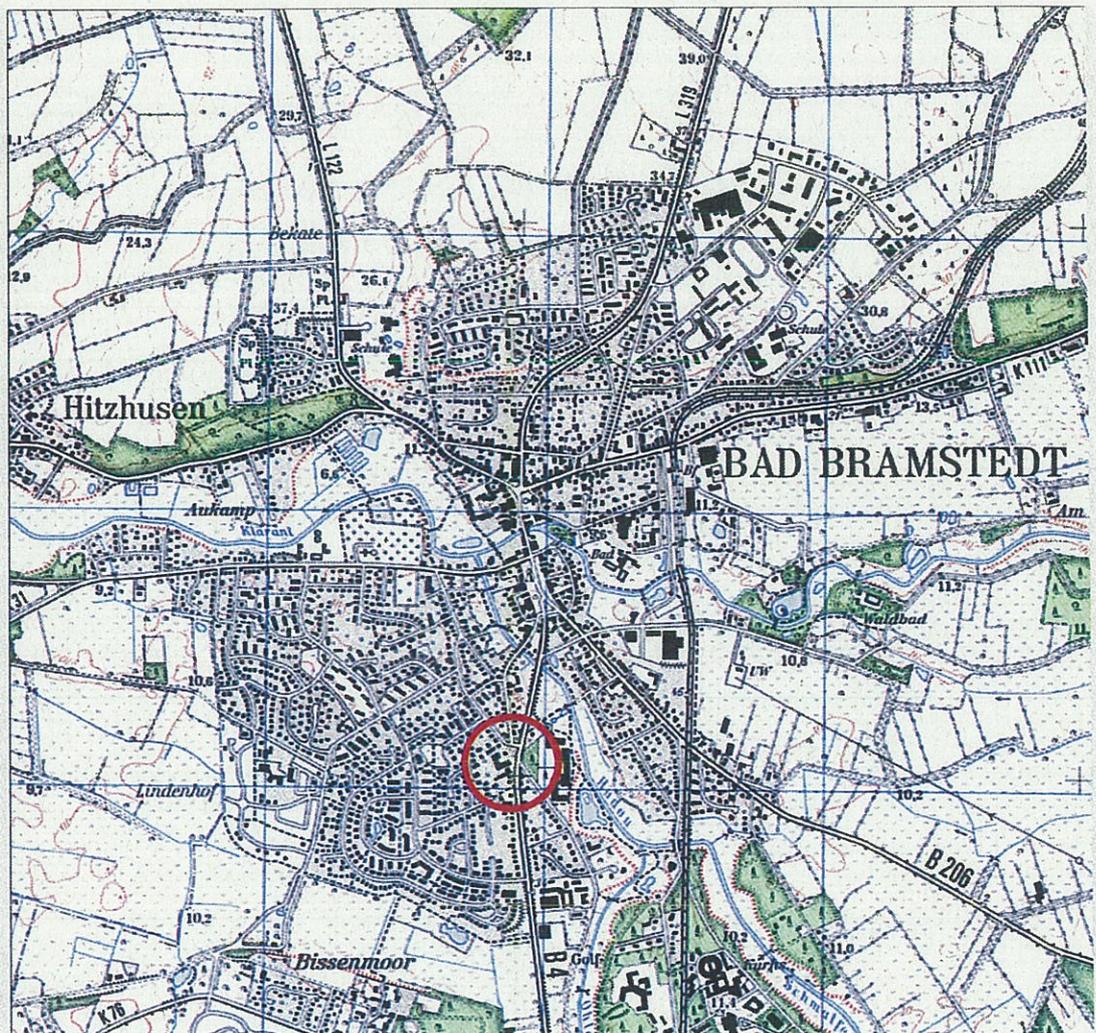


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 23 I „Bissenmoorweg – Königsweg – Stedingweg“ 16. Änderung der Stadt Bad Bramstedt

für den Bereich:  
„südlich des Caspar-Fuchs-Weges und westlich der Straße „Sommerland“,  
der Altonaer Straße sowie der Hamburger Straße“



Endgültige Fassung

13.12.2016 (Stadtverordnetenversammlung)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Lage und Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Regionalplanung .....	6
4.2 Landesentwicklungsplan 2010 / Landesplanung.....	6
4.3 Fortgeschriebenes Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Bramstedt (2011).....	9
4.4 Flächennutzungsplan.....	9
<b>5 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3 Überbaubare Fläche .....	11
5.4 Stellplatzfläche.....	11
<b>6 Verkehr</b> .....	<b>12</b>
<b>7 Lärmimmissionen</b> .....	<b>12</b>
<b>8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz</b> .....	<b>14</b>
8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft .....	14
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
<b>9 Gestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>10 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>11 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>12 Boden und Grundwasser</b> .....	<b>20</b>
<b>13 Flächenangaben</b> .....	<b>20</b>
<b>14 Kosten</b> .....	<b>21</b>

## Anlagen

- Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Bramstedt im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I
- Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG, Architektur+Stadtplanung, Hamburg
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Hamburg
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag vom Büro Bendfeldt, Herrmann, Franke, Kiel
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH, Bargteheide

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 09.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I „Bissenmoor – Königsweg – Stedingweg“ gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage dient eine amtliche Vermessung mit einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:500, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Wulf Jeß, Kiel.

Für den Geltungsbereich der 16. Änderung gilt bisher die am 03.12.2002 inkraftgetretene 12. Änderung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 23 I „Bissenmoorweg – Königsweg - Stedingweg“. Für den überlagerten Bereich gelten nach dem Inkrafttreten der 16. Änderung deren Festsetzungen.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Die 16. Änderung wird gemäß Beschluss des Ausschusses für Planungs- und Umweltangelegenheiten vom 09.05.2016 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet ist bebaut und größtenteils versiegelt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In Betracht kommen hierbei insbesondere Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (Bundestags-Drucksache 16/2004, S. 12)

Durch die 16. Änderung soll der Neubau mit einer erweiterten Verkaufsfläche eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters (ALDI-Markt) ermöglicht werden. Dieser wichtige Nahversorgungsstandort in integrierter Siedlungslage wird an die Anforderungen eines attraktiven Lebensmittelmarkts und den heutigen Kundenwünschen angepasst und somit langfristig gesichert.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Im Rahmen der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 I „Bissenmoorweg – Königsweg – Stedingweg“ wird eine zulässige

Größe der Grundfläche von unter 20.000 qm festgesetzt, so dass das beschleunigte Verfahren zulässig ist. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

Nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann sich dabei auch aus einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ergeben.

In der Anlage 1 zum UVPG sind UVP-pflichtige Vorhaben aufgelistet. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 qm, für die ein Bebauungsplan geändert wird, eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 3c UVPG erforderlich.

Sofern in der Anlage 1 zum UVPG für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist gemäß § 3c UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen wären. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Im Fall der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 kommt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3a UVPG aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen (Plangebiet ist zum Großteil bebaut und versiegelt) zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt hat und eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht erforderlich ist. **Die 16. Änderung kann somit im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt werden.** Weitere Details sind der Allgemeinen Vorprüfung in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist darüber hinaus auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt werden. Derartige Anhaltspunkte bestehen bei der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I ebenfalls nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (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 erfolgt nicht.

Anlass für die 16. Änderung ist der Neubau eines Aldi-Lebensmitteldiscounters. Trotz dieses Vorhabenbezugs wird die 16. Änderung nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan

im Sinne von § 12 BauGB sondern als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Bad Bramstedt nicht das Erfordernis, die 16. Änderung als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die städtebaulichen Zielsetzungen können auch durch die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes erreicht werden. Des Weiteren möchte die Gemeinde hinsichtlich des Vorhabenträgers und des zukünftigen Nutzers eine ausreichende Flexibilität haben.

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Kommunen nicht, bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen. Es obliegt der gemeindlichen Planungshoheit zu entscheiden, welche Art von Bebauungsplan zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung aufgestellt werden soll.

### 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

- Bebauungsplan einschließlich der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Bendfeldt Herrmann Franke, Kiel
- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult GmbH, Bargtheide
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Hamburg

## 2 Anlass und Ziele

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein Aldi Lebensmitteldiscounter mit dazugehöriger Stellplatzanlage. Aktuell verfügt der Discounter über eine Verkaufsfläche von ca. 840 m<sup>2</sup> zuzüglich Lagerflächen. Der Markt übernimmt für die umliegenden Quartiere eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Aufgrund der sich verändernden Anforderungen an das Einkaufsverhalten der Kunden hat der Grundstückseigentümer bei der Stadt Bramstedt einen Antrag zur Erweiterung der Verkaufsfläche gestellt.

Neben einer moderaten Anpassung des Sortimentes strebt der Eigentümer eine neue Anordnung und Präsentation des Warenangebotes im Discounter an, um das Einkaufsgefühl zu verbessern. Eine neue, zeitgemäße Anordnung des Warenangebotes verlangt breitere Verkaufswege sowie geringere Regalhöhen. Die geänderten Anforderungen benötigen demnach eine entsprechend größere Verkaufsfläche.

Geplant sind der Abriss des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Neubaus mit einer größeren Geschoss- und Verkaufsfläche. Vorerst ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von derzeit 840 m<sup>2</sup> auf rund 1.000 m<sup>2</sup> geplant. Langfristig soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> erfolgen. Die zusätzliche, langfristig geplante Verkaufsflächenerweiterung von 200 m<sup>2</sup> soll bereits mit errichtet und bis auf weiteres als Lagerfläche genutzt werden. Damit soll eine spätere bauliche Vergrößerung des Discounters vermieden werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die

bestehenden Stellplätze optimiert und durch eine Verbreiterung an die neuen Kundenbedürfnisse angepasst werden.

Die Stadt unterstützt die geplante Verkaufsflächenvergrößerung, um den bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounter weiterhin als Einkaufsstandort mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im südlichen Stadtgebiet zu erhalten und zu stärken. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bramstedt den Aufstellungsbeschluss über die 16. Änderung gefasst. Die rechtswirksame 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I setzt für den Plangeltungsbereich als Art der baulichen Nutzung vorwiegend ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Entlang des Caspar-Fuchs-Weges im Norden des Plangeltungsbereiches setzt die 12. Änderung einen Streifen Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Planungsrechtlich ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der 16. Änderung ist es, den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit vergrößerter Verkaufsfläche zu ermöglichen und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festzusetzen.

### 3 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich der 16. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,74 ha. Er liegt im südöstlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes und umfasst die Flurstücke 133/69 und 655 der Flur 17, Gemarkung Bad Bramstedt.

Im Stadtgebiet Bad Bramstedt befindet sich der Plangeltungsbereich südlich der Innenstadt an der Hamburger Straße (B4), welche eine überörtliche Verkehrsachse darstellt. Nördlich des Geltungsbereiches grenzen die Straße „Sommerland“ sowie der Caspar-Fuchs-Weg an. Die direkte Umgebung ist vornehmlich durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

Südlich des Geltungsbereiches ist ein Getränkemarkt sowie ein Autowaschunternehmen angesiedelt. Östlich befindet sich ein größerer Hotelkomplex sowie eine Seniorenresidenz mit einer großzügigen Parkanlage, welche in die Niederung der Hudau übergeht.

Das Plangebiet ist mit einem Aldi Lebensmitteldiscounter sowie einer großflächigen Stellplatzanlage bebaut. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches bis zum Caspar-Fuchs-Weg ist unbebaut und dient als Rasenfläche in die eine Versickerungsmulde zur Entwässerung des Oberflächenwassers integriert ist. In dieser Grünfläche finden sich nördlich des Gebäudes zwei Großbäume. Weitere Rasenflächen finden sich zwischen den Stellplatzflächen und der Grundstücksgrenze. Auch hier finden sich einige Gehölzstrukturen.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung

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 Achsenswerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll sie als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.<sup>1</sup>



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I – Lage des Plangeltungsbereiches grün markiert

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Bad Bramstedt (vgl. Abbildung 1).

### 4.2 Landesentwicklungsplan 2010 / Landesplanung

Auch der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) weist die Stadt Bad Bramstedt als Unterzentrum aus.

Ziel der Unterzentren ist die Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs. Dabei sind die Unterzentren in ihrer Funktion zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.<sup>2</sup>

Als Grundsatz für die Unterzentren ist formuliert, dass sich ihre Ausstattung von ländlichen Zentralorten abheben soll.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> vgl. Regionalplan Planungsraum I, 1998

<sup>2</sup> Landesentwicklungsplan 2010, Teil B, Ziffer 2.2.3, S. 39

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan 2010, Teil B, Ziffer 2.2.3, S. 39

Im Landesentwicklungsplan 2010 sind die Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen enthalten (vgl. LEP 2010, Kapitel 2.8). Da mit der 16. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden, ist im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen, ob den einschlägigen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen wird.

In diesem Zusammenhang wurde von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Aldi Lebensmittel-discounters und dessen mögliche Auswirkungen auf die verschiedenen Lagen in Bad Bramstedt sowie im Umland erarbeitet. Insbesondere werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersucht. Die Analyse bezieht sich auf eine kurzfristige Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> und eine langfristige Erweiterung auf bis zu 1.200 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze kommt sie zu folgendem Ergebnis (vgl. Anlage zur Begründung für eine detailliertere Betrachtung), dem sich die Stadt Bad Bramstedt anschließt:

#### **Zentralitätsgebot**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen [...] sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs. 3 LEP)*

Die Stadt Bad Bramstedt wird als Unterzentrum eingestuft. Es handelt sich somit um einen Zentralen Ort im Sinne der Raumordnung.

**Das Zentralitätsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**

#### **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)*

Gemäß Bebauungsplan ist nur ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (nach der Bad Bramstedter Liste) zulässig. Dem aktuell gültigen Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ist zu entnehmen, dass sich der Vorhabenstandort innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Bad Bramstedt befindet. Der Standort ist städtebaulich integriert und es handelt sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelbetriebes.

**Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann somit als erfüllt bzw. als nicht tangiert bewertet werden.**

#### **Städtebauliches Integrationsgebot**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische*

*Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.“ (B I 2.8 Abs. 6 LEP)*

Gemäß Bebauungsplan wird ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment festgesetzt. Da sich das städtebauliche Integrationsgebot auf zentrenrelevante Kernsortimente bezieht, tangiert es das Vorhaben nicht und es wäre auch an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

**Das städtebauliche Integrationsgebot kann somit als erfüllt bzw. als nicht tangiert bewertet werden.**

### Kongruenzgebot

*„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot) [...]“*

*Dementsprechend vorbehalten sind [...] Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben [...]“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)*

Das Unterzentrum Bad Bramstedt weist über 24.150 Einwohner im Nahbereich auf. Demnach sind Einzelvorhaben zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Zudem wird der Großteil des Vorhabenumsatzes (über 90 % des Umsatzes) aus den Gemeinden des Nahbereichs des Unterzentrums Bad Bramstedt generiert.

**Das Kongruenzgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.**

### Beeinträchtigungsverbot

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (B I 2.8 Abs. 4 LEP)*

Die Prognose der Umsatzumverteilungen hat bei beiden Varianten (Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> bzw. auf 1.200 m<sup>2</sup>) ergeben, dass für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Bramstedt durch die geprüften Sortimente im Lebensmittelbereich und im Nichtlebensmittelbereich keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten wären (der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung wird nicht erreicht).

**Das Beeinträchtigungsverbot kann somit als erfüllt bewertet werden.**

#### 4.3 Fortgeschriebenes Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Bramstedt (2011)

Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> des bestehenden Aldi Lebensmittel-discounters widerspricht nicht den Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

#### 4.4 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 18.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als **gemischte Bauflächen** dargestellt. Mit der 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 I soll der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Hierfür wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Diese Festsetzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

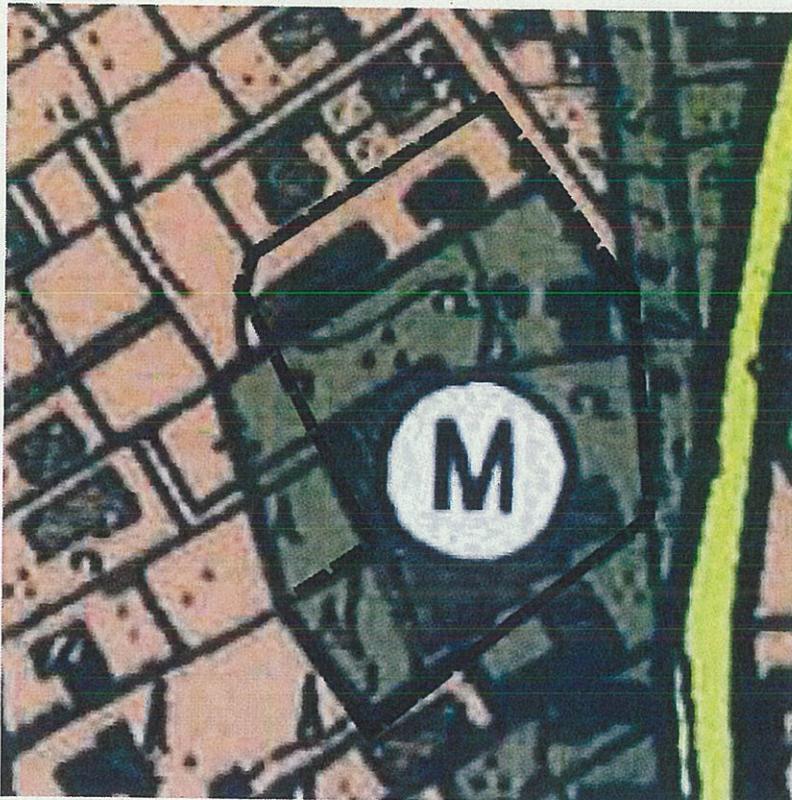


Abbildung 2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 16. Änderung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein eigenständiges Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gemäß § 13a Absatz 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 des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan kann durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

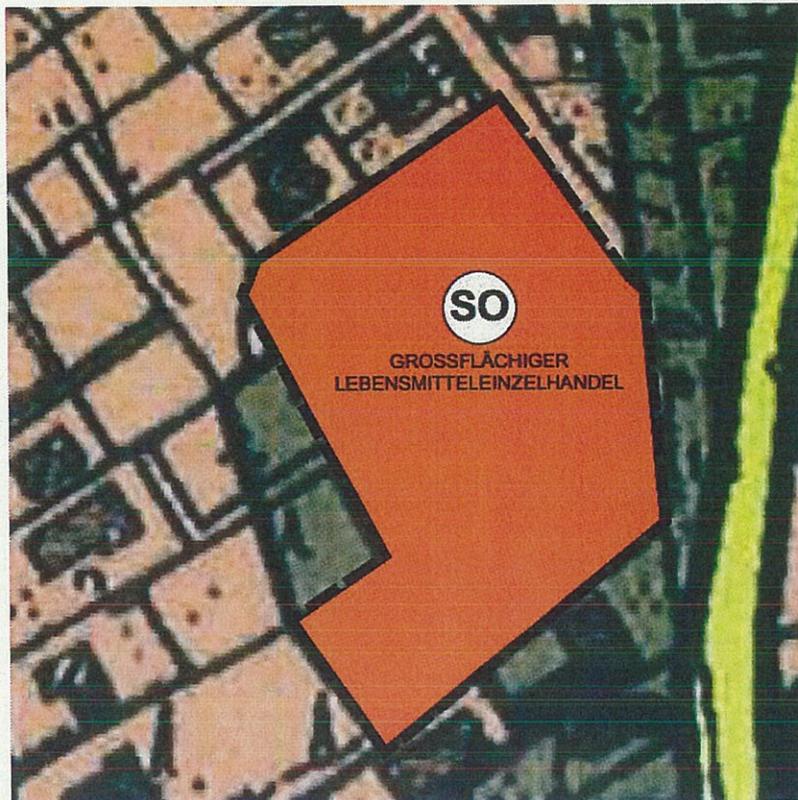


Abbildung 3: Darstellung des berichtigten Flächennutzungsplanes

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein **sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an diesem Standort nur ein Einzelhandelsbetrieb entsteht, der die Versorgung der umgebenden Wohnviertel mit Gütern des täglichen Bedarfs abdeckt.

Für das Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt festgesetzt. Auch wenn in einem ersten Schritt die Verkaufsfläche lediglich auf 1.000 m<sup>2</sup> erweitert wird, kann mit dieser Festsetzung eine langfristige Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> gewährleistet werden, ohne wieder eine Bebauungsplanänderung durchführen zu müssen.

Um langfristig garantieren zu können, dass vorwiegend Güter angeboten werden, die den täglichen Bedarf abdecken, wurde festgesetzt, dass **nur ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment** gemäß der „Bad Bramstedter Liste“ zulässig ist. Hierbei handelt es sich um Nahrung- und Genussmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften/Zeitungen und Blumen. Die sogenannte Bad Bramstedter Liste wurde im fortgeschriebenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bramstedt aus dem Jahre 2011 definiert.

Andere Sortimente sind als **Randsortimente** zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Sortimente darf jedoch 20 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Mit dieser Begrenzung soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Bad Bramstedt

nicht beeinträchtigt werden. Dennoch wird dem Einzelhandelsbetrieb ermöglicht, auch Waren aus dem Nonfood-Bereich anzubieten, da auch diese Waren von den Kunden nachgefragt und in einem modernen Lebensmitteldiscounter erwartet werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters und die Optimierung der Stellplatzanlage zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Eine solche Grundflächenzahl ist bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit seinen Gebäudeanforderungen und seinem Bedarf an ausreichend Stellplatz- und Lagerflächen erforderlich und realistisch. Im derzeitigen Planrecht (12. Änderung des B-Planes Nr. 23 I) ist zwar im MI 1 nur eine GRZ von 0,4 festgesetzt; in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 ist jedoch zulässig, dass diese GRZ um 100 % für Stellplatzanlagen und Zufahrten erhöht werden kann. Somit wird die GRZ im Gegensatz zum Ursprungsplan nicht wesentlich erhöht.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 ist die Obergrenze für die Versiegelung des Grundstückes gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einschließlich der geplanten Stellplatzanlagen, Zufahrten- und Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen erreicht. Die verbleibenden Flächen bleiben unversiegelt und werden als Rasenflächen bzw. Anpflanzflächen begrünt.

Damit sich der Neubau hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt, wird eine maximale First- und Gebäudehöhe von 6,5 Metern festgesetzt. Um die Anbringung von Anlagen der solaren Energiegewinnung nicht einzuschränken, wird eine Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50 Zentimeter von der Firsthöhe festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gilt auch für untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der untere Bezugspunkt zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wird ein Punkt südlich des Marktes bestimmt. Dieser Punkt entspricht der heutigen Höhe der Stellplatzanlage. Er hat eine Höhe von 11,80 m NHN. Somit ist der untere Bezugspunkt ausreichend bestimmt.

## 5.3 Überbaubare Fläche

Die **überbaubare Fläche** wurde so festgesetzt, dass dort ein moderner Lebensmitteldiscounter errichtet werden kann. Das Rampenbauwerk an dem die Anlieferung stattfindet, wurde zum überwiegenden Teil mit in die überbaubare Fläche mit hineingenommen. Die restlichen Bestandteile des Rampenbauwerkes dürfen die überbaubare Fläche überschreiten.

Die überbaubaren Flächen der 12. Änderung sahen eine umfangreichere Bebauungsmöglichkeit vor.

## 5.4 Stellplatzfläche

Für die Stellplatzanlage wurde eine **Fläche für Stellplätze** festgesetzt. Nur in dieser festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer Stellplatzanlage zulässig.

## 6 Verkehr

Der Plangeltungsbereich ist vollständig und für die Erweiterung der bestehenden Nutzungen ausreichend erschlossen. Er ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Erschlossen wird das Plangebiet u. a. über die Straße „Sommerland“, die westlich des Plangebietes in die Altonaer Straße und kurz darauf in die Hamburger Straße einmündet.

Die Hamburger Straße ist als Bundesstraße B 4 qualifiziert. Die B 4 bindet Bad Bramstedt in Richtung Süden an die Gemeinde Lehntförden. In Richtung Norden verläuft die B 4 durch die Bad Bramstedter Innenstadt und mündet in nordwestlicher Richtung in die Bundesstraße B 206. Die B 206 führt in Richtung Nordosten um Bad Bramstedt herum bis zur Anschlussstelle Bad Bramstedt der Bundesautobahn BAB A7. In Richtung Westen verläuft die B 206 durch Itzehoe, wo sie eine Anbindung an die Anschlussstelle der Bundesautobahn BAB A23 ermöglicht.

Für den ruhenden Verkehr befinden sich im Plangeltungsbereich eine Stellplatzanlage des Bestandsmarktes. Die Stellplatzanlage soll im Zusammenhang mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounters ebenfalls optimiert werden, damit dem Kundenwunsch nach breiteren Stellplätzen Rechnung getragen werden kann. Größtenteils werden die Stellplätze bei ähnlicher Anordnung verbreitert (von 2,5 m auf 2,8 m). Es entstehen zusätzlich sechs neue Stellplätze, so dass die Anzahl von derzeit 92 auf zukünftig 98 Stück steigt.

## 7 Lärmimmissionen

Im Plangeltungsbereich befindet sich bereits ein Lebensmitteldiscounter mit einer Stellplatzanlage (92 Stellplätze), so dass die angrenzende Wohnnutzung bereits heute mit Lärmimmissionen aus Verkehren und einer gewerblichen Nutzung konfrontiert ist. Im Rahmen der Neubauplanung kommen lediglich sechs neue Stellplätze hinzu.

Um weitergehende mögliche Lärmimmissionen aus dem Betrieb des vergrößerten Lebensmitteldiscounters, der Anlieferung sowie aus Kundenverkehren (Gewerbelärm) sowie aus dem Verkehrslärm zu ermitteln und bewerten zu können, wurde auf Grundlage der Hochbauplanung des geplanten Neubaus eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Lairm Consult GmbH erarbeitet.

Dieses kommt zu folgendem Ergebnisse:

### Gewerbelärm

*„Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen und zur Sicherstellung, dass der konkret geplante Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält, wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Dabei wurde für die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I der Stadt Bad Bramstedt ein exemplarisches Konzept detailliert berücksichtigt.*

*Die hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden hierzu nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der umliegenden maßgebenden vorhandenen Wohnbebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von*

55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen zum Schallschutz eingehalten werden:

- Einhausung bzw. Abschirmung der Wärmepumpen des Discounters in Richtung der Wohnbebauung, Höhe 3,5 m;
- Lärmschutzwand entlang der Anlieferungszone mit einer Länge von 22,5 m und einer Höhe von 4,0 m;
- Einhausung der Einkaufswagensammelbox in Richtung der Wohnbebauung.

Nächtliche Anlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) sind aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich. Voruntersuchungen haben ergeben, dass bereits eine Lkw-Zufahrt und/oder die Ladegeräusche einer einzigen Anlieferung zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen. Unabhängig hiervon sind im Nachtzeitraum Anlieferungen mit Kleintransportern in Verbindung mit Handverladung im Bereich der Anlieferzone oder des Eingangsbereichs des ALDI-Marktes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Märkte grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Hamburger Straße (B 4) berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen der Bundesstraße B 4 wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen und auf den Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen in Richtung der Hamburger Straße Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebieten von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts sowie die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebieten von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden auf den Baugrenzen eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen. Da sich auf den Baugrenzen innerhalb des Plangeltungsbereiches höchstens Lärmpegelbereich II ergibt und Fenster, die der Wärmeschutzverordnung genügen, bereits den erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechen, sind auch dahingehend keine Festsetzungen erforderlich.“

Weitere Details zu den Lärmimmissionen sind der schalltechnischen Untersuchung zu

entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung hat die Vorhabenplanung der Firma ALDI Nord zur Errichtung des Neubaus als Grundlage für die Betrachtung der Lärmimmissionen. In der Vorhabenplanung ist die Anlieferungszone und die Wärmepumpen nördlich des Neubaus.

Auch wenn es sich bei der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, so weist die 16. Änderung jedoch einen starken Vorhabenbezug auf. Vor diesem Hintergrund trifft die Stadt Bad Bramstedt im Rahmen der 16. Änderung Lärmfestsetzungen, damit die Schutzansprüche der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt werden und es nicht zu negativen Auswirkungen kommt.

Es wird zeichnerisch entlang der Wärmepumpen und der Anlieferungszone (Lärmquellen) eine Lärmschutzwand festgesetzt, die eine Mindesthöhe von 4 Metern hat. Zusätzlich werden die oben genannten Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung gegen den Gewerbelärm als textliche Festsetzungen in die 16. Änderung aufgenommen. Lediglich die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegte Höhe der Einhausung bzw. Abschirmung für die Wärmepumpen wird auf mind. 4 Meter in der 16. Änderung festgesetzt. Somit ist eine durchgängige Höhe der Lärmschutzabschirmung gewährleistet.

## 8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz

### 8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft

Im Rahmen der 16. Änderung wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag durch das Büro BHF Bendfeldt Herrmann Franke, Kiel erarbeitet, um die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigen zu können (vgl. Anlage zur Begründung). Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. In den Randbereichen zwischen der Stellplatzanlage und der Grundstücksgrenze befinden sich kleinere Rasenflächen mit einigen Gehölzstrukturen. Eine größere Rasenfläche befindet sich zwischen der Stellplatzanlage und dem Caspar-Fuchs-Weg. In dieser Rasenfläche ist die Versickerungsmulde für die Entsorgung des Oberflächenwassers integriert. In dieser befinden sich nördlich des Marktes Gehölzstrukturen mit zwei Großbäumen (Eichen) und drei kleineren Bäume sowie an der Straße Sommerland noch zwei weitere Bäume. Die Großbäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Bramstedt. Westlich des Marktes entlang der Grundstücksgrenze zu den westlich gelegenen Grundstücken befinden sich noch weitere Gehölzstrukturen. Hier befindet sich auch noch eine Birke.

Direkt an die östliche Grenze des Geltungsbereichs befinden sich zahlreiche Bäume, die mit ihren Kronen in den Geltungsbereich hineinragen.

#### Entfallende Bäume

Die beiden vorhandenen Eichen und die drei kleineren Bäume nördlich des Bestandsmarktes können aufgrund des erweiterten Neubaus und der Stellplatzanlage nicht erhalten werden. Die beiden Großbäume sind in der 12. Änderung zum Erhalt festgesetzt und unterliegen der Baumschutzsatzung. Diese Großbäume haben aufgrund ihres Alters und ihrer Größe ein artenschutzrechtliches Potential, das im Rahmen der 16. Änderung zu berücksichtigen ist (vgl. Kapitel 8.2).

Auch wenn im Rahmen der 16. Änderung - aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach

§ 13a Abs. Satz 2 Nr. 1 BauGB - keine Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen erforderlich sind - sollen zwischen dem begrünten Wall und der zukünftigen Stellplatzfläche zwei neue Bäume als „Ersatz“ für die beiden zu fällenden Großbäume gepflanzt werden. Ein weiterer Baum soll in der südlichsten Ecke des Plangebietes gepflanzt werden. Es sind Feldahorn als Baumart für die Anpflanzungen vorzusehen. Des Weiteren ist eine Ausgleichszahlung gem. der Baumschutzsatzung vorzunehmen, mit der die Anpflanzung weiterer Bäume im Stadtgebiet von Bad Bramstedt finanziert wird.

Die beiden Bäume an der Straße Sommerland sind in der 12. Änderung ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der Neubebauung und der Erweiterung der Stellplatzanlage wird diese zukünftig unterhalb der Kronenbereiche errichtet, so dass ein langfristiger Erhalt der Bäume nicht garantiert werden kann. Es sollte im Rahmen der Ausführungsplanung jedoch angestrebt werden, die Bäume zu erhalten.

#### **Erhaltungsgebot**

Die östlich der beiden großen Eichen befindliche Birke wird durch die Planung nicht berührt und wird zum Erhalt festgesetzt.

#### **Anpflanzgebote**

Zur Abschirmung des neuen Marktes in Richtung der nördlich gelegenen Einzelhausbebauung am Caspar-Fuchs-Weg und Schaffung eines neuen Lebensraumes soll ein begrünter Wall entstehen. Zur Umsetzung dieses Walls wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, in der standortheimische Laubgehölze gepflanzt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass langfristig ein Sichtschutz und zugleich ein hochwertiger Lebensraum für siedlungstypische Tiere entsteht.

Der Wall (Anpflanzfläche 1) sollte mit folgenden Gehölzarten bepflanzt werden:

- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Hasel
- *Corylus avellana*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Schneeball *Viburnum opulus*,
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Forsythie
- *Forsythia intermedia*, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Mit der gleichen Zielsetzung wird entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine zweite Anpflanzfläche festgesetzt. Da es sich hier nur um einen schmalen Streifen zwischen der Stellplatzanlage und der Grundstücksgrenze handelt, soll sich langfristig eine geschnittene oder freiwachsende Hecke entwickeln.

Gehölzarten für die festgesetzte Anpflanzfläche 2:

Gehölzarten für freiwachsende Hecken:

- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Hasel
- *Corylus avellana*, Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*, Schneeball *Viburnum opulus*,
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*, Weißdorn *Crataegus monogyna*, Forsythie
- *Forsythia intermedia*, verschiedene Wild- und Strauchrosen.

Gehölzarten für geschnittene Hecken:

- Hainbuche *Carpinus betulus*, Liguster
- *Ligustrum vulgare*, Rot-Buche *Fagus sylvatica*, Feld-Ahorn *Acer campestre*,

## Weißdorn *Crataegus monogyna*

Für die drei zum Anpflanzen festgesetzten Bäume ist als Gehölzart der Feldhorn zu pflanzen.

Der **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag** von BHF, Kiel kommt zu folgender zusammengefassten Aussage zu den Auswirkungen der 16. Änderung auf Natur und Landschaft:

*Die Auswirkungen durch die verdichtende Bebauung im Rahmen der 16. Änderung des B-Planes Nr. 23 der Stadt Bad Bramstedt sind für alle Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Landschaft und Mensch) als unerheblich einzustufen.*

*Der Plangeltungsbereich wurde so gewählt, dass überwiegend bereits vorhandene Bebauung (Aldi-Markt) mit angrenzenden Stellplatzflächen überplant werden und lediglich im Norden eine artenarme Rasenfläche zusätzlich in Anspruch genommen wird. Hier müssen jedoch eine kleinere Gehölzfläche und wenige Bäume im Zuge des Neubaus des Aldi-Marktes gerodet werden.*

*Unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen werden durch das Vorhaben gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der prüfrelevanten Gehölzbrüter sowie der Fledermäuse berührt.*

*Die geringfügigen Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung von Boden und Rodung von wenigen Gehölzen sowie einigen Bäumen gelten in diesem B-Plan der Innenentwicklung mit beschleunigtem Verfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig und müssen daher nicht durch gesonderte Maßnahmen kompensiert werden. Zudem ist im Geltungsbereich die Anlage neuer Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen am Nord- und Südrand vorgesehen.*

*Für die Beseitigung von zwei gemäß Baumschutzsatzung der Stadt geschützten Bäumen wird formlos ein Fäll-Antrag bei der Stadt Bad Bramstedt gestellt. Als Ersatzleistung werden im Geltungsbereich drei Ersatzbäume im Norden und Südwesten der Grünfläche gepflanzt. Da keine weiteren Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich möglich sind, wird der restliche Ausgleich monetär über eine Ausgleichszahlung von 1.204 € an die Stadt abgeleistet. Dieses Geld wird für Baumpflanzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgesehen.“*

## 8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der 16. Änderung wurde vom Büro BHF auch eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*„....., dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden können und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für keine der geprüften Arten bzw. Artengruppen (Gehölzbrüter, Fledermäuse) erforderlich wird.*

*Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende **Bauzeitenregelungen** im Rahmen der Umsetzung der 16. Änderung des B-Planes Nr. 23 unbedingt zu beachten:*

- *Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der **Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09.** erlaubt.*

*Anderenfalls sind eine Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.*

- Die Fällung von Laubbäumen ab 10 cm Stammdurchmesser ist nur im Zeitraum 01.12. bis 28.02. zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse in den zu fällenden Gehölzen vorhanden sind.
- Vor Fällung von Laubbäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist in jedem Fall eine Prüfung auf Fledermausquartiere durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Besatzkontrolle, Bauzeiten, Vergrämung, Ersatzquartiere) bestimmt und umgesetzt.“

Die artenschutzrechtlichen Hinweise werden in die 16. Änderung übernommen. Weitere Details zur artenschutzrechtlichen Prüfung sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der als Anlage der Begründung beiliegt, zu entnehmen.

## 9 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird ein gestalterischer Rahmen festgesetzt. Dieser reicht aus, um „gestalterische Ausreißer“ zu verhindern.

Im Plangebiet sind **geneigte Dächer** sowie **Flachdächer** zulässig. Somit besteht für den Neubau des Lebensmitteldiscounters eine ausreichende Flexibilität für die Objektplanung. Bei den geneigten Dächern wird festgelegt, dass die Dachpfannen nur in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig sind. Damit sollen ortsuntypische Dacheindeckungen in beispielsweise blauen oder grünen Farbtönen verhindert werden.

Anlagen der solaren Energiegewinnung (Solarthermie oder Photovoltaik) sind vor dem Hintergrund der Energiewende und der Klimaschutzpolitik bei beiden Dachformen zulässig.

Die **Außenwandflächen** sind in rot bis rotbraunen, grauem oder anthrazitfarbenem Sichtmauerwerk auszuführen. Damit ist gewährleistet, dass sich Neubauten in dem Plangebiet der vorherrschenden Farb- und Materialwahl in der Umgebung anpassen. Es soll jedoch für die Grundstückseigentümer ein Ortsbild verträgliches Maß an Flexibilität hinsichtlich der Fassadenarchitektur ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wird festgelegt, dass Teilflächen von bis zu 50% der fensterlosen Fassadenfläche aus anderen Materialien wie z. B. Putz oder Beton zulässig sind.

Auch die Gestaltung der **Werbeanlagen** soll im Plangebiet geregelt werden. Der Betrieb, der sich im Plangebiet befindet, kann für sich werben. Werbung für einen Betrieb, der sich nicht an der Stätte der Leistung befindet, ist nicht möglich. Damit soll auch die Anzahl der Werbeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Der eigentliche Anbringungsort für die Werbeanlagen ist die Fassade des neuen Lebensmitteldiscounters. Es können jedoch ausnahmsweise maximal drei Werbeanlagen auch an anderer Stelle auf dem Grundstück entstehen. Das ist bereits heute der Fall, so befinden sich zwei kleinere Werbeschilder an der Zufahrt zur Stellplatzanlage. Diese sollen auch zukünftig zulässig sein.

Oftmals werben Einzelhandelsbetriebe auch mit Hilfe von Werbepylonen. Auch im vorliegenden Fall befindet sich heute bereits zwei Werbepylonen im Plangebiet. Einer im Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage und ein anderer im Süden. Bei Werbepylonen im Sinne dieser textlichen Festsetzung handelt es sich um eine bauliche Anlage mit einer Stehle, auf der sich eine Werbefläche befindet. Diese beiden Werbepylonen können weiterhin

bestehen.

In der 16. Änderung wird festgesetzt, dass **nur zwei** Werbepylon zulässig ist. Diese sind **zusätzlich** zu den drei ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen, die an anderer Stelle errichtet werden dürfen als am Gebäude. Diese dürfen eine Höhe von 8 Metern nicht überschreiten.

Mit diesen Festsetzungen wird die Umgebung und das Ortsbild nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt.

## 10 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH.

### Schmutzwasser

Das Grundstück ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Stadtentwässerung Bad Bramstedt angeschlossen.

### Oberflächenentwässerung

Das Büro Ingenieurbüro W. Hölbling hat im Rahmen der 16. Änderung ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird wie folgt abgeleitet:

- **Dachflächenwasser:** Die Ableitung von Oberflächenwasser der Dachflächen erfolgt wie bisher über unterirdische Versickerungsrigolen.
- **Anlieferungsrampe:** Das anfallende Oberflächenwasser in der neuen Anlieferungsrampe wird über eine Hebeanlage, wie bisher, in eine Versickerungsmulde geleitet und dort in den Untergrund versickert.
- **Stellplatzfläche:** Das auf der Stellplatzanlage anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und in die vorhandene Regenwasserrückhalteanlage aus Entwässerungsrohren DN 500 geleitet, dort zwischengespeichert und über den vorhandenen Regenwasserübergabeschacht der öffentlichen Regenwasserkanalisation der Stadt Bad Bramstedt abgeleitet.

Die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist anzupassen. Dazu ist bei der Wasserbehörde des Kreises Segeberg frühzeitig ein Antrag einzureichen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg weist darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in unbelasteten Bodenbereichen zulässig ist.

Das Amt Bad Bramstedt-Land, Gemeinde Hitzhusen, weist darauf hin, dass die Einleitungsmenge des unbelasteten oder gefilterten Niederschlagswassers bzw. des geklärten Abwassers in das Gewässersystem der Bramau (Hudau) zu begrenzen ist bzw. für ausreichend Rückhaltung vor Einleitung zu sorgen ist.

### Wärme- und Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Bad Bramstedt Netz GmbH. Sie weisen

darauf hin, dass die Netzanschlüsse für die Strom- und Gasversorgung fachmännisch zu trennen und die entsprechenden Zähler auszubauen sind.

#### **Müllbeseitigung**

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

#### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

#### **Brandschutz**

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung wird aus dem Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gemäß DVGW Arbeitsblatt-W 405 mit 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt. Neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen weitere Kapazitäten in Form von Tanklöschfahrzeugen und offenen Gewässern zur Verfügung.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (LBO § 5) und der DIN 14090 genügen.

## **11 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung**

### **Denkmalschutz**

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Das Archäologische Landesamt weist auf den § 15 Denkmalschutzgesetz hin:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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 Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 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 seit der Mitteilung.

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

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Umgebungsschutzbereich von drei eingetragenen Kulturdenkmälern gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es handelt sich um folgende Kulturdenkmale:

- Halbmeilenstein der Kiel – Altonaer – Chaussee (befindet sich östlich des Plangeltungsbereiches und nördlich des Flurstücks 127/12 auf öffentlichem Grund an der

- Hamburger Straße)
- Kiel - Altonaer - Chaussee (nordöstlich des Plangebietes, Teilstück der heutigen Altonaer Straße)
  - Lindenallee entlang der Kieler - Altonaer - Chaussee (nordöstlich des Plangeltungsbereichs, die Lindenallee befindet sich entlang der heutigen Altonaer Straße)

#### **Altlasten / Kampfmittel**

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

#### **Bodenordnung**

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

## **12 Boden und Grundwasser**

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg weist auf folgendes hin:

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks bei künftigen Baumaßnahmen Bodenbereiche angetroffen werden, die bei durchgeführten Untersuchungen unentdeckt geblieben sind.

Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten verunreinigte Bodenbereiche angetroffen werden, ist die UBB Se umgehend darüber zu informieren. Verunreinigter Boden ist dann fachgerecht auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Ausbau belasteter Böden ist durch ein fachlich geeignetes Büro zu begleiten und zu überwachen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg (UBB Se) ist an künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in unbelasteten Bodenbereichen zulässig.

Das Sachgebiet Grundwasserschutz des Kreises Segeberg weist auf folgendes hin:

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **13 Flächenangaben**

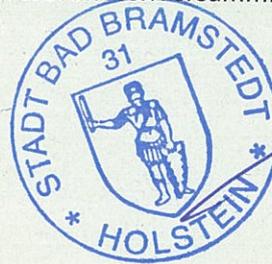
	Fläche in ha
Sonstiges Sondergebiet	0,74
Gesamt	0,74

## 14 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt nicht.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am **13.12.2016** gebilligt.

Bad Bramstedt, den 19.12.2016



(Der Bürgermeister)