

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „GEWERBEGEBIET SÜD II“

für das Gebiet
südwestlich des Plangebiets Nr. 58 (Gewerbegebiet Süd)



Abb.: Plangebiet Nr. 61 (Grundlage: apple-Kartendienst)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB Juni 2021

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany

Autor des Umweltberichts:

Bendfeldt • Herrmann • Franke
Landschaftsarchitekten GmbH

Knooper Weg 99-105
Innenhof, Haus A
24116 Kiel
Telefon: 0431/ 99796-0 , Fax -99

info@bhf-ki.de
www.bhf-ki.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Uwe Herrmann
Dipl. Biol. Sigrun Schneeberg



STADT BAD BRAMSTEDT – BEBAUUNGSPLAN NR. 61

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis	<p>Die Stadt Bad Bramstedt hat für den zweiten, ca. 3,7 ha großen Teilbereich des Gewerbegebietes Süd die Bebauungsplanung durchgeführt. Damit soll der anhaltende Bedarf an Gewerbegrundstücken gedeckt werden.</p>
Planerisches Konzept	<p>Das Plangebiet grenzt südwestlich an das Plangebiet Nr. 58 an und wird über dessen Erschließung an den Lohstücker Weg angebunden. Damit ist auch für diesen Teilbereich die gute Erreichbarkeit gegeben.</p> <p>Die innere Erschließung berücksichtigt die Anforderungen an die Erschließung des gesamten Plangebietes und orientiert sich ansonsten an den Grenzen der derzeit zur Verfügung stehenden Grundstücke.</p> <p>Nach Süden grenzen Wohn- und gemischt genutzte Grundstücke an. Um gegenüber den dort befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen einen angemessenen Abstand einhalten zu können, wird durchgängig ein 15 m tiefer Pufferstreifen vorgesehen, der im Osten an die Gehölz- und Grünstrukturen am Siggenweg anbindet. Innerhalb dieses Streifens können gründergestalterische Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbegebietes zu den südlich davon gelegenen Nutzungen vorgesehen werden. Außerdem kann hier ein Weg vorgesehen werden, der den an der AKN-Trasse verlaufenden „Herrenstieg“ mit dem östlich gelegenen Siggenweg fußläufig verbindet.</p> <p>Die vorhandene 110-kV-Trasse darf aufgrund der tiefhängenden Leitungen nicht mit Gebäuden unterbaut werden. Seitens des Versorgungsträgers ist allerdings eine Verlegung der Leitung vorgesehen. Für diesen Fall kann auch dort eine Bebauung vorgesehen werden.</p>
Planinhalt / Festsetzungen	<p>Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen orientiert sich weitgehend am Nutzungskatalog des § 8 BauNVO in Verbindung mit den für das bestehende Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen und entspricht dem städtebaulichen Ziel für das Plangebiet.</p> <p>Ausdrücklich ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Wettbüros, Nachlokale aller Art, Swinger-Clubs sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist.</p> <p>Unzulässig sind Wohnungen in jeder Form, also auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber</p>

und Betriebsleiter.

Von Seiten der Stadt Bad Bramstedt ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht erwünscht, um eine Schwächung der Stadtmitte durch Abwanderung oder konkurrierende Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Gestaltung und zur Grünordnung getroffen, die die Lage im Übergang zur freien Landschaft sowie den Erhalt bzw. die Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzstrukturen berücksichtigen.

Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und stellt folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung auf:

Mit der Planung wird überwiegend begrühtes bzw. intensiv genutztes Grünland mit einem Gewerbegebiet überplant. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Standorts durch landwirtschaftliche Nutzung und der Lage östlich angrenzend an ein großflächiges Gewerbegebiet bzw. die Ortsumgebung B 206 sowie südlich des Lohstücker Weges werden überwiegend keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert. Lediglich für die Schutzgüter Boden und Wasser sind die Umweltauswirkungen aufgrund der großflächigen Versiegelung von Böden mit besonderer Bedeutung sowie des hohen Grundwasserstands als erheblich einzustufen.

Aufgrund der Lage des B-Planes im Nahbereich des FFH-Gebiets DE-2026-303 "Osterautal" wurde für das Vorhaben eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gemäß § 34 BNatSchG durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Projekt insgesamt zu keinen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist somit nicht erforderlich, das Projekt ist zulässig.

Im Geltungsbereich sind besonders und ggf. streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG vorhanden. Unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbrüter und Fledermäuse, Lichtkonzept oder Quartiersausgleich für Fledermäuse) ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 61 auf der Basis des begleitenden grünordnerischen Fachbeitrages (BHF 2020), welcher zeitgleich erstellt wurde. Im Plangeltungsbereich können we-

nige Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Die vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf drei Flurstücken im Stadtgebiet durch verschiedene Maßnahmen sowie die Abbuchung von einem externen Knick-Ökokonto in Fockbek.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

Relevante Abwägungsaspekte

Niederschlagswasserbeseitigung

Die zuständige Fachbehörde sowie der Gewässerpflegeverband haben angemerkt, dass der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung nur zugestimmt werden kann, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Drosselabfluss über den Vorfluter (Verbandsgraben) schadlos abgeleitet werden kann.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach demselben Prinzip wie im rechtswirksamen Plangebiet 58 vorgesehen. Auf Basis des dort geplanten Entwässerungsprinzips ist die Entwässerungsplanung erarbeitet worden. Auf der Ebene der Entwässerungsplanung und -genehmigung werden die entsprechenden Nachweise geführt und die Genehmigung beantragt.

Gehölzstrukturen

Vom BUND wie auch von privater Seite wurde der Erhalt verschiedener Gehölzbestände gefordert und die von dem Landschaftsplanungsbüro getroffene Typisierung von Teilen des Gehölzbestandes angezweifelt. Nach nochmaliger Kartierung wurde eine abschnittsweise Korrektur der Bezeichnung vorgenommen. An dem vorgesehenen Erhalt und Schutz der betroffenen Strukturen hat dies nichts geändert, da dieses vorher bereits im BP-Entwurf so festgesetzt war.

Artenschutz

Vom BUND wie auch von privater Seite sind verschiedene Untersuchungsansätze und –ergebnisse angezweifelt worden. Diese konnten fachlich entkräftet werden.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine *Lärmtechnische Untersuchung (WVK, März 2021)* durchgeführt.

Die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten und so eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Schallemissionen ausgeschlossen.

Angrenzende Nutzung durch Reitbetrieb

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 61 grenzt im Westen an das bestehende Gelände des Reit- und Fahrvereins. Die herannahende mögliche Lärmemission begrenzt sich folglich zunächst auf die gewerbebauliche Nutzung einer vergleichsweise klein-

teiligen Teilfläche östlich der Anlage des Vereins.

Der Reit- und Fahrverein bzw. deren Vereinsanlage hat sicher Bestandsschutz und kann auf dieser Grundlage die Anlage auch weiterhin betreiben.

Fachgutachten / Stellungnahmen Der Planung liegen folgende Fachgutachten / Stellungnahmen zugrunde:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

B.i.A. Klaus Jödicke, März 2021

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

BHF Landschaftsarchitekten, Sept. 2020

Grünordnerischer Fachbeitrag

BHF Landschaftsarchitekten, März 2021

Baugrundgutachten

GSB Schnoor + Brauer, 20.06.2011

Hydrogeologische Stellungnahme

GeoC GmbH, 12.07.2018

Lärmtechnische Untersuchung

- Gewerbelärm (Wasser- und Verkehrskontor, März 2021

- Verkehrslärm (Wasser- und Verkehrskontor, 02.09.2020

Verkehrsgutachten

Wasser- und Verkehrskontor, 13.07.2018

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 19.08.2019

Frühzeitige Behördenbeteiligung: 19.03.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 24.03. – 24.04.2020

Öffentliche Auslegung 20.11. – 21.12.2020

Benachrichtigung der Behörden / TÖB: 17.11.2020

Abwägung und Satzungsbeschluss 29.03.2021

Bekanntmachung 25.06.2021

Inkraftsetzung 26.06.2021

* * *