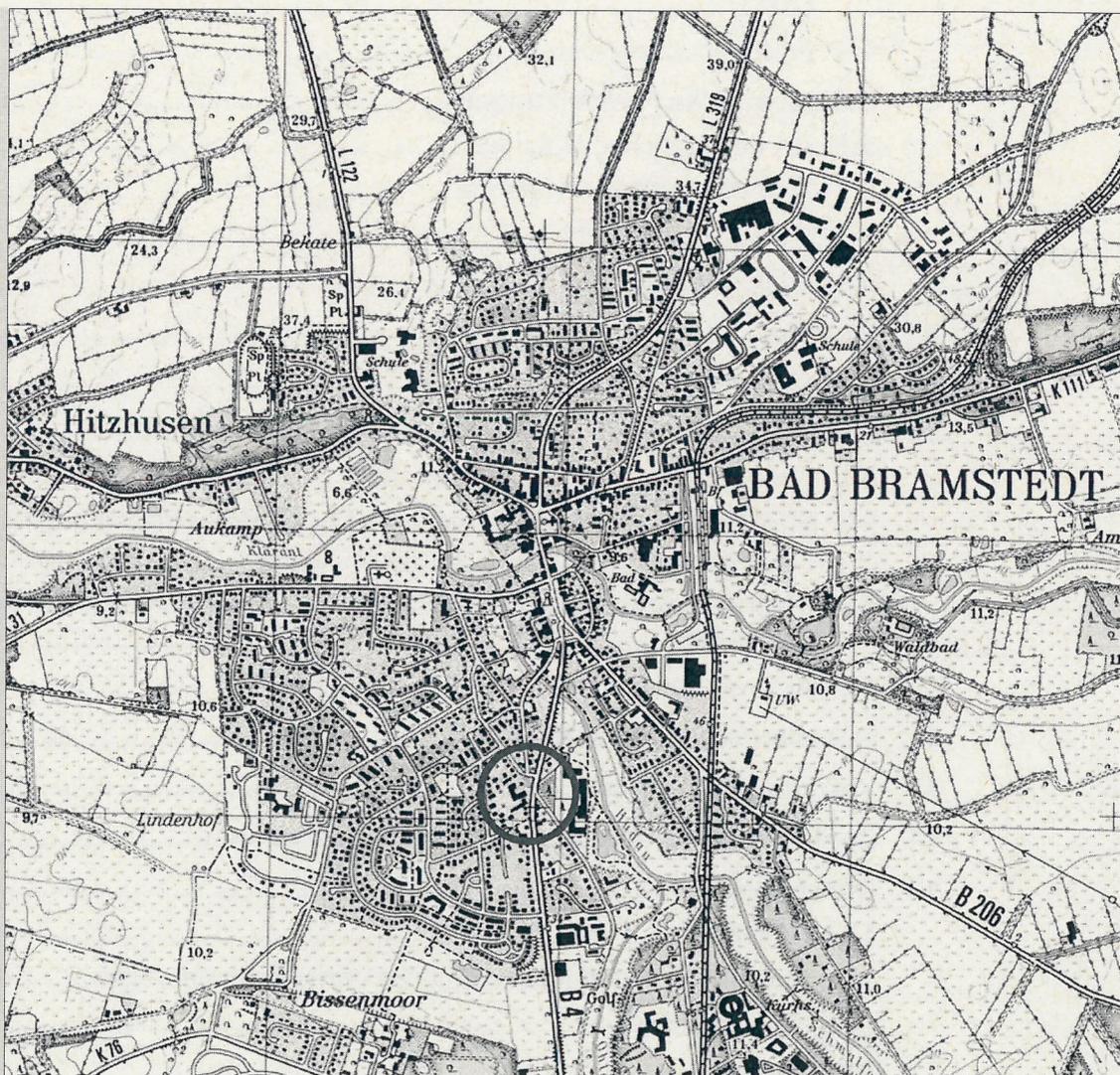


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 23 I, 17. Änderung „Bissenmoorweg – Königsweg - Stedingweg“ mit örtlichen Bauvorschriften 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

16.12.2019 (Stadtverordnetenversammlung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen.....	3
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3 Hinweis zum Verfahren.....	3
2 Anlass und Ziele	4
3 Lage und Bestand	5
4 Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionalplanung.....	5
4.2 Landesentwicklungsplan 2010 / Landesplanung.....	6
4.3 Fortgeschriebenes Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Bramstedt (2011).....	8
4.4 Flächennutzungsplan.....	8
5 Städtebauliche Festsetzungen	10
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3 Überbaubare Fläche.....	11
5.4 Stellplatzfläche.....	11
6 Verkehr	11
7 Lärmimmissionen	12
8 Grünordnung, Natur und Landschaft und Artenschutz	15
8.1 Grünordnung, Natur und Landschaft.....	15
8.2 Eingriffe in Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.....	17
8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
8.4 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	17
9 Gestalterische Festsetzungen	18
10 Ver- und Entsorgung	19
11 Denkmalschutz, Kampfmittel und Bodenordnung	21
12 Umweltbericht	23
12.1 Einleitung.....	23
12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	28
12.3 Zusammenfassung.....	43
13 Flächenangaben	46
14 Kosten	46

Anlagen

- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I

der Stadt Bad Bramstedt, Lairmconsult GmbH, März 2019

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 den Aufstellungs- und Vorentwurfsbeschluss für die 17. 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.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Folgende Fachgutachten werden im Rahmen der Aufstellung erarbeitet:

- Umweltprüfung und Umweltbericht: Bendfeldt Herrmann Franke, Kiel
- Schalltechnische Untersuchung: Lairm Consult GmbH, Bargteheide
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Hamburg

1.3 Hinweis zum Verfahren

Für das Plangebiet gilt derzeit die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I mit Ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die 16. Änderung sieht bereits die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ vor. Die 16. Änderung ist am 06.01.2017 in Kraft getreten.

Die 16. Änderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Stadt war der Auffassung, dass die Voraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind.

Nach Erlangung der Rechtskraft wurde gegen die 16. Änderung ein Antrag auf Normenkontrolle beim OVG Schleswig gestellt. Das Normalkontrollverfahren ist noch anhängig.

Unter anderem hat der Antragsteller die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gerügt. Nach seiner Auffassung hätte der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden dürfen, da es durch die Lärmimmissionen und das Heranrücken an die Wohnbebauung zu abwägungserheblichen Nutzungskonflikten kommen werde und diese nur im Rahmen einer Umweltprüfung fach- und sachgerecht im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen werden könne.

Die Stadt Bad Bramstedt verfolgt weiterhin das Ziel, den bestehenden Nahversorgungsstandort weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern. Die Stadt möchte nicht ein mehrjähriges Gerichtsverfahren abwarten, sondern eine zeitnahe Umsetzung eines großflächigen Nahversorgungsstandortes gewährleisten. Sie hat sich vor diesem Hintergrund zur Aufstellung der 17. Änderung im Normalverfahren entschieden. Der städtebauliche Anlass für die Aufstellung der 17. Änderung ist der gleiche wie bei der 16. Änderung.

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 m² 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. Im Zuge des Neubaus sollen auch die bestehenden Stellplätze optimiert und durch eine Verbreiterung an die neuen Kundenbedürfnisse angepasst werden, sodass die Stellplatzflächen erweitert werden müssen.

Die Stadt unterstützt die Weiterentwicklung des etablierten Nahversorgungsstandortes für das südliche Stadtgebiet zu einem modernen, zukunftsfähigen und großflächigen Nahversorgungsstandort durch die Aufstellung der 17. Änderung. Auch wenn es derzeit das Interesse des heutigen Betreibers gibt, anstelle des Bestandsmarktes, einen großflächigen Markt zu errichten, so möchte die Stadt Bad Bramstedt mit der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes die langfristige Sicherung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts für das südliche Stadtgebiet dokumentieren. Somit kann sich auch ein anderer Betreiber an diesem Standort ansiedeln, für den Fall, dass ALDI den Standort aufgeben sollte.

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 eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der 17. Änderung ist es, den heutigen Nahversorgungsstandort zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsstandort weiterzuentwickeln und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festzusetzen.

3 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich der 17. 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 Geltungsbereichs bis zum Caspar-Fuchs-Weg ist unbebaut und dient als Rasenfläche in die eine Versickerungsmulde zur Entwässerung des Oberflächenwassers integriert ist. 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 Achsen Schwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll sie als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.¹

¹ vgl. Regionalplan Planungsraum I, 1998

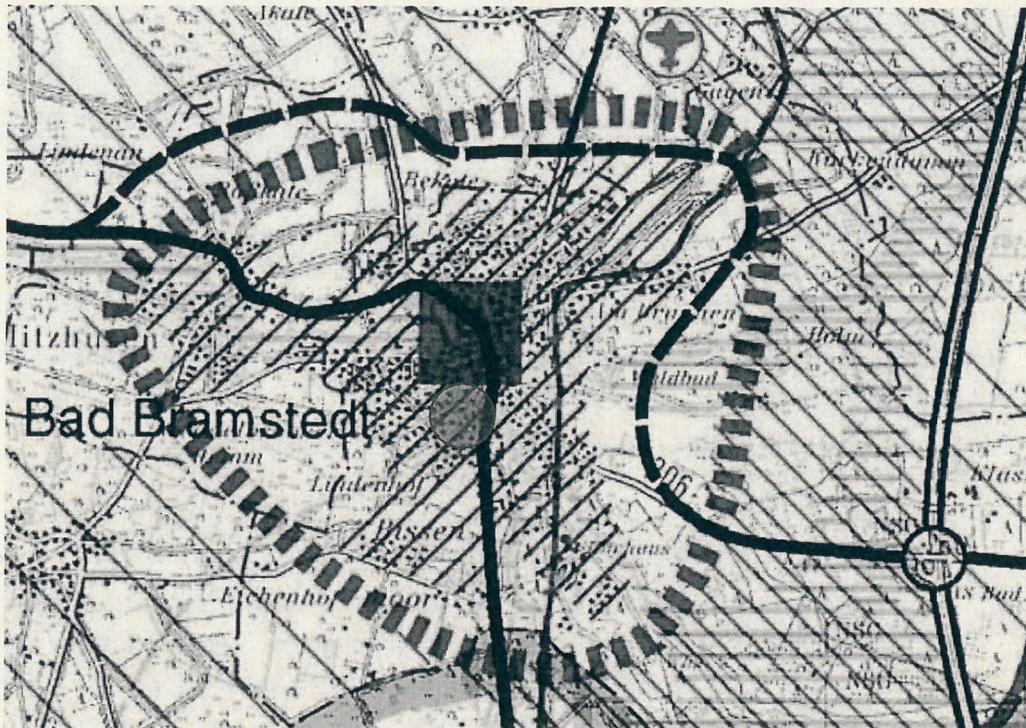


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I –
Lage des Plangeltungsbereiches grün markiert

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.²

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

Im Landesentwicklungsplan 2010 sind die Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen enthalten (vgl. LEP 2010, Kapitel 2.8). Da mit der 17. 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 Lebensmitteldiscounters 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 m² und eine langfristige Erweiterung auf bis zu

² Landesentwicklungsplan 2010, Teil B, Ziffer 2.2.3, S. 39

³ Landesentwicklungsplan 2010, Teil B, Ziffer 2.2.3, S. 39

1.200 m².

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 sortimentsspezifische 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 m² 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.

Beeinträchtungsverbot

„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 m² bzw. auf 1.200 m²) 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 Beeinträchtungsverbot kann somit als erfüllt bewertet werden.

4.3 Fortgeschriebenes Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bad Bramstedt (2011)

Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m² des bestehenden Aldi Lebensmitteldiscounters 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 zum Großteil als **gemischte Bauflächen** und ein schmaler Streifen als „**Wohnbauflächen**“ dargestellt. Mit der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 I soll der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Hierfür wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Diese Festsetzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

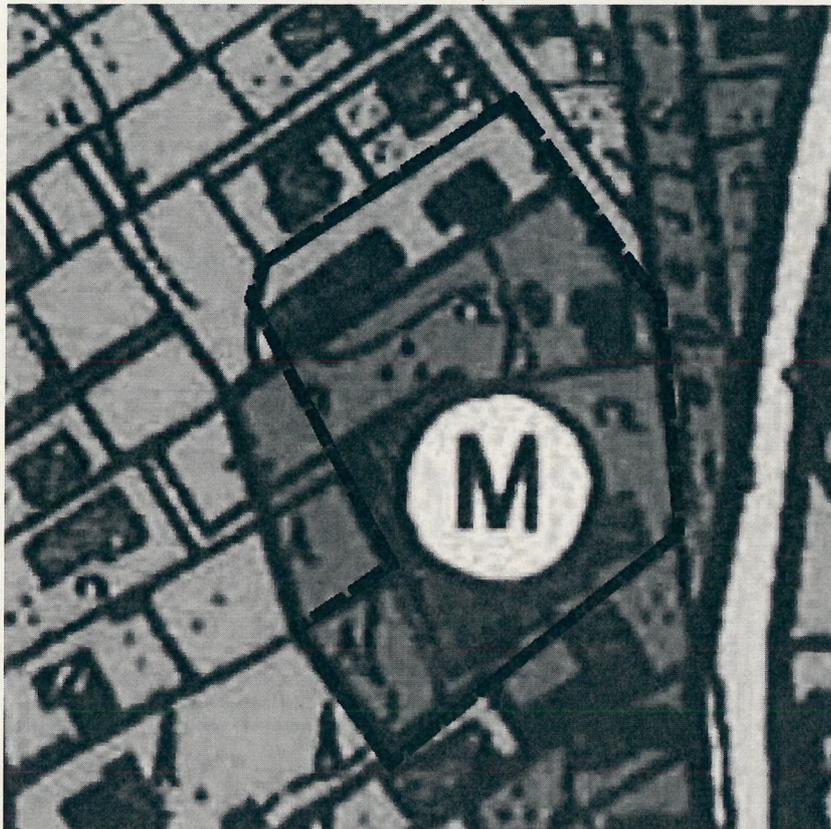


Abbildung 2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich der 17. Änderung

Damit die 17. Änderung dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB nicht widerspricht, wird der Flächennutzungsplan als 13. Änderung für diesen Bereich in einem Parallelverfahren geändert.

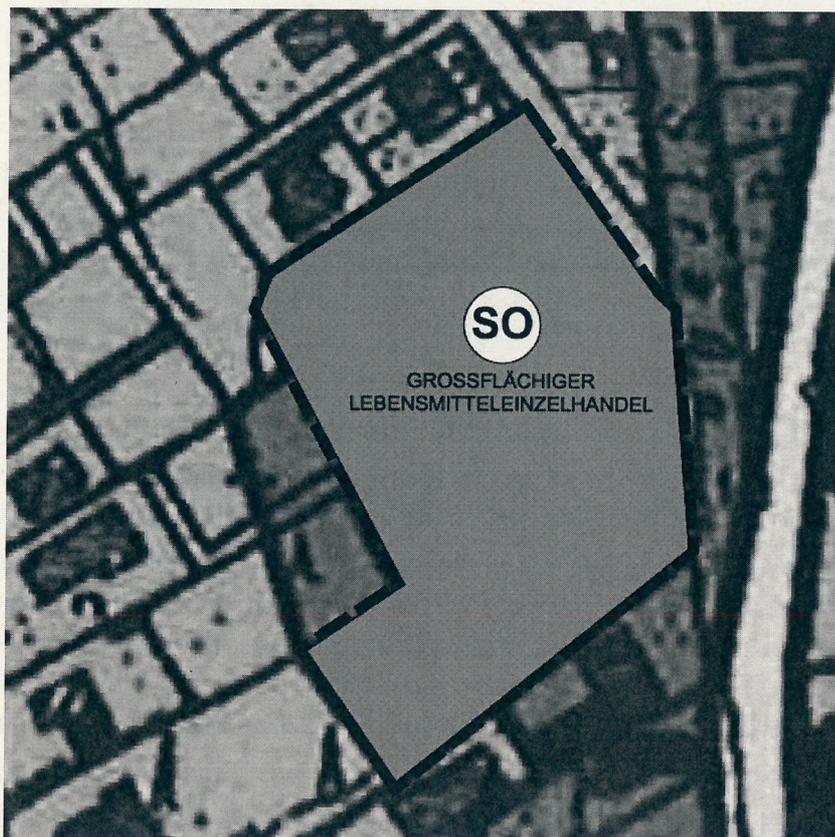


Abbildung 3: Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes – 13. Änderung

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 m² für den Lebensmittelmarkt festgesetzt. Im Plangebiet kann aufgrund der Größe realistisch nur ein Lebensmittelmarkt mit dieser Verkaufsflächengrößenordnung entstehen.

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.

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 ein Neubau hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt, wird eine maximale 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 der Anlieferungszone geht oftmals über das eigentliche Gebäude hinaus. Damit keine zu überdimensionierte Bebauung entstehen kann, wurde kein größeres Baufenster festgesetzt, sondern textlich geregelt, dass ein Rampenbauwerk im Bereich der Anlieferungszone die überbaubare Fläche überschreiten darf.

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 über die Straße „Sommerland“, die östlich 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 an. 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. Im Rahmen der 17. Änderung wird eine ausreichend große Stellplatzfläche festgesetzt. Nur innerhalb dieser Fläche können die Stellplätze hergestellt werden. Die Randbereiche mit Rasenflächen und Gehölzen bleiben somit frei von Stellplätzen. Im Zuge einer Weiterentwicklung kann die Stellplatzanlage optimiert werden und dem Kundenwunsch nach breiteren Stellplätzen Rechnung getragen werden kann.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist, neben einigen vorwiegend auf den Schülerverkehr abgestimmten Fahrten der Buslinie 7505 Bad Bramstedt – Weddelbrook – Heidmoor, durch das städtische Anruf-Sammel-Taxi, HVV-Liniennummer 7609 AST Bad Bramstedt, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

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.

Um weitergehende mögliche Lärmimmissionen aus dem Betrieb eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der Anlieferung sowie aus Kundenverkehren (Gewerbelärm) sowie aus dem Verkehrslärm zu ermitteln und bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lairm Consult GmbH erarbeitet. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionen der Kundenverkehre bei maximaler Auslastung der verfügbaren Fläche für Stellplätze ermitteln.

Allgemeines

Mit der Aufstellung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I beabsichtigt die Stadt Bad Bramstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes auf dem Grundstück Hamburger Straße 36-38 zu schaffen. Die Ausweisung ist als Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (SO) vorgesehen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen eines möglichen Vorhabens in zwei Varianten aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen, dass ein exemplarischer großflächiger Lebensmitteleinzelhandel die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich erfüllen kann, wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches für zwei exemplarische aber grundsätzlich realisierbare Varianten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Dabei wurde für die gewerbliche Nutzung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 I der Stadt Bad Bramstedt zwei exemplarische Konzepte detailliert berücksichtigt.

Die hervorgerufenen Geräuschimmissionen wurden hierzu nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass in beiden Varianten 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 exemplarischer Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden können:

- Exemplarische Lärmschutzwand entlang der Anlieferungszone mit einer Höhe von 4,0 m;
- Exemplarische Lärmschutzwand an der Nordseite der Pkw-Stellplatzanlage mit einer Höhe von 2,5 m;
- Exemplarische Lärmschutzwand an der Südwestecke der Pkw-Stellplatzanlage mit einer Höhe von 3,0 m;
- Exemplarische Einhausung der Einkaufswagensammelbox.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass die oben genannten Lärmschutzmaßnahmen für die untersuchten exemplarischen Varianten eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels erforderlich sind. Für ein konkretes Bauvorhaben sind daher detaillierte schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung der dazu jeweils erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Um die ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an der Stellplatzanlage im Rahmen der Baugenehmigung zu realisieren, werden im Bebauungsplan Flächen für Lärmschutz festgesetzt. In diesen Bereichen kann Lärmschutz errichtet werden, muss allerdings nicht errichtet werden, wenn nachgewiesen wurde, dass kein Lärmschutz erforderlich ist. Erforderliche Lärmschutzwände zur Abschirmung der möglichen Anlieferungszonen im Süden bzw. im Norden werden innerhalb der Baugrenzen errichtet.

Eine nächtliche Nutzung der Stellplatzanlage oder 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 diese zu Richtwertüberschreitungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung führen. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Insgesamt ist festzustellen, dass eine grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Plangeltungsbereiches mit der benachbarten Wohnbebauung realisierbar ist.

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)