Verkaufsflächen für gesundheitsbezogene sowie medizinische Produkte ergänzt werden. Durch die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen wie Cafeteria, Bäcker und Geldautomat können auch Nachfragen bei längerem Aufenthalt vor Ort gedeckt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur effizienten Ausnutzung des Plangebietes trifft die Stadt entsprechende Festsetzungen, die eine hohe Verdichtung im Plangebiet ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 und den rechtskräftigen Änderungen abgeleitet. Hier ist für die Umgebung nordwestlich eine **Mindestgeschossigkeit** festgesetzt, nach der zwei Vollgeschosse zu errichten sind. Um eine an dieser Stelle verträgliche bauliche Flexibilität hinsichtlich der Höhenentwicklung zu ermöglichen, wird die maximale Geschossigkeit auf vier Geschosse begrenzt. Die zulässige **Gebäudehöhe** wird auf 17 m festgesetzt. So kann die Fläche im Sinne einer nachhaltigen Ausnutzung des in zentraler Lage gelegen Geltungsbereiches entwickelt werden. Durch die Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen kann auch eine bauliche Betonung des östlichen Stadtzugangs westlich der Bahnlinie erfolgen, die mit den umgebenen baulichen Strukturen vereinbar ist.

Mit den Festsetzungen stellt die Stadt sicher, dass sich das zulässige Gebäude mit dem vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung adäquat in das Stadtbild einfügt. Neben der maximalen Geschossigkeit und der Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung auch durch die festgesetzte GRZ bestimmt. Diese wird zur effizienten Ausnutzung der Fläche auf 0,6 festgesetzt. Um möglichst viele Stellplätze auf dem Grundstück realisieren zu können wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche zur Errichtung von Zuwegungen, Zufahrten, Kellergeschossen, Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf. Dadurch kann das flächig kompakte Sondergebiet entsprechend effizient genutzt werden, wodurch die Stadt den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 gerecht wird.

Um die Anbringung von Anlagen der solaren Energiegewinnung nicht einzuschränken, wird eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 0,5 m von der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Aufzugsschächte, Schornsteine oder Lüftungsanlagen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die eine möglichst flexible Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht. Im Norden reicht diese bis auf drei Meter an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der *König-Christian-Straße* heran. Im Südwesten wird diese von der 20 m breiten Anbauverbotszone der Bundesstraße B 4 begrenzt. Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann, je nach realisierter Gebäudehöhe, ein Teil der erforderlichen Abstandsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche *König-Christian-Straße* liegen. Hier gelten die Regelungen des § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

Da in der Umgebung größere Gebäudelängen realisiert wurden, wird festgesetzt, dass auch innerhalb der überbaubaren Fläche städtebaulich verträgliche Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. So stellt die Stadt sicher, dass eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Bebaubarkeit und Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet wird.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Förderung einer ortsbildverträglichen Gestaltung trifft die Stadt grundlegende Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften. Die orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen, lassen im Hinblick auf die Gestaltungsoptionen jedoch einen größeren Spielraum, um eine der Lage angemessene Flexibilität hinsichtlich der Architektursprache zu ermöglichen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung selbst erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Fassade des/der Hauptgebäude*s. So wird durch entsprechende Vorschrift geregelt, dass die Fassadengestaltung mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, Klinker oder Klinkerriemchen zu erfolgen hat. Ergänzend werden jedoch auch Fassadenplatten oder Putz für die Verkleidung der Gebäudehülle zugelassen, die in Anlehnung an ausgewählte Grau-, Braun-, Weiß- und Schwarztöne der RAL-Farbskala bestimmt wurden. Explizit ausgeschlossen wurden stark leuchtende Farben, durch die das Ortsbild der Stadt nachhaltig gestört werden würde. Auch hier erfolgt eine Orientierung an den Farben nach RAL.

Besonders die Farbwahl für die Gestaltung der Fassade trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten werden störende und das Ortsbild durch zu starke Abweichungen negativ beeinflussende Farbgebungen ausgeschlossen.

Die Verwendung stark spiegelnder und/oder reflektierender Materialien wird ebenfalls ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden hier lediglich Sonnenschutzverglasungen, bei denen ein Gesamtenergiedurchlass (G-Wert) von 1 bis 0,3 zulässig ist.

Um die Durchgründung im Plangebiet auch gestalterisch zu fördern, wird ebenfalls als Bauvorschrift aufgenommen, dass die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen als lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen sind. Als Zäune ist die Verwendung eingegrünter Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig.

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird ein Hinweis auf die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein möglichen Geldbußen im Bebauungsplan aufgenommen.

6 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

6.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Es befinden sich Gehölze innerhalb des Plangebietes. Die erhaltenswerten und gem. Baumschutzsatzung geschützten Gehölze außerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes ‚MGV‘ werden zum Erhalt festgesetzt. Die Stadt ist selbst für die Pflege und Unterhaltung verantwortlich, darüber hinaus gilt die Baumschutzsatzung der Stadt.

Im Süden wird entlang des Lohstücker Wegs und am Westrand eine Eingrünung durch Anpflanzung festgesetzt, wie sie auch schon im Ursprungsplan durch Baumpflanzungen vorgeesehen war.

Um sicherzustellen, dass Flächen nicht vollständig versiegelt werden, sondern die Schutzgüter Boden und Wasser möglichst wenig beeinträchtigt werden, wird textlich festgesetzt, dass die Teile des Grundstückes, die nicht durch hochbauliche Anlagen, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zufahrten oder unterirdische bauliche Anlagen versiegelt sind, gärtnerisch anzulegen oder der Sukzession zu überlassen sind. Unzulässig ist die Anlage von Schotter-, Kies und Steinbeeten sowie die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien.

Ebenfalls sind alle Zuwegungen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens vollständig verhindernde Befestigung durch Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus (z. B. durch Beton) sind unzulässig.

Dadurch stellt die Stadt sicher, dass das Schutzgut Boden im Rahmen der Möglichkeiten nicht unnötig beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird so sichergestellt, dass das Schutzgut Wasser ebenfalls nicht unnötig beeinträchtigt wird, weil auf unversiegelten Flächen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Nach dem Artenschutzrecht müssen bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange beachtet werden. Grundsätzlich ist in der Konfliktanalyse zu prüfen, ob für die relevanten, gemäß der durchgeführten Relevanzprüfung näher zu betrachtenden Arten, die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Für die Tierarten der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- **Tötungsverbot:**
Verbot wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, diese zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- **Störungsverbot:**
Verbot wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
- **Schädigungsverbot:**
Verbot Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und Konfliktbewertung wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag die Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Entsprechende Bauzeitenregelungen, die die Baufeldfreimachung und damit einhergehende Gehölzbeseitigungen betreffen wurden als artenschutzrechtliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen werden keine Ausnahmen von den Verbotstatbeständen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen der Gehölzbrüter und Fledermäuse erforderlich.

7 Verkehr

7.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über den *Lohstücker Weg* und die *König-Christian-Straße* erschlossen. Der *Lohstücker Weg* verbindet das Plangebiet in westlicher Richtung über die Bundesstraße B4 mit dem Stadtzentrum Bad Bramstedts, das in etwa 900 m Entfernung liegt.

Der *Lohstücker Weg* ist eine Bundesstraße. Gemäß des Festsetzungsbescheids vom 12.03.2018 liegt die Ortsdurchfahrt (Abschnitt 135/Station 1,218) südwestlich des Plangebietes auf Höhe der Eckausrundung der östlichen Seite der einmündenden *König-Christian-Straße*. Außerhalb der Ortsdurchfahrt sind in einem Streifen von 20 m Breite Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von bis zu 20 m von der B 4, gemessen ab dem äußeren Rand der Fahrbahn, nicht zulässig. Die überbaubare Fläche ist entsprechend festgesetzt.

Nach Osten über die Bundesstraße 206 ist die Autobahnauffahrt Bad Bramstedt der BAB 7 in etwa 3,75 km Entfernung erreichbar.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des bereits vorhandenen Fuß- und Radweges Junkerstieg, der westlich parallel der Bahntrasse entlangführt, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Straßennetz wurde auf Grundlage der parallel in Ausarbeitung befindlichen Vorhabenplanung ein Verkehrsgutachten durch die Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster erstellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst wiedergegeben, für Details wird auf die Anlage verwiesen.

Es wird gem. dem Vorhabenplan (siehe Abbildung 1: Vorhabenlageplan, PZWO Architekten, Juni 2021) eine zentrale Vorfahrt projektiert, von der die Gebäudeteile zentral erschlossen werden können. Die Stellplätze der Anlage werden östlich und westlich des Gebäudes angeordnet.

Um entsprechend belastbare gutachterliche Aussagen tätigen zu können, wurden videoautomatische Verkehrszählungen an einem normalen Werktag durchgeführt. Im Ergebnis wurden gute Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes in der *König-Christian-Straße* festgestellt. Eine Ausbildung von Linksabbiegestreifen bzw. Aufstellbereichen gem. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ist nicht erforderlich.

Empfohlen wird jedoch die bauliche Anlage von Querungshilfen um die Führung des mitunter schutzbedürftigen Fußgängerverkehrs zu sichern. Dieser wird die Straße regelmäßig frequen-

tieren und queren, da nur auf der nördlichen Seite der *König-Christian-Straße* ein Gehweg angeordnet ist. Hierfür ist im Rahmen der Realisierung das Straßenprofil der *König-Christian-Straße* an der nördlichen Fahrbahnkante entsprechend zu modifizieren.

Die Ausbildung der Querungshilfen mit einer Breite von 2,5 m wird mit differenzierten Bordhöhen und taktilen Leitelementen empfohlen, um diese auch für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmende zu ertüchtigen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass außerhalb der Ortsdurchfahrt direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der B 4 nicht zulässig sind. Diese werden jedoch ohnehin durch die topographische Situation einerseits und die Festsetzungen eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt am südlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Lichtquellen im Plangebiet sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B4 ausgeschlossen ist. Diese dürfen ebenfalls nicht derartig ausgeprägt sein, dass eine Verwechslung mit Verkehrszeichen und -einrichtungen gegeben ist oder deren Wirkung beeinträchtigt wird.

Die Regelung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Bad Bramstedt zu bestimmen. Innerhalb des Plangebietes können Stellplätze nachgewiesen werden. Darüber hinaus können Stellplätze auch auf einem geeigneten Grundstück in der Umgebung hergestellt werden, wenn die Entfernung zum Zielort zumutbar ist. Abstellanlagen für Fahrräder können auch auf geeigneten Grundstücken in der Umgebung hergestellt werden, wenn diese nicht vollständig auf dem Baugrundstück selbst nachweisbar sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass diese nur in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück errichtet werden dürfen.

Die erforderlichen Stellplätze sind rechtssicher herzustellen. Zu diesem Zweck sind im Baugenehmigungsverfahren ggf. Baulasten erforderlich. Stellplätze müssen bis zur abschließenden Fertigstellung des Vorhabens betriebsfertig hergestellt werden. Sofern derzeit vorhandene Stellplätze für andere Zwecke gebunden sind, sind diese zusätzlich herzustellen und ebenfalls per Baulast zu sichern. Deren Fertigstellung muss erfolgt sein, bevor die Nutzung der ursprünglichen Stellplätze nicht mehr möglich ist. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine für die Baugenehmigung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

7.2 ÖPNV

Bad Bramstedt liegt im Bedienungsgebiet des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Über die Bahnlinie der AKN A1, die den in etwa 400 Meter Luftlinie vom Plangebiet entfernten Bahnhof Bad Bramstedt bedient, werden Verbindungen nach Hamburg und Neumünster (außerhalb des HVV) hergestellt.

Des Weiteren verkehren ab der westlich des Geltungsbereichs in fußläufiger Entfernung liegenden Bushaltestelle „Vogelstange“ die Buslinien 7600 nach Bad Segeberg und 7500 nach Wrist.

Die im Bestand im nördlichen Geltungsbereich gelegenen vier Wartepositionen/Überliegehilfen für Busse werden bei Realisierung des Vorhabens entfallen. Hierzu hat eine entsprechende Vorabstimmung mit der SVG Südwestholstein stattgefunden. Im Grundsatz stehen am Bahnhof ausreichende Flächen zur Verfügung, die teilweise durch Parkverkehr versperrt werden. Hier sind entsprechende verkehrsrechtliche Maßnahmen durch die Stadt zu ergreifen um

den ordnungsgemäßen Betrieb des ÖPNV zu gewährleisten.

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird durch die Eisenbahnaufsichtsbehörde auf den Abschnitt 11, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 verwiesen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der baulichen Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen sind.

Die AKN Eisenbahn GmbH weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.

Das Anliegergrundstück zum Bahngelände ist durch ordnungsgemäße und wirksame Einfriedigungen Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigung darf keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen im Bestand oder Neuanpflanzungen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Für Anpflanzungen entlang der Bahnanlagen wird auf die Richtlinie 882- Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle der DB AG verwiesen.

Die AKN Eisenbahn GmbH bittet um erneute Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

8 Schallimmissionen und Emissionen

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Müller BBM, Hamburg erarbeitet. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse wiedergegeben, zu Details wird wie nachfolgend geschehen auf die einzelnen Kapitel des Gutachtens verwiesen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 soll ein Sondergebiet MGV „Medizinische und gesundheitliche Versorgungseinrichtungen“ nördlich des Lohstücker Wegs, südlich der *König-Christian-Straße* und westlich der AKN-Bahnlinie A 1 planungsrechtlich abgesichert werden.

Unmittelbar südlich des zu überplanenden Gebiets liegen am *Lohstücker Weg* gewerblich genutzte Flächen mit Verbrauchermärkten. Im weiteren Umfeld sind weitere gewerblich genutzte Flächen vorhanden und planungsrechtlich abgesichert.

Westlich des Plangebiets liegt das Gebäude des Amt Bad Bramstedt. Unmittelbar nördlich und östlich schließen Grünflächen an das Plangebiet an.

Im Rahmen der Vorsorge in der Bauleitplanung ist die Belastung durch Geräuschimmissionen im Plangebiet zu bestimmen. Die Beurteilung erfolgt dabei nach DIN 18005, Teil 1, unter Berücksichtigung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1. Dabei sind die verschiedenen Lärmarten (hier: Verkehrslärm und Gewerbelärm) getrennt zu betrachten und zu beurteilen.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Beurteilung der Geräuschimis-

sionen im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche und gewerbliche Geräusche aus der Umgebung sowie die durch die Nutzung des Plangebiets in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind nachfolgend für die jeweiligen Lärmarten zusammengefasst.

Verkehrsgeräusche im Plangebiet

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung sind dem Abschnitt 6 der vorliegenden Untersuchung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist durch die Geräusche der unmittelbar anliegenden Straßen *Lohstücker Weg* und *König-Christian-Straße* belastet. Im vorliegenden Fall waren weiterhin die Schienenverkehrsgeräusche der AKN Trasse östlich des Plangebiets zu berücksichtigen.

Für die schalltechnische Prognose lagen Angaben zu den Verkehrsmengen und Geräuschimmissionen der Straßen und Schienenwege von der Stadt Bad Bramstedt vor. Auf Grundlage der Angaben wurden die Verkehrsgeräusche im Plangebiet prognostiziert und beurteilt.

Es zeigte sich, dass sich am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) im Plangebiet im lautesten Geschoss Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 61 dB(A) bis 69 dB(A) ergeben. Im Nachtzeitraum ergeben sich in den beiden Plangebiets Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 55 dB(A) bis 61 dB(A).

Der herangezogene Orientierungswert von 60 dB(A) tags nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt wird nicht eingehalten. Der herangezogene Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags wird im östlichen Plangebiet überwiegend eingehalten. Im Nahbereich zu den Straßen wird der Immissionsgrenzwert überschritten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung mit Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 50 dB(A) nachts im Plangebiet nicht eingehalten. Im Plangebiet wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts ebenfalls durchgehend überschritten. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung mit Dauerschallpegeln oberhalb von 60 dB(A) nachts wird lediglich im Osten schienenannah erreicht.

Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm werden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (01/2018) festgesetzt.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass vom Straßenbaulastträger keine Maßnahmen zum Immissionsschutz gefordert werden können.

Gewerbliche Geräuschimmissionen im Plangebiet aus der Nachbarschaft

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung sind dem Abschnitt 5.2 der vorliegenden Untersuchung zu entnehmen.

Südlich des Plangebiets ist ein Sondergebiet -Verbrauchermärkte- im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 und 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 festgesetzt. Im Sondergebiet sind ein Familia-Markt, ein Aldi-Markt sowie Ladenlokale für Modeartikel ansässig. Zu den Verbrauchermärkten gehören Pkw-Stellplatzanlagen mit ca. 240 Pkw-Stellplätzen östlich der Straße *Vogelstange* bzw. ca. 60 Pkw-Stellplätzen westlich der Straße *Vogelstange*.

Gemäß den Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Geräusche von den oben genannten Bestandsanlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bereits bestehenden maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft

einhalten. Im vorliegende Fall bedeutet dies insbesondere, dass an der Wohnbebauung unmittelbar südlich und westlich des Sondergebiets die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA, gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

Im Nordosten des Sondergebiets ist gegenüber den Geräuschen durch den Lieferverkehr eine akustische Abschirmung nach Norden durch das Dammbauwerk des Lohstücker Wegs zu verzeichnen. Im Bebauungsplan Nr. 20 und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 sind ferner weitere Maßnahmen zum Lärmschutz festgesetzt. Für die Höhe der Betriebsgebäude am *Lohstücker Weg* (d. h. nördlich der Stellplatzanlagen) ist zudem als Mindesthöhe eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt, so dass nach Norden eine relevante akustische Abschirmung der Pkw-Stellplatzgeräusche erfolgt. Somit ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung für die mit dem Sonstige Sondergebiet (SO - Verbrauchermärkte) verbundenen Geräuschen Vorbeuge betrieben worden.

Relevante Geräuschimmissionen durch den Betrieb des südöstlich in einem Abstand von ca. 220 m gelegenen Umspannwerk Bad Bramstedt (110-kV-Freileitung LH 13- 147 "Hamburg/N - Bramstedt"), sind nicht zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Süd“ der Stadt Bad Bramstedt liegt östlich des Plangebiets in einem Abstand von mindestens 430 m. Im Bebauungsplan Nr. 58 wurden u. a. Geräuschemissionskontingente L_{EK} sowie richtungsbezogene Zusatzkontingente $L_{EK-T/N,zus}$ nach DIN 45691 in die Festsetzungen aufgenommen. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 58 wurden zur Ermittlung der Geräuschkontingente und richtungsbezogenen Zusatzkontingente u. a. Immissionsorte am *Lohstücker Weg 19* sowie *Vogelstange* berücksichtigt. Aus der Lage der Immissionsorte am *Lohstücker Weg* sowie *Vogelstange* ergibt sich, dass auch an dem weiter entfernten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20, 9. Änderung die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil1 sowie die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten werden.

Gewerbliche Geräusche aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung sind dem Abschnitt 5. 1 der vorliegenden Untersuchung zu entnehmen.

Im Plangebiet zulässig sind:

- Medizinische Versorgungszentren/Gesundheitszentren einschließlich deren für den Betrieb erforderlichen Nutzungen
- Gebäude und Räume für freie, heilkundliche Berufe und Einrichtungen (z.B. Arztpraxen, Therapiepraxen, Logopädie)
- ergänzende gesundheitsfachberufliche Einrichtungen (z.B. Pflegedienste, ambulante-pflegerische Behandlungen, Gesundheits- und Sanitätsfachhandel)
- Medizinische und pharmazeutische Forschungs- und Lehreinrichtungen
- Einrichtungen für medizinische und studentische Fort- und Weiterbildung (Seminarräume, Vortragssäle)
- Ausnahmsweise Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m² mit gesundheitsbezogenem/medizinischem Sortiment
- Bürogebäude und -räume mit gesundheitsbezogenen/medizinischen Dienstleistungen
- Sonstige Einrichtungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke
- Rehabilitationseinrichtungen, Einrichtungen der Palliativmedizin, Geriatrie

- Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn sie das Sondergebiet gebietstypisch ergänzen, und sich städtebaulich und funktional einfügen
- Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Ausnahmsweise Bäcker, Cafeteria, Bankautomat.

Beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen könnten lediglich durch den Betrieb der Pkw-Stellplatzanlage sowie von Lkw-Lieferungen ausgehen.

Im vorliegenden Fall erfolgte daher eine Prognose nach TA Lärm der aus dem Planvorhaben resultierenden gewerblichen Geräuschimmissionen (Kfz-Fahr- und Parkgeräusche sowie Lkw-Ladegeräusche).

Als Ergebnis der Ermittlung ist festzuhalten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte tags wie nachts eingehalten und um mindestens 10 dB unterschritten werden. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen nach Nummer 2.2 TA Lärm außerhalb des Einwirkungsbereichs der geplanten Anlagen.

Zum Schutz des besonders sensiblen Nachtzeitraums (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist, sofern nächtliche Anlieferungen, Pkw-Fahr- und Park-Fahrbewegungen auf Stellplatzanlagen und Tiefgaragen sowie Betrieb haustechnischer Anlagen vorgesehen sind, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens generell ein schalltechnischer Nachweis über die Verträglichkeit mit den Vorgaben der TA Lärm zu empfehlen.

Schalltechnische Konflikte durch gewerbliche Geräusche aus der Nachbarschaft sind nach DIN 18005, Teil 1 in Verbindung mit der TA Lärm für das Plangebiet nicht zu erwarten.

9 Boden- und Gewässer

Boden

Im Rahmen der Vorplanung zur Oberflächenentwässerung wurde durch die GSB GrundbauIN-GENIEURE ein Baugrundgutachten (siehe Anlage) erstellt. Es wurden zur Bodenerkundung acht Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von max. 6,00 m unter Geländeoberkante vorgenommen. Bis zur Endteufe wurden Mutterboden bzw. Mutterbodenauffüllungen gefolgt von Sanden vorgefunden. Grundwasser wurde in Tiefen von 0,6 bis 1,5 m vorgefunden. Bei dem angetroffenen Grundwasserstand ist von jahreszeitbedingten Schwankungen um bis zu einem Meter auszugehen. Aus diesem Grund ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß DWA A 138 nur bei einer entsprechenden Geländeaufhöhung möglich (siehe Kapitel 10).

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen. Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens verhindernde Befestigung durch Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist unzulässig. Dadurch wird die Grundwasserneubildung positiv beeinflusst.

Grundwasser

Sollten im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung erforderlich sein, ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg richten.

10 Ver- und Entsorgung

Es wird aus Gründen der Erhaltung des Stadtbildes festgesetzt, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH. Im östlichen Geltungsbereich liegt eine DN 300 Wasserleitung. Diese verläuft im Nordosten knapp innerhalb der Baugrenze.

Je nach Ausgestaltung des Vorhabens müsste die Leitung ggf. verlegt werden, um deren Funktionsweise nicht einzuschränken. Zu diesem Zweck wird östlich der überbaubaren Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Eine Überbauung durch Stellplätze stellt hinsichtlich der Funktionsfähigkeit keine Einschränkung dar.

Schmutzwasserentsorgung

Der Geltungsbereich kann an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen werden. Im Bereich der Kreuzung des *Lohstücker Weges* und *König-Christian-Straße* liegt ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 200 aus Steinzeug, der das anfallende Schmutzwasser im Freigefälle nach Westen abtransportiert.

Die Möglichkeiten der Anbindung wurden durch WVK (siehe Anlage) untersucht. Für die Anbindung an den Bestand kommen zwei Varianten in Frage. Zum einen ist die Ausbildung eines neuen Kanals zum Bestandsschacht 10290010 denkbar. Da sich das Plangebiet jedoch unter der Rückstauenebene befindet, ist ein Schmutzwasserpumpschacht unterhalb der Stellplätze vorzusehen. Als Alternative hierzu kann eine Druckrohrleitung bis zum Spannungsschacht nordwestlich der Kreuzung mittels gesteuertem Rohrvortrieb erfolgen, wodurch Verkehrsbeeinträchtigungen deutlich reduziert würden.

Die zweite Variante sieht den Bau eines Kanals zum Bestandsschacht 10290010 vor. Zu diesem Zweck muss die Oberfläche des Plangebietes höher als die Rückstauenebene ausgebildet werden, um die komplette Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle zu realisieren. Ist dies nicht möglich, muss das Gelände durch eine geeignete Rückstausicherung abgesichert werden. Die zweite Variante ist mit erheblichem baulichen Aufwand im Kreuzungsbereich verbunden, wodurch der Verkehr stark beeinträchtigt wird und hohe Aufwendungen für die Verkehrssicherung entstehen werden.

Oberflächenwasser

Um die Schutzgüter Boden und Wasser möglichst nicht zu beeinträchtigen, ist grundsätzlich zunächst eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf dem Grundstück anzustreben. Demnach ist das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

Gemäß des Entwässerungskonzepts von WVK (siehe Anlage) ist auf Grund der Ergebnisse des Bodengutachtens eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, da der Grundwasserstand z.T. 0,6 m unterhalb der Geländeoberfläche liegt. Aus diesem Grund wurden mehrere Alternativen zum Management des anfallenden Niederschlagswassers geprüft. Entscheidend hierbei ist, dass die Einleitmenge in das nördlich der *König-Christian-Straße* vorhandene Regenrückhaltebecken, in das bereits heute das anfallende Oberflächenwasser abgeführt wird, nicht erhöht werden darf.

Einer genaueren Prüfung wurden folgende Varianten unterzogen:

1. Konventionelle Lösung: Verkehrsflächen mit Sickerpflaster, Dachflächen als Flachdächer in bspw. Blecheindeckung
2. Extensive Dachbegründung: Verkehrsflächen mit Sickerpflaster, Dachflächen mit Extensivbegrünung (>15 cm Aufbau)
3. Retentionsdächer: Verkehrsflächen mit Sickerpflaster. Dachflächen der Hauptgebäude als Retentionsdächer. Dächer der Nebengebäude mit Extensivbegrünung (>15 cm Aufbau).

Im Ergebnis wird bei Variante 1 die undurchlässige Fläche gegenüber dem Bestand um 56 % erhöht, wodurch zusätzliche Rückhaltevolumina mit einer Drosselung des Niederschlagswassers geschaffen werden müssen. Diese Variante stellt eine Verschlechterung der Wasserbilanz dar.

Durch die Varianten 2 und 3 kann die durchlässige Fläche im Vergleich zur Bestandssituation reduziert werden. In diesem Fall sind keine gesonderten Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich.

Die Varianten wurden gemäß dem Erlass zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 geprüft. Im Ergebnis führen trotz unterschiedlicher Wasserbilanzen alle drei Varianten zu einer extremen (Variante 1 und 2) bzw. deutlichen Schädigung des Wasserhaushalts (Variante 3).

Nach dem Entwurf wurde auf Grund der eingereichten Stellungnahme eine weitere Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchgeführt. Diese fand auf Basis einer Flächenbilanzierung statt, in der die an die betroffene Einleitstelle E 37 an der Osterau angeschlossenen Flächen, die in das Regenrückhaltebecken 37 einleiten, überprüft wurden. Im Ergebnis sind im Vergleich zu den beantragten und genehmigten Flächen rd. 1,1 ha befestigte Fläche weniger angeschlossen, wodurch Kapazitäten für die Einleitung vorhanden sind, ohne dass eine Verschlechterung des derzeitigen Zustands des Gewässers zu unterstellen ist.

Es wurde durch die untere Wasserbehörde festgestellt, dass die vorhandene Einleiterlaubnis AZ.443047.0851.0100.029 vom 11.05.1995 den Bau des Vorhabens abdeckt. Gleichwohl entspricht das Regenrückhaltebecken nicht mehr den aktuellen Regelwerken. Durch die untere Wasserbehörde wird dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt:

- Die vorhandene Einleitstelle ist nach der hydraulischen Gesamtbetrachtung der städtischen Oberflächenentwässerung näher zu überprüfen und entsprechend der gültigen Regelwerke sowie der Untersuchungsergebnisse anzupassen bzw. zu ertüchtigen.
- Auf dem Grundstück des MVZ anfallendes Regenwasser ist soweit wie möglich zur Versickerung zu bringen bzw. zurückzuhalten. Das wasserwirtschaftliche Konzept ist abschließend mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Herstellung der Stellplatzflächen soll aus wasserdurchlässigem Material (z.B. haufwerksporigem Pflaster) erfolgen. In diesem Zusammenhang ist selbstverständlich die vorgesehene Nutzung zu berücksichtigen, die vor allem auch an mobilitätseingeschränkte Menschen gerichtet ist, wodurch gewisse Anforderungen an die Ausgestaltung der Oberflächen bei jedem Wetter gestellt werden und damit keine vollständige Verwendung von Pflastern mit breiten Fugen möglich ist. Eine Vollversiegelung durch beispielsweise Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist jedoch unzulässig.

Für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in das Grundwasser ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis zu stellen.

Wärme- und Stromversorgung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Gas-Niederdruckleitung, die heute eine Erdgas-tankstelle speist, die auf der öffentlichen Parkplatzanlage installiert ist. Diese ist im Rahmen der konkreten Realisierung eines Bauvorhabens umzulegen, da die Leitung nicht überbaut werden darf. Die Stadtwerke Bad Bramstedt haben bereits eine Außerbetriebnahme und Verlagerung projektiert.

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH.

Südlich und westlich verlaufen im Geltungsbereich mehrere Mittelspannungskabel, die in ihrer Lage zu schützen sind. Zu diesem Zweck setzt die Stadt ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe fest. Von diesem hält die überbaubare Fläche einen Abstand von drei Metern ein. Um das Plangebiet entsprechend auszunutzen, können oberhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe offene Stellplätze angeordnet werden. Ansonsten werden jegliche Formen von Nebenanlagen, auch jene, die gem. des Landesbauordnung Schleswig-Holstein genehmigungsfrei sind, ausgeschlossen.

Unterhalb der bestehenden Parkplatzanlage liegen des Weiteren Niederspannungskabel, deren Umlegung bei Realisierung eines konkreten Bauvorhabens erfolgen muss.

Der Schutz von Versorgungsleitungen ist bei Erschließungsarbeiten zu gewährleisten. Hierzu ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ zu berücksichtigen. Bei Tiefbauarbeiten hat das ausführende Unternehmen rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zwingend eine Planauskunft für den betroffenen Bereich einzuholen.

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" im Plangebiet zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg beantragt werden.

Müllbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Im Umfeld des Plangebietes liegen Hauptleitungen zur Glasfaserversorgung der Stadtwerke Barmstedt. Die Stadtwerke können die neuen Haushalte durch Lichtwellenleiter-Hausanschlussleitungen anbinden.

Richtfunk

Westlich über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. Diese ist bei der Realisierung eines Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen. Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH bereitgestellt. Ein vorhandener Hydrant im östlichen Geltungsbereich, westlich des *Junkerstieg* weist einen maximalen Durchfluss von rd. 2.945 l pro Minute auf. Demnach kann durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h Stunde sichergestellt werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für das Gebiet dar, berücksichtigt jedoch nicht den ggf. zusätzlich notwendigen Objektschutz. Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

11 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung

Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Das Plangebiet ist gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG eine Fläche, von der bekannt bzw. zu vermuten ist, dass dort Kulturdenkmale liegen könnten. Aus diesem Grund bedürfen Erdarbeiten in diesem Bereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung des archäologischen Landesamtes. Da unzureichende Kenntnisse darüber vorliegen, ob durch die vorbereitete Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, ist eine archäologische Voruntersuchung gem. § 14 DSchG erforderlich.

In Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt ist zu diesem Zweck eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen, bei der durch die amtseigene Grabungstechnik ein Suchraster durch das Plangebiet gelegt wird und entsprechende Gräben zur Erkundung ausgehoben werden. Eine frühzeitige Veranlassung wird empfohlen. Das archäologische Landesamt weist darauf hin, dass die Kosten von den Verursachenden des Eingriffs in ein potenzielles Denkmal zu tragen sind. Eine entsprechende Kostenübernahme erfolgt auf Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landesamt und den Bauträgern.

Darüber hinaus verweist das archäologische Landesamt darauf, dass bei einem Auftreten von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während des regulären Baubetriebs durchgeführten Erdarbeiten die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen nach der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Altlasten / Kampfmittel

Altlasten und Kampfmittel sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden oder nicht bekannt.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind im Geltungsbereich nicht nötig.

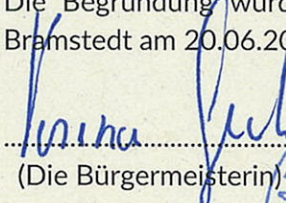
12 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet	0,76 ha
Öffentliche Grünflächen	0,14 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha
gesamt	0,93 ha

13 Kosten

Es entstehen der Stadt Bad Bramstedt durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Kosten durch die Durchführung der Bebauungsplanänderung.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am 20.06.2022 gebilligt.


.....
(Die Bürgermeisterin)

