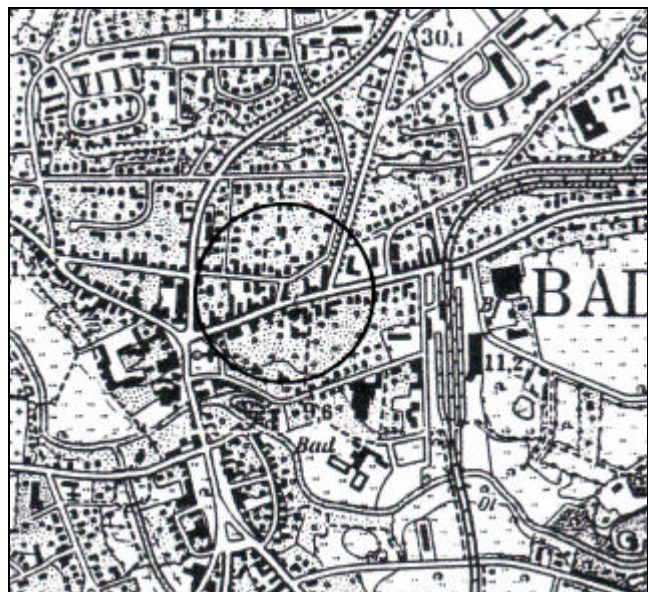


# STADT BAD BRAMSTEDT

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 50

„Südlich der Rosenstraße, westlich der  
Sellertwiete und nördlich des Landwegs“



## Begründung

14. Dezember 2005

### AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
4.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	5
4.2.	Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan	6
4.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4.4.	Städtebaulicher Rahmenplan	6
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>
5.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	8
5.2.	Bestand	8
5.3.	Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes	8
5.4.	Planungsalternativen	8
5.5.	Prognose der Umweltauswirkungen	8
5.6.	Zusammenfassung	15
<b>6</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung,</b>	<b>17</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung	17
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3.	Höhenentwicklung, Bauweise	19
7.4.	Stellplätze, Nebenanlagen	19
<b>8</b>	<b>Grünordnung / Umweltverträglichkeits- untersuchung, Ausgleichspflichten</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Verkehr, Erschließung</b>	<b>20</b>
9.1.	ÖPNV - Erschließung	21
9.2.	Verkehrsflächen	21
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
10.1.	Gewerbelärm	23
10.2.	Verkehrslärm	24
<b>11</b>	<b>Altlasten</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen; Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
12.1.	Abweichungen von der Gestaltungssatzung	25
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>28</b>

- 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 umfasst das Grundstück eines umsiedlungswilligen Autohauses zwischen Rosenstraße und Landweg (K 111) westlich der Straße Sellertwiete, sowie einen Abschnitt der Kreisstraße, da aus verkehrlicher Sicht die Anlage eines Linksabbiegers erforderlich wird. In den Planungsumgriff des B-Plans ist auch die östlich gelegene Sellertwiete einbezogen, da hier im Rahmen des Durchführungsvertrages Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger getroffen werden, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich sind.  
Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,74 ha.
- 2 Planungsvoraussetzungen  
Planungserfordernis**
- Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtzentrums unweit des Kirchenbleeck in einem von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen, Wohnen und vereinzelt gewerblichen Nutzungen geprägten Gebiet. Der Eigentümer eines hier seit langem ansässigen Autohauses beabsichtigt bis spätestens Ende 2005 den jetzigen Betriebsstandort aufzugeben. Als Folgenutzung plant die COOP Schleswig-Holstein die Errichtung eines Verbrauchermarktes als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1900 m<sup>2</sup>. Aufgrund dieses Nutzungswandels ergibt sich für den bisher unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine geordnete städtebauliche Einfügung der Folgenutzung sicherstellt. Auf den Antrag der COOP Schleswig-Holstein hin hat der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten der Stadt Bad Bramstedt daher am 31.01.2005 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 für das oben beschriebene Gebiet gefasst. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein konkretes, klar definiertes Bauvorhaben und Betriebskonzept (Verbrauchermarkt) in zentraler innerörtlicher Lage geschaffen werden.
- 3 Durchführungsvertrag  
Ziele und Inhalte**
- Der zwischen der Stadt Bad Bramstedt und der COOP Schleswig-Holstein eG geschlossene Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Sky-Verbrauchermarkt Bad Bramstedt, Landweg“ bezieht sich auf folgende Vertragsgegenstände:
- Die städtebaulichen Planungen für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 50 einschl. Umweltbericht
  - Die Realisierung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes (Sky-Verbrauchermarkt mit maximal 1.900 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) mit Nebenein-

richtungen (Stellplätze, Sichtschutz, Bepflanzung) nach Maßgabe des Vorhabenplans

- Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (Linksabbieger, Geh-/Radweg Landweg, verkehrsordnende Maßnahmen wie Beschilderung, Markierung) nach Maßgabe dieses Vertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Sky-Verbrauchermarkt Bad Bramstedt“.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Sky-Verbrauchermarkt“ wird die Empfehlung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, mittels Bauleitplanung soweit wie möglich der Innenstadt der Stadt Bad Bramstedt nach den Kriterien der Zentrenrelevanz von Sortimenten zentrenrelevante und bedingt zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen zuzuordnen, umgesetzt.

Die Verwirklichung des beabsichtigten Projektes auf diesem Grundstück soll deutliche wirtschaftliche Impulse auf den Umgebungsbereich der Innenstadt entsenden und damit zu einer Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels führen. Das Projekt wird zudem auch städtebauliche Akzente setzen können.

Das Vertragsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50.

Grundlage des Vertrages sind:

- a) Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- b) Der Plan zur Durchführung des Vorhabens, Projektpläne (Bauantragsqualität inkl. Entwässerung), Betriebsbeschreibung
- c) Der Entwurf der Bebauungsplanbegründung sowie die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
- d) Der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
- e) Die von der Stadt genehmigte Ausführungsplanung der Erschließungsmaßnahmen (Leistungsphasen 3 - 5 HOAI) für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung
- f) Der Bauzeitenplan zu b) und d)

Die Durchführungsverpflichtung erstreckt sich auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers, den errichteten Verbrauchermarkt für einen noch zu vereinbarenden Zeitraum zu betreiben. Der Entwurf des Durchführungsvertrages enthält auch eine Vorhaben- und Nutzungsbindung, den Verbrauchermarkt entsprechend der festgelegten Zweckbestimmung zunutzen. Diese Bestimmung soll auch gegenüber Dritten gelten.

Im Teil III des Entwurfs des Durchführungsvertrages ist die Erschließung geregelt. Darin ist auch der zu erstellende Linksabbieger enthalten. Der Vertragsentwurf umfasst Regelungen zur:

- Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger
- Fertigstellung der Erschließungsanlagen
- Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- Vergabe und Bauleitung
- Baudurchführung
- Haftung und Verkehrssicherung
- Gewährleistung und Abnahme
- Übernahme der Erschließungsanlagen und Widmung

Abschließend sind die Kostentragung sowie die Veräußerung des Grundstücks geregelt. Der Wechsel des Vorhabenträgers bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Stadt.

#### **4 Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Stadt Bad Bramstedt liegt in Verlängerung der Entwicklungsachse Hamburg-Kaltenkirchen am Hauptverkehrsband Hamburg-Kaltenkirchen-Neumünster-Kiel. Das Stadtgebiet hat eine Fläche von ca. 2400 ha und dehnt sich in Nord-Süd-Richtung etwa 6 km und in Ost-West-Richtung etwa 5 km aus.

Durch Bad Bramstedt verlaufen in Nord-Süd-Richtung die B 4/L319 und in Ost-West-Richtung die B 206. Eine Neutrassierung der B 206 als Umgehungsstraße befindet sich im Planfeststellungsverfahren.

Über beide Bundesstraßen besteht Anschluss an die östlich des Stadtgebietes verlaufende BAB 7 Hamburg-Flensburg. Des Weiteren führt die Bahnlinie der AKN von Hamburg-Altona über Kaltenkirchen nach Neumünster durch Bad Bramstedt.

##### **4.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan**

Die Stadt ist nach Landesraumordnungsplan als Untzentrum eingestuft. Gemäß der 1. Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I von 1998 übernimmt die Stadt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Sie soll die über den äußeren Achschwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufnehmen und als eigenständiges regionales Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden. Dazu bieten die geographische Lage, die bislang gute Entwicklung mit den günstigen verkehrlichen Anbindungen an die Hauptverkehrsstraßen A 7, B 4 und B 206 sowie an die AKN-Bahnlinie günstige Voraussetzungen. Dies zeigt sich auch in einer über dem Kreisdurchschnitt liegenden Bevölkerungsentwicklung in Bad

Bramstedt während der vergangenen 10 Jahre.

#### **4.2. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich und ist allseitig von Bebauung und teils stark befahrenen Straßen umgeben. Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan sowie Landschaftsplan enthalten für den Bereich des Plangebietes keine naturschutzfachlichen Aussagen, Bindungen oder zu berücksichtigende Vorgaben.

#### **4.3. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischfläche dargestellt. Auf der Nordseite der Rosenstraße schließen sich Wohnbauflächen an, die bis an die nördliche Gemeindegebietsgrenze reichen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen B.Plans Nr. 50 zuschaffen, wird parallel ein Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans betrieben, mit dem Ziel, das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermark“ darzustellen.

#### **4.4. Städtebaulicher Rahmenplan**

Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahre 1988 sah als mittel- bis langfristige Maßnahme auch eine Aussiedlung des vorhandenen Autohauses und die Entwicklung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen entlang der Rosenstraße im Bereich des jetzigen Plangebietes vor. Der Gestaltungsplan sah eine bauliche Lückenschließung entlang der Rosenstraßensüdseite durch Wohngebäude in offener Bauweise vor. Diese Planungsziele ließen sich jedoch im Rahmen der Stadtsanierung nicht umsetzen, da eine dafür erforderliche Umsiedlung des Betriebes aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen nicht durchführbar war. Durch notwendige Um- und Neubauten zur Bestandssicherung des Betriebes verfestigte sich im Gegenteil die entstandene städtebauliche Situation.

Die nun geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes anstelle des Autohauses bedeutet zunächst eine Abweichung von den stadtgestalterischen und den auf das Nutzungskonzept bezogenen Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung. Es besteht jedoch zur Zeit keine Nachfrage von Investoren nach innerstädtischen Grundstücken für neue Wohn- und Geschäftsgebäude, da der Markt in Bad Bramstedt infolge der in den letzten Jahren in diesem Segment realisierten Projekte offensichtlich gesättigt ist. Damit droht ein auf unbestimmte Zeit andauernder Leerstand in zentraler Lage mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere auf die Geschäftslagen am Landweg. Die Stadt Bad Bramstedt hat daher in ihrer Abwägungsentscheidung angesichts der möglichen Folgen eines längerfristigen Leerstandes die stadtentwicklungsplanerischen Belange der Sicherung der zentralörtlichen Funktion höher gewichtet als die Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes für das nun überplante Grundstück.

Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass der nun für einen Verbrauchermarkt vorgesehene Standort im nördlichen Bereich des Stadtzentrums den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bad Bramstedt und seiner Zentralitätsfunktion im Marktraum entspricht. Da heute die Qualität des Einzelhandels eine wichtige Funktion im Rahmen der Stadtentwicklung übernimmt und insbesondere die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels einen wesentlichen Anteil an der Attraktivität der Gesamtstadt hat, unterstützt das Vorhaben in der vorliegenden Konzeption die grundlegenden Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung Bad Bramstedts. Die ortsgestalterischen Abweichungen ergeben sich aus der Besonderheit der neuzeitlichen Nutzung (großflächiger Verbrauchermarkt mit entsprechendem Stellplatzangebot), die sich aufgrund der funktionalen Anforderungen nicht in der angestrebten Blockrandbebauung des städtebaulichen Rahmenplanes umsetzen lässt. Der Bauentwurf, dessen Umsetzung durch den Durchführungsvertrag gesichert wird, sieht daher verschiedene gestalterische Maßnahmen vor, die eine architektonisch angemessene Einfügung in das städtebauliche Umfeld sicherstellen sollen (näheres in Kapitel 12).

## 5 Umweltbericht

Durch die Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes-Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren mit Aufstellungsbeschluss ab 01. Juli 2004 eine förmliche Umweltprüfung eingeführt worden. Hierzu ist ein Umweltbericht nach den Regelungen der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB zu erstellen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 gilt diese Regelung, da das Bauleitplanverfahren nach dem 01. Juli 2004 begonnen wurde. Für den Bestand liegt keine ältere Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vor. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und sowie der Vorbelastungen durch die bisherige bauliche Nutzung wurde auf die Durchführung eines Scoping-Termins verzichtet.

### **5.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 50**

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, das Grundstück eines aussiedlungsbereiten Autohauses für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1900 m<sup>2</sup> städtebaulich neu zu ordnen und das Bauvorhaben unter Einbeziehung von Teilen des Bestandes in das städtebauliche Umfeld gestalterisch zu integrieren.

### **5.2. Bestand**

Im Plangebiet befindet sich ein seit langem ansässiges Autohaus, das seinen Betriebsstandort verlagern will. Der Betrieb entspricht hinsichtlich der ausgeübten Nutzung, seines Flächenumfangs und aufgrund seiner betrieblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die Wohnbauung im rückwärtigen Bereich entlang der Rosenstraße, nicht den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans. An der Rosenstraße liegen Werkstatthallen und großflächige Stellplatzflächen. Entlang des Landweges präsentiert sich eine geschlossene zweigeschossige Bebauung mit Ausstellungshallen und Durchfahrten im Erdgeschoss. Das gesamte Grundstück ist annähernd vollständig baulich genutzt und versiegelt.

### **5.3. Übergeordnete Fachplanungen, Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet und die östlich, westlich und südlich angrenzenden Bebauung sind im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt als Mischfläche dargestellt. Nördlich der Rosenstraße befinden sich als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche.

Das Plangebiet ist von naturschutzfachlichen Belangen aus übergeordneten Fachplanungen (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan) nicht berührt.

### **5.4. Planungsalternativen**

Das vorhandene Autohaus schließt seinen Betrieb am derzeitigen Standort zum Jahresende 2005. Für eine den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes folgende Nachnutzung als innerstädtische Wohnbau-, Geschäfts-, und Dienstleistungsfläche besteht derzeit von Investorenseite keine Nachfrage. Es droht somit ein auf unbestimmte Zeit andauernder Leerstand in einer zentralen innerstädtischen Lage mit negativen Auswirkungen über das städtebauliche Umfeld hinaus.

### **5.5. Prognose der Umweltauswirkungen**

Gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB ist eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung aufzustellen.

Da das überplante Grundstück bereits vollständig baulich genutzt wird, sind potentielle umweltbezogene Auswirkungen vor allem im Bereich der Verkehrsentwicklung auf den angrenzenden überörtlichen Straßen sowie im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme zu erwarten. Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen



der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Belange von Natur und Landschaft mit Ausnahme der Belange des Artenschutzes (Abbruch von Gebäuden) durch die Planung nicht erheblich berührt. Eine Untersuchung aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher nur in Bezug auf artenschutzrechtliche Auswirkungen erforderlich.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich in der Umgebung des überplanten Gebietes mit dem Gebäude „Landweg 16“ ein eingetragenes Kulturdenkmal (§§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz) befindet. Die Umsetzung der Planung, die eine teilweise Auflösung der geschlossenen Bebauung am Landweg vorsieht, hätte nach Ansicht der Behörde erhebliche Auswirkungen auf das Stadtbild und das Baudenkmal. Diese Problematik wird im nachfolgenden ebenfalls abgearbeitet.

### **Nichtdurchführung (Null-Variante)**

Bei Nichtdurchführung der jetzigen Planung ergeben sich folgende Umwelt bezogenen Veränderungen:

- Bei Ansiedelung von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben Störungen durch gewerbliche Tätigkeit (Lärm, Luftschadstoffe) möglich
- Zusätzliche Flächenversiegelung durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes in weniger zentraler und verkehrsgünstiger Lage auf neu ausgewiesenen Bauflächen.

Aus Sicht des Denkmalschutzes kann zwar bei Nichtdurchführung der Planung die jetzige geschlossen Straßenrandbebauung erhalten bleiben. Der völlige Verzicht auf eine Neuplanung bedeutet indes die Gefahr länger andauernden Leerstands mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des zentralen innerstädtischen Straßenraumes und damit auch auf das gesamte Stadtquartier und den bestehenden Einzelhandel.

### **Baubedingte Umweltauswirkungen**

Die Baumaßnahme umfasst nach heutigem Kenntnisstand:

- den teilweisen Abriss vorhandener Gebäude und die Beseitigung der vorhandener Erschließungsflächen
- Bodenarbeiten
- den Bau der Ver- und Entsorgungsanlagen
- die Hochbaumaßnahme,
- die Neuanlage der Erschließungsflächen
- den Bau eines Linksabbiegers auf der Kreisstraße 111
- Landschaftsgärtnerische Arbeiten.

Für die Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine technisch außergewöhnlichen Bauverfahren notwendig oder vorgesehen.

Für die Lagerung von Baumaterialien oder die Ablagerung von Boden und für Arbeitsflächen müssen keine über das Baugrundstück hinausgehenden Flächen beansprucht werden. Baustraßen sind nicht anzulegen.

Der geplante Neubau wird nicht unterkellert. Die Menge des anfallenden Bodenaushubs wird dadurch deutlich minimiert; überschüssiger Boden soll weitgehend auf dem Grundstück eingebaut werden. Dadurch entfallen ein deutlicher Anteil des erforderlichen Baustellenverkehrs sowie der sonst evtl. notwendig werdende Bedarf an Deponiefläche.

Der Abriss vorhandener Altbausubstanz wird von einer Spezialfirma fachgerecht durchgeführt. Maßnahmen zur Minderung der Lärm- und Staubentstehung werden - so weit möglich - ergriffen. Das Material aus dem Abriss vorhandener Altbausubstanz kann – soweit geeignet - recycelt werden. Nicht geeignetes Material wird der geordneten Deponierung zugeführt.

Insgesamt sind durch die Baumaßnahmen nur die Schutzgüter „Mensch“ und „Klima und Luft“ in geringem Ausmaß betroffen. Das Schutzgut „Mensch“ im Plangebiet ist durch Baulärm sowie Lärm und Luftschadstoffe durch den Baustellenverkehr betroffen. Aufgrund der Vorbelastung durch den vorhandenen Verkehr sind hier nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten. Durch Abriss und Baustellenverkehr kommt es zu einer erhöhten Belastung der lufthygienischen Situation (Luftschadstoffe, Stäube), die aber aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Verkehrswege nicht erheblich und nur vorübergehend ist.

### **Artenschutzrechtliche Auswirkungen**

Die vorhandenen und zum Abbruch vorgesehenen Gebäude stellen einen potentiellen Lebensraum für geschützte und streng geschützte Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 11 des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Im Zuge der Abbrucharbeiten dürfen Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten nicht zerstört, beschädigt oder entnommen werden.

Um das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten (z.B. Fledermäuse, Schwalben, Falken) zu untersuchen, hat der Ortsnaturschutzbeauftragte der Stadt Bad Bramstedt die vorhandenen Gebäude an zwei Tagen (22.06. und 30.06.2005) besichtigt und abgesucht. Mit Ausnahme eines Schwalbenpaares mit Nest wurden keine der schützenswerten Arten gefunden.

Mit den erforderlichen Abbrucharbeiten wird voraussichtlich zum Jahresanfang 2006 begonnen werden und der Gebäudeabbruch damit nicht in die jährliche Brutzeiten der

Schwalben fallen. An den Neubauten entstehen im Bereich der Dachüberstände neue Nistmöglichkeiten als Ersatz für das fortfallende Nest des gefundenen Schwalbepaares. Es kommt somit im Zuge des Bauvorhabens nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die potentiellen Lebensräume geschützter oder streng geschützter Arten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes.

### **Anlagenbedingte Umweltauswirkungen**

Die anlagebedingten Auswirkungen der zukünftigen Nutzung unterscheiden sich nicht wesentlich gegenüber dem bisherigen Autohausbetrieb. Auch die Nutzungsmöglichkeit bleibt planungsrechtlich durch eine vergleichbare bauliche Dichte und Nutzungsintensität im Bereich des bereits Möglichen und Zulässigen. Im Unterschied zu der bisherigen Nutzung werden im Rahmen der Neubaumaßnahme die Grundstücksgrenzen zur Rosenstraße planerisch dauerhaft als Eingrünungsstreifen gestaltet, die Stellplatzflächen durch Pflanzinseln aufgelockert, vereinzelt neue Bäume gepflanzt und die geschlossene Fassade zur Rosenstraße teilweise begrünt.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen innerhalb des Gebietes vermindern sich dadurch gegenüber dem Bestand geringfügig.

### **Denkmalrelevante Auswirkungen**

Von dem geplanten Bauvorhaben wird der Umgebungsschutzbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals berührt. Das historische Gebäude befindet sich gegenüber der Einmündung der Sellertwiete und wird seit längerem nicht mehr bewohnt. Sein baulicher Zustand ist entsprechend problematisch. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.

Ein Verbrauchermarkt mit maximal 1900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht hinsichtlich seiner Bauform und seines Bauvolumens nicht den historischen Gebäudetypen, die das Stadtbild Bad Bramstedts prägen und somit auch nicht in allen Belangen der geltenden Gestaltungssatzung Innenstadt.

Das Gebäude soll an der nördlichen Grundstücksgrenze entlang der Rosenstraße errichtet werden. Dadurch und infolge der Einbeziehung der Bestandsgebäude Landweg 19 und 21 wird eine bessere städtebauliche Einbindung der großvolumigen Baumasse in Bezug auf die Bebauung am Landweg erreicht. Bedingt durch diese Anordnung und die Ausrichtung des Marktes auf die Hauptzufahrt am Landweg, entsteht jedoch aufgrund der vorgelagerten Kundenstellplätze verbunden mit dem Abriss des Gebäudebestandes in diesem Bereich des Landweges eine breite Baulücke in der vormals geschlossenen Straßenrandbebauung.

Zur Minimierung der denkmalpflegerischen Auswirkungen

sieht das Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers als Ersatz für die fortfallenden Gebäude eine teilweise Abschirmung der Kundenstellplätze zum Landweg durch baulich gestaltete Rankelemente mit Giebelandeutungen vor. Diese sollen die neue Bauflucht bilden. Giebelartig ausgebildete Trägerelemente als obere „Abdeckung“ der Rankelemente aus Mauerwerkspfeilern deuten Dachgiebel an und nehmen so einen Teil des typischen Erscheinungsbildes des Landweges auf. Die Verwendung ortstypischer Materialien (Mauerwerkspfeiler aus Rotstein) in Verbindung mit abstrahierten Gebäudeumrissen führt zu einer besseren Einfügung des Grundstücks in den städtebaulichen Charakter des Landweges und reduziert die Auswirkungen auf das ebenfalls giebelständige, historische Fachwerkhaus. Hinsichtlich der Auswirkungen ist ferner zu berücksichtigen, dass sich das historische Gebäude nicht direkt gegenüber der geplanten Hauptzufahrt befindet, sondern ca. 50 m entfernt in der Nachbarschaft der Gebäude Landweg 19 und 21, die im Bestand erhalten bleiben. Zufahrt und historisches Gebäude sind nur aus östlicher Blickrichtung gemeinsam zu erleben, die Hauptzufahrt erscheint dann in perspektivischer Verkürzung. Dadurch verstärkt sich die Wirkung der beschriebenen Rankelemente, die Straßenseite wirkt somit geschlossener. Die Denkmalrelevanten Auswirkungen sind daher aufgrund der beschriebenen gestalterischen Maßnahmen nicht als erheblich einzustufen.

### **Betriebsbedingte Umweltauswirkungen**

Die aus der Energieversorgung entstehenden Luftschadstoffe werden durch moderne Bau- und Energieerzeugungsmethoden nach dem Stand der Technik minimiert. Zusätzlicher Abfall und zusätzliches Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Verkehrsflächen) in erheblichem Umfang sind nicht zu erwarten. Abfallstoffe werden auf die übliche Art und Weise behandelt und bringen im gesamtstädtischen Zusammenhang keine erheblichen Auswirkungen mit sich.

### **Lärmemissionen**

Begleitend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 ist durch das Büro LAIRM Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Die nachfolgenden Ausführungen sind diesem Gutachten entnommen. Es wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

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 aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung liegt nur ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass sich die Nutzungseinstufung vorwiegend anhand der tatsächlichen Nutzung orientieren muss.

#### Gewerbelärm

Die Untersuchung der zukünftigen Gewerbelärmemissionen ergibt, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist, wenn in Bezug auf die westlich angrenzenden Grundstücke Landweg 15 und Rosenstraße 38 Maßnahmen zur Minderung der Fahrgeräusche auf der Kundenstellplatzanlage getroffen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben für die haustechnischen Anlagen wird die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte in der Nacht im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Ein genereller Ausschluss der Nachanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, geregelt im Durchführungsvertrag, verhindert unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.

Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf der öffentlichen Straße erfüllt das Erheblichkeitskriterium der TA Lärm nicht. Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Verbrauchermarktes mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist.

Für den Prognose-Nullfall wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung auf die Ermittlung der vorhandenen Gewerbelärmbelastung verzichtet. Die im Prognose-Nullfall nur geringen Immissionen aus Gewerbelärm innerhalb des Plangeltungsbereiches würden rechnerisch deutliche Zunahmen für den Prognose-Planfall ergeben. Diese Zunahmen sind jedoch unbedenklich, solange die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies wird durch die vorliegende Planung gewährleistet.

## Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom / zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen. Lediglich an der Rosenstraße sind mit bis zu 1,5 dB(A) sowie an dem Gebäude Landweg 13 mit bis zu 2,9 dB(A) etwas höhere Zunahmen zu erwarten. Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) bzw. Pegel von 70 dB(A) werden nicht erreicht.

Auch unter Berücksichtigung der höheren Verkehrszahlen der Grundbelastung ohne Umsetzung der Planung bzgl. der Ortsumgehung B 206 und der A 20 werden Beurteilungspegel von 70 dB(A) nicht erreicht.

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

Eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Es ergeben sich jedoch nach DIN 4109 Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz eventuell geplanter Büronutzungen (und gegebenenfalls zulässiger Wohnungen) vor Verkehrslärm.

## Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich im Umfeld der Stellplatzanlage und der Ladezone des Verbrauchermarktes sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen.

len, dass eine Zunahme der Gesamtlärmsituation tags um mehr als 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) nur an den der Stellplatzanlage oder den der Ladezone nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten ist. Hier werden allerdings die Orientierungswerte überwiegend eingehalten und nur an drei Gebäuden – Südfassade der Gebäude Rosenstraße 45 und 47 um maximal 1,2 dB(A) und an der Ostfassade des Gebäudes Landweg 15 um maximal 2,7 dB(A) – überschritten.

## 5.6. Zusammenfassung

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 ermöglichte Folgenutzung bringt überwiegend keine bis nur geringe negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter mit sich. Denkmalrelevante Auswirkungen ergeben sich durch den Verlust der zurzeit geschlossenen Straßenrandbebauung im Abschnitt Landweg 15 –17. Das zum Abriss vorgesehene zweigeschossige Gebäude mit Ausstellungsraum und Durchfahrt im Erdgeschoss, dessen Obergeschoss seit längerem leer stand, wird gestalterisch durch Rankelemente ersetzt, deren Erscheinungsbild mit giebelartig ausgebildeten Trägerelementen an die Umrisslinien von Gebäuden denken lässt. Auch wenn sich die städtebauliche Wirkung der geplanten Bebauung dadurch gegenüber dem Bestand sichtbar verändert, führen die vorgesehenen baugestalterischen Maßnahmen insgesamt zu einer Verminderung der denkmalrelevanten Auswirkungen. Die entstehenden Baulücken sind beschränkt auf die notwendigen Zufahrten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Bebauung am Landweg nicht vollständig einer geschlossenen Bauweise entspricht und Baulücken (in Form von Zufahrten) bereits im Bestand vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen durch den Abriss einzelner Gebäude sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf die Bodenversiegelung wird eine geringfügige Verbesserung der Bestandsituation durch die landschaftsgärtnerische Gestaltung an der Grundstücksgrenze zur Rosenstraße sowie durch Pflanzinseln innerhalb der Kundenstellplätze erreicht.

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

Eine Zunahme der Gesamtlärmsituation tags um mehr als 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) ist nur an den der Stellplatzanlage oder den der Ladezone nächstgelegenen Immissionsorten zu erwarten. Durch bauliche Maßnahmen und eine geeignete Oberflächenausbildung der Fahrgassen werden allerdings die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 eingehalten.

Insgesamt ist mit der durch den vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan ermöglichten Nutzungsänderung gegenüber dem derzeitigen Stand keine Verschlechterung der Umweltsituation auf dem Grundstück und dessen Umgebung sowie gesamtstädtisch zu erwarten.

## **6 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Das im Plangebiet liegende Autohaus am Landweg wird zum Jahresende 2005 seinen Betrieb aufgeben. Der Vorhabenträger erwirbt das Grundstück zwecks Errichtung eines Verbrauchermarktes um dort einen Verbrauchermarkt als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1900 m<sup>2</sup> einschließlich integriertem Backshop und angegliedertem Getränkemarkt zu errichten. Die bestehenden Gebäude Landweg 19 und 21 sollen erhalten bleiben und werden durch den Vorhabenträger in das Neubauvorhaben integriert. In den Erdgeschosszonen entsteht der Getränkemarkt, das Obergeschoss wird für betriebliche Sozialräume genutzt. Alle übrigen Gebäude des Autohauses werden abgerissen. Für die Kunden entstehen 92 Stellplätze.

Der Baukörper des Verbrauchermarktes soll aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Anforderungen hinsichtlich Präsentation und Optimierung der betrieblichen Abläufe im Nordosten des Grundstücks entlang der Rosenstraße und der Sellertwiete errichtet werden. Aufgrund der vorgelagerten Kundenstellplätze und der Zufahrt entsteht zum Landweg eine größere bauliche Lücke. An der Rosenstraße entsteht eine langgestreckte, geschlossene Gebäuderückseite. Die Anlieferungszone wird an der Sellertwiete liegen. Städtebauliches Ziel im Rahmen der Planung ist es, durch geeignete bauliche und gestalterische Maßnahmen, deren Umsetzung durch den Durchführungsvertrag gesichert ist, den Neubau weitestgehend in das Erscheinungsbild der Bebauung entlang des Landweges und des Rosenweges einzufügen.

Die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1900 m<sup>2</sup> in innerstädtischer Lage folgt den Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungsgutachten des Büros Dr. Lademann und Partner aus dem Jahr 2003 zur Stärkung des Bad Bramstedter Einzelhandels. Es handelt sich um eine Verlagerung eines bestehenden flächenmäßig kleineren Verbrauchermarktes am Kirchenbleeck, der sich jedoch an diesem Standort nicht mehr marktgerecht entwickeln und vergrößern kann.

Eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels unterstützt die Ziele der bislang durchgeführten Stadtsanierung zur Funktionsstärkung des Bad Bramstedter Stadtzentrums und wirkt sich auch positiv auf die Zentralitätsfunktion Bad Bramstedts aus. In der Abwägungsentscheidung ist auch zu berücksichtigen dass nach Darstellung des



Vorhabenträgers eine Betriebsverlagerung grundsätzlich ansteht, da der derzeitige Standort des Verbrauchermarktes am Kirchenbleeck aufgrund seiner Größe (Breite des Angebots) nicht mehr den Markterfordernissen genügt. Wie im Einzelhandelsgutachten aufgezeigt, sind geeignete innerstädtische Flächenpotentiale für großflächigere Märkte jedoch kaum noch vorhanden. Ein peripherer Standort hätte jedoch eher negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und trägt kaum zu einer Stärkung des Einzelhandelsstandortes Bad Bramstedt bei.

Die sich durch die geplante Aussiedlung des Autohauses eröffnende Möglichkeit einer positiven Entwicklung im innerstädtischen Einzelhandel ist daher stärker zu gewichten als ein partielles Abweichen von den städtebaulich-gestalterischen Zielen des städtebaulichen Rahmenplans in diesem Bereich. Hinzu kommt, dass für die im Rahmenplan angestrebte gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden aufgrund der eingetretenen Marktsättigung zurzeit kein Bedarf besteht.

## **7 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung,**

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 entsprechen der vorliegenden Objektplanung und dem konkreten Betriebskonzept des Vorhabenträgers.

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte überplante Grundstück wird sowohl im Bebauungsplan als auch in der parallel geführten Änderung des Flächennutzungsplans als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt“ ausgewiesen. Der Neubau umfasst den Verbrauchermarkt mit einem Backshop im Vorkassensbereich sowie rückwärtig gelegenen Lagerräumen und der Anlieferzone an der Sellertwiete. Die Bestandsgebäude am Landweg (Nr. 19 u. 21) werden in das Betriebskonzept des Verbrauchermarktes integriert und für den angegliederten Getränkemarkt sowie notwendige Sozial- und Verwaltungsräume genutzt. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen übernimmt die Nutzungsausrichtung - Verbrauchermarkt mit angegliedertem Getränkemarkt - des Betriebskonzeptes.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Anordnung und Lage der geplanten sowie der zu erhaltenden Gebäude (überbaubare Flächen) wird durch die Ausweisung von Baugrenzen in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Baugrenzenausweisung hält sich sehr eng an die vorliegende konkrete Objektplanung. Die festgesetzten Baugrenzen lassen aber auch einen notwendigen Spielraum für geringfügige bauliche Korrekturen im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Zusätzlich wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche gesteuert. Grundlage ist

auch hier die vorliegende Objektplanung. Es werden für den Neubau und die Bestandsgebäuden am Landweg getrennte Festsetzungen getroffen, da sich die Baukörper in der baulichen Höhenentwicklung (Geschossigkeit) unterscheiden.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche (Verbrauchermarkt einschließlich angelagerten Getränkemarkts) wird durch eine textliche Festsetzung auf 1.900 m<sup>2</sup> begrenzt. Zusätzlich werden maximale Verkaufsflächen für die wesentlichen Nutzungsausrichtungen (Verbrauchermarkt, Getränkemarkt) festgesetzt, um feste Größen im Hinblick auf eine ausgewogene Verkaufsflächenentwicklung in der Innenstadt Bad Bramstedts festzulegen. Damit soll auch verhindert werden, dass zukünftig nur eine der beschriebenen Nutzungen (hier Verbrauchermarkt oder Getränkemarkt) am Standort verbleibt und es so zu einer nicht steuerbaren Veränderung der Einzelhandelsstruktur kommt.

Eine differenzierte Festsetzung von Sortimenten ist nicht erforderlich, da es sich bei dem gewählten Standort um eine integrierte Innenstadtlage handelt und der Betriebstypus des Verbrauchermarktes mit seinem marktüblichen Sortiment entsprechend der Analyse des Einzelhandelsentwicklungskonzepts eine Ergänzung und Stärkung des Innenstadtangebotes im Einzelhandel darstellt. Sortimentsbeschränkungen sind nur im Falle einer Gefährdung des vorhandenen Einzelhandels durch mehr als unwesentliche Umsatzumverteilungen (i. d. Regel liegt die Schwelle bei ca. 10% des Umsatzes im jeweiligen Sortiment) festzusetzen. Hierfür liefert das Einzelhandelsentwicklungsgutachten keine Anhaltspunkte. Gefährdungen sind insbesondere bei sogenannten „nicht-integrierten“ Einzelhandelseinrichtungen am Stadtrand anzunehmen. Auch dies ist hier nicht der Fall.

Das Grundstück des Autohauses ist durch die bestehenden Gebäude und Stellflächen bereits zu annähernd 100 % überbaut und versiegelt. Die geplante Grundstücksausnutzung durch das Gebäude des Verbrauchermarktes mit den erforderlichen und nachzuweisenden Kundenstellplätzen ist vergleichbar hoch. Sie entspricht einer GRZ von 0,94 und überschreitet somit die Obergrenzen nach § 17, Absatz 1 BauNVO. Die Überschreitung ist städtebaulich zum einen aufgrund der Bestandssituation gerechtfertigt. Der Umfang der geplanten Versiegelung wird durch die Anordnung von Eingrünungsstreifen und Pflanzinseln innerhalb der Stellplatzflächen etwas geringer ausfallen. Zum anderen liegen mit dem Ziel einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung in möglichst zentraler Innenstadtlage zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion Bad Bramstedts besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung aus Sicht der Stadt rechtfertigen.

### 7.3. Höhenentwicklung, Bauweise

Die bauliche Höhenentwicklung wird über die Festsetzung einer Geschossigkeit in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe gesteuert. Die Höhenbegrenzungen orientieren sich am Bestand sowie der Objektplanung des Neubauvorhabens.

Entsprechend der Bebauung am Landweg sind hier zweigeschossige Gebäude zur Fassung des Straßenraumes zulässig. Der Verbrauchermarkt ist als eingeschossiger Baukörper geplant und entsteht in traufständiger Gebäudestellung entlang der Rosenstraße. Um insbesondere die Wirkung der großen lang gestreckten Dachfläche in Bezug auf die vorhandene aufgelockerte Bebauung zu minimieren, ist ein Satteldach mit einer geringen Dachneigung von nur 12° geplant. Die Firsthöhe bleibt so mit ca. 8 m deutlich unter derjenigen der Bestandsgebäude auf der Nordseite der Rosenstraße.

Für die Gebäude am Landweg orientiert sich die festgesetzte maximale Firsthöhe am derzeitigen Bestand und liegt mit 11,50 im ortstypischen Rahmen für zweigeschossige Gebäude.

Für das Hauptgebäude des Verbrauchermarktes wird zusätzlich zur festgesetzten Firsthöhe auch die zulässige Traufhöhe begrenzt. Damit soll eine bessere Einfügung des Baukörpers in die umgebende Bebauung entlang der Rosenstraße erreicht werden.

Die Festsetzung einer Bauweise ist planerisch entbehrlich, da diese über die festgesetzten Baugrenzen hinreichend bestimmt wird.

### 7.4. Stellplätze, Nebenanlagen

In der Planzeichnung ist die Lage der geplanten Kundenstellplätze gesondert als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Die Standorte der Rankelemente am Landweg, mit deren Hilfe eine Abschirmung der Stellplatzflächen zum Landweg und eine Einfügung des Verbrauchermarktes in die nähere Umgebung erreicht werden sollen, sind planzeichnerisch gesondert kenntlich gemacht, um durch zusätzliche Festsetzungen Einfluss auf deren gestalterische Ausprägung nehmen zu können. Die Umsetzung dieser besonderen Gestaltungselemente wird durch den Durchführungsvertrag gesichert. Freistehende Werbeanlagen sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig, um die Auswirkungen dieser modernen Werbeträger auf das Erscheinungsbild im Landweg und in der Rosenstraße zu minimieren.

Der Umfang der Stellplatzflächen ist betriebsbedingt und kann nicht reduziert werden. Die Anzahl von 92 Kundenstellplätzen stellt für eine Einzelhandelseinrichtung dieser Größenordnung eine Untergrenze dar und erfüllt die Mindestanforderungen des Stellplatzlerlasses vom 16.08.1995.

Da hiermit dennoch der nach § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Anteil von 50 % der festgesetzten überbaubaren Fläche deutlich übertroffen wird, ist die Zulässigkeit der notwendigen Überschreitung durch textliche Festsetzung geregelt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 damit bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt maximal 0,94 zulässig. Da die Flächen bislang annähernd vollständig versiegelt waren, sind bei der Überschreitung keine bis nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten. Die Einhaltung der Obergrenzen würde zudem zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

## **8 Grünordnung / Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Ausgleichspflichten**

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich und ist annähernd vollflächig versiegelt. Weitergehende Eingriffe sind nicht geplant. Die einzigen vorhandenen Grünelemente sind vereinzelte Ziergehölzstreifen an den Grundstücksgrenzen, die in dieser Form nicht zwingend zu erhalten sind und deren Verlust auch keinen Eingriffstatbestand darstellen. Durch Eingrünungsstreifen und Pflanzinseln wird im Zuge der Neuplanung die Grundstücksversiegelung geringfügig gegenüber dem Ist-Zustand reduziert. Die Eingrünungsmaßnahmen sind über Anpflanzflächen planungsrechtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie über den Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Die Belange von Natur und Landschaft werden laut einer Stellungnahme der Abteilung Naturschutz des Kreises Segeberg mit Ausnahme der Belange des Artenschutzes (in Bezug auf den zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand) nicht berührt und bedürfen insofern auch keiner Untersuchung. Die Prüfung der Belange des Artenschutzes erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (s. Kapitel 5).

Da die mit den planerischen Zielsetzungen verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht schwerwiegender sind als diejenigen, die infolge der bisherigen Nutzung bestanden und keine über den Bestand hinausgehenden Eingriffe planerisch vorbereitet werden, kann nach § 6 Abs. 1 Satz 4 auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet werden.

## **9 Verkehr, Erschließung**

Die Erschließung des zukünftigen Verbrauchermarktes für Kundenverkehre ist über den Landweg und die Rosenstraße geplant. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Landweg (K 111) mit einer getrennten Ein- und Ausfahrt. Aufgrund des bestehenden und künftig noch zunehmenden Verkehrsaufkommens durch die Schaffung neuer Baugebiete

südlich der Bimöhler Straße (Wohnbauentwicklung Ost) ist zur Sicherstellung eines geordneten Verkehrsflusses die Ausbildung eines Linksabbiegers im Landweg erforderlich. Dies ist durch eine verkehrliche Untersuchung belegt. Der Nachweis wurde auf der Basis der Verkehrsdaten der Verkehrsuntersuchung für die Ortsumgehung Bad Bramstedt des Büros Masuch + Olbrisch von 2003 (Prognose 2015) sowie ergänzender Daten aus dem Schallgutachten zum vorhabenbezogenen B-Plan 50 des Büros LAIRM Consult (Prognose 2020) geführt. Für den Ansatz der Verkehrszahlen wurde berücksichtigt, dass es bisher weder Ortsumgehung noch die Autobahn A 20 gibt. Eine grundsätzliche Zustimmung zu der beabsichtigten Planung ist seitens der zuständigen Tiefbauabteilung des Kreises Segeberg als Straßenbaulastträger des Landweges K 111 erteilt.

Für die Abwicklung der Kundenverkehre ist eine zweite Ein- und Ausfahrt in der Rosenstraße vorgesehen. Die Anlieferung der Ladezone ist über die Sellertwiete geplant. Zur Optimierung der Verkehrsabläufe wird hier eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Landweg vorgesehen. So lassen sich auch bereits bestehende Schleichverkehre über die Rosenstraße in westlicher Richtung zukünftig vermeiden.

### 9.1. ÖPNV - Erschließung

Das Plangebiet wird erschlossen durch die etwa 200 Meter westlich gelegene Haltestelle *Bad Bramstedt, Landhaus*, bedient durch die im Rahmen des HVV Hamburger Verkehrsverbund GmbH betriebene Regionalbuslinie *6551 Bad Bramstedt – Kellinghusen – Hohenwestedt (Mo.-Sa.)* der Storjohann GmbH & Co.KG.

Diese sowie die etwa 150 Meter östlich gelegene Haltestelle *Bad Bramstedt, Landweg* werden darüber hinaus im Stadtverkehr durch das von der Autokraft GmbH betriebene Anruf-Sammel-Taxi *AST 7610 (Mo.-So.)* bedient.

### 9.2. Verkehrsflächen

Die für die Anlage des Linksabbiegers benötigten Straßenflächen des Landwegs sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Der Entwurfsstand der Verkehrsanlagenplanung wurde als sonstige Plandarstellung in die Planzeichnung übernommen.

Auch die Verkehrsflächen der Sellertwiete sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50, da hier im Rahmen des Durchführungsvertrages die eingangs dargelegten Regelungen zur zukünftigen Verkehrsführung (Einbahnstraßenregelung) vertraglich vereinbart werden sollen.

## 10 Immissionsschutz

Begleitend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 ist eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden. Untersuchungsgegenstand ist der ausreichende

Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm durch den Betrieb des Marktes sowie der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf den angrenzenden öffentlichen Straßen durch B-Plan-induzierte Zusatzverkehre.

Es wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorher-Zustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden für den zu erstellenden Umweltbericht (s. Kapitel 5) der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

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 aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung liegt nur ein rechtskräftiger Bebauungsplane vor, so dass sich die Nutzungseinstufung vorwiegend anhand der tatsächlichen Nutzung orientieren muss.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich dementsprechend in folgenden Bereichen:

- Bebauung entlang der Rosenstraße nördlich und westlich des Plangeltungsbereiches: Einstufung gemäß B-Plan Nr. 28 und tatsächlicher Nutzung als Mischgebiet (MI);
- Gemischte Bebauung östlich der Sellertwiete und südlich des Landweges: Einstufung gemäß tatsächlicher Nutzung als Mischgebiet (MI));
- Gemischte Bebauung westlich des Plangebietes zwischen Landweg und Rosenstraße: Einstufung gemäß tatsächlicher Nutzung als Mischgebiet (MI);

Aufgrund der engen Nachbarschaft zu vorhandener

Wohnbebauung ist von Betreiberseite grundsätzlich keine Nachtanlieferung im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr vorgesehen. Diese Verpflichtung wird durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

### 10.1. Gewerbelärm

Die Untersuchung der zukünftigen Gewerbelärmemissionen ergibt, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist, wenn in Bezug auf die westlich angrenzenden Grundstücke Landweg 15 und Rosenstraße 38 Maßnahmen zur Minderung der Fahrgeräusche auf der Kundenstellplatzanlage getroffen werden.

Dazu ist hinsichtlich der Oberflächenausführung der Pkw-Stellplatzanlage zur Minderung der Fahrgeräusche der Kfz und der Rollgeräusche der Einkaufswagen eine asphaltierte Ausführung der Fahrgassen erforderlich. Die Stellplätze selbst können gepflastert werden. Um bei einer Pflasterung der Stellplätze eine zusätzliche Geräuschestehung durch das Schieben von Einkaufswagen über leere Stellplätze zu unterbinden, ist bei Stellplatzflächen mit in Längsrichtung aneinandergrenzenden Stellplätzen zwischen den Stellplatzstreifen eine bauliche Trennung der Stellplätze vorzusehen. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Die Ausgestaltung der Fahrgassen wird ebenfalls in Form einer textlichen Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

In der Nacht stellen die in der Regel durchgehend betriebenen haustechnischen Anlagen des Verbrauchermarktes die maßgebenden Quellen dar. Nachtanlieferungen sind nicht geplant. Ein genereller Ausschluss der Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist im Durchführungsvertrag geregelt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für die haustechnischen Anlagen wird die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte in der Nacht im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

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

Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf der öffentlichen Straße erfüllt das Erheblichkeitskriterium der TA Lärm nicht. Eine Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Verringerung des anlagenbezogenen Verkehrs ist daher nicht erforderlich.

Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Verbrauchermarktes mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet.

## 10.2. Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom / zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen. Lediglich an der Rosenstraße sind mit bis zu 1,5 dB(A) sowie an dem Gebäude Landweg 13 mit bis zu 2,9 dB(A) etwas höhere Zunahmen zu erwarten. Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) bzw. Pegel von 70 dB(A) werden nicht erreicht.

In der Nacht sind gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm ist nicht zu erwarten. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich jedoch Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz eventuell geplanter Büronutzungen (und gegebenenfalls zulässiger Wohnungen) vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch textliche und planzeichnerische Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

## 11 Altlasten

Das Altlastenkataster des Kreises Segeberg verzeichnet zwei Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Im Landweg 19 und 21, dem jetzigen Autohaus, entstand 1955 zunächst eine kleine Tankstelle mit Kfz Werkstattbetrieb, die 1965 durch den Einbau eines zweiteiligen 13.000 l fassenden Tanks erweitert wurde. In der Rosenstraße 44 war zwischen 1946 und 1985 ein Malerbetrieb ansässig.

Im Zuge der vorgenommenen historischen Erkundung konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden.



## 12 Gestalterische Festsetzungen; Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Innenstadt vom 19.06.1989. In der Umgebung des überplanten Gebietes befindet sich das Gebäude „Landweg 16“. Das Fachwerkgebäude gehört als eines der letzten baulichen Zeugnisse zu einem am Landweg früher weit verbreitetem Typ und der alten Fleckenbebauung. Es ist daher als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, ist gemäß der §§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz in das Denkmalsbuch eingetragen und steht somit unter Denkmalschutz. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Veränderungen der Umgebung des Denkmals die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das geplante Bauvorhaben berührt damit denkmalrechtliche Belange.

Ein Verbrauchermarkt mit maximal 1900 m<sup>2</sup> Grundfläche entspricht hinsichtlich seiner Bauform und seines Bauvolumens nicht den historischen Gebäudetypen, die das Stadtbild Bad Bramstedts prägen und somit nicht in allen Belangen der geltenden Gestaltungssatzung Innenstadt. Dennoch wird, nicht nur aus Gründen des Denkmalschutzes, eine weitestgehende gestalterische Einfügung des Neubaus in den umliegenden Bestand angestrebt, da nach Beschluss der Stadt die bestehende Gestaltungssatzung auch weiterhin als städtebaulich-gestalterisches Regelwerk ihre Gültigkeit grundsätzlich behalten soll. Die städtischen Gremien haben daher in wiederholten Sitzungen anhand der vom Vorhabenträger vorgelegten Planungen zwischen den öffentlichen Belangen des Denkmalschutzes und der Stadtgestaltung und den privaten, bau- und betriebstechnischen sowie betriebswirtschaftlichen Belangen eine Abwägungsentscheidung über zulässige Ausnahmen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung getroffen.

Wesentlich sind hier die Straßenansicht am Landweg (Gestaltung der Baulücke) sowie das Erscheinungsbild der rückwärtigen langgestreckten Fassade zur Rosenstraße (Gliederung).

Die Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind in Form von textlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 92 Landesbauordnung LBO) in den Bebauungsplan übernommen worden.

### 12.1. Abweichungen von den Vorschriften der Gestaltungssatzung

#### Bauflucht (§ 11)

Hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen wurden vom Vorhabenträger verschiedene Planungsvarianten unter Einschluss des Bestandes geprüft. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nun zugrunde liegende Objektplanung stellt, bedingt durch den Zuschnitt des Grundstückes und durch die betrieblichen Erfordernisse eines groß-

flächigen Verbrauchermarktes (Präsentation, Erreichbarkeit, betriebliche Abläufe) die beste bauliche Lösung unter Abwägung aller Rahmenbedingungen dar. Durch die vorgelagerten Kundenstellplätze entsteht jedoch zum Landweg eine breite Baulücke im vormals geschlossenen Bestand. Eine Schließung durch Gebäude ist wirtschaftlich nicht darstellbar und entspricht nicht dem Betriebskonzept.

Das Gestaltungskonzept des Vorhabenträgers sieht daher eine teilweise Abschirmung der Kundenstellplätze durch baulich gestaltete Rankelemente mit Giebelandeutungen vor. Diese sollen die neue Bauflucht bilden und durch die giebelartigen Kopfelemente für eine Einfügung des Grundstücks in das Erscheinungsbild des Landweges sorgen. Damit wird auch versucht, das gegenüberliegende giebelständige, historische Fachwerkhaus einzubinden.

#### Dachform (§ 13)

Das Hauptgebäude des Verbrauchermarktes wird mit einem symmetrischen Satteldach überdeckt. Abweichend von den Vorschriften der Gestaltungssatzung beträgt die Dachneigung jedoch nur 12°. Diese Ausnahme ist erforderlich, um das großvolumige Gebäude gegenüber der kleinteiligen Bebauung entlang der Rosenstraße in der städtebaulichen Wirkung zurückzunehmen und dazu die bauliche Höhe unterhalb der Gebäude an der Rosenstraße zu begrenzen.

#### Breite, Höhe und Gliederung der Fassaden (§ 15)

Die Traufhöhe des Verbrauchermarktes erreicht betriebsbedingt 4,70 m und überschreitet somit die für eingeschossige Baukörper zulässige maximale Traufhöhe von 3,50 m. Die größere Höhe ergibt sich auch durch die bautechnischen Anforderungen solch großer Gebäude. Das Erscheinungsbild an der Rosenstraße wird jedoch gemildert durch eine horizontale Gliederung im Bereich der Dachbinderebene, die durch einen Material- und Farbwechsel erzeugt wird. Das Dach erscheint vom übrigen Baukörper etwas abgehoben. Aufgrund dieser baugestalterischen Maßnahme ist ein Abweichen von den Gestaltungsvorschriften städtebaulich vertretbar.

#### Öffnungen in der Fassade (§ 16)

Die zur Rosenstraße weisende Rückfront des Verbrauchermarktes ist als geschlossene Fassade in Rotstein ausgebildet. Öffnungen sind hier aus betrieblichen Gründen nicht erforderlich. Diese hätten daher auch keine Funktion und müssten beispielsweise mit einer Blindverglasung ausgeführt werden. Die Rückfront wird durch gemauerte Pfeilervorlagen (Lisenen) in gleichmäßige Ab-

schnitte gegliedert. Gestalterisch ansprechend ist eine Wandbegrünung einzelner Abschnitte zur Auflockerung der langgestreckten Fassade. Um dies zu ermöglichen, wird hier eine Ausnahme von den Vorschriften der Gestaltungssatzung zugelassen.

### Werbeanlagen

Die Gestaltungssatzung verbietet freistehende Werbeanlagen. Werbestelen an den Hauptzufahrten sind für die Präsentation und Erkennbarkeit der Verbrauchermarkkten ein wichtiges bauliches Element, die jedoch geeignet sind, das städtebauliche Umfeld zu dominieren, zumal wenn sie wie üblich, beleuchtet sind.

Als Ausnahme von der Gestaltungssatzung sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 je eine Werbestele an den Zufahrten Landweg und Rosenstraße zulässig. Die Lage ist mit Rücksicht auf das städtebauliche Umfeld durch eine planzeichnerische Ausweisung näher bestimmt.

## 13 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den umgebenden öffentlichen Straßen grundsätzlich vorhanden. Auf dem Grundstück können zum teil vorhandene Anlagen und Anschlüsse weitergenutzt werden.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

Das **Schmutzwasser** wird dem städtischen Klärwerk (Stadtentwässerung) zugeführt.

Das **Oberflächenwasser** der umfangreichen Stellplatzanlagen und Zufahrten wird gesammelt. Eine direkte Versickerung ist aufgrund des potentiellen Verschmutzungsgrades und der gesetzlichen Einstufung als schwach verschmutztes Abwasser nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll. Wegen des hohen Versiegelungsgrades des Grundstückes ist nach einer ersten hydraulischen Abschätzung des eingeschalteten Fachplaners eine unterirdische Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück zur Reduzierung der Einleitungsmengen vor Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal vorzusehen. Die Anlage eines offenen Beckens ist aus Platzgründen nicht möglich.

Die geforderte **Löschwasserversorgung** von 96 m<sup>3</sup>/h kann aus dem bestehenden Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht sichergestellt werden. Die Löschwasserversorgung im Stadtgebiet ist jedoch nach Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Bad Bramstedt auf der Basis eines Löschwasservertrages zwischen Stadt und Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH gesichert.

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

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

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

## 14 Kosten

Mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans sind für die Stadt keine Kosten verbunden. Die Planungskosten und die Realisierungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen; die Finanzierung ist durch die Stellung von Bürgschaften gesichert.

Bad Bramstedt den 04.01.2006

.....  
Der Bürgermeister