

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

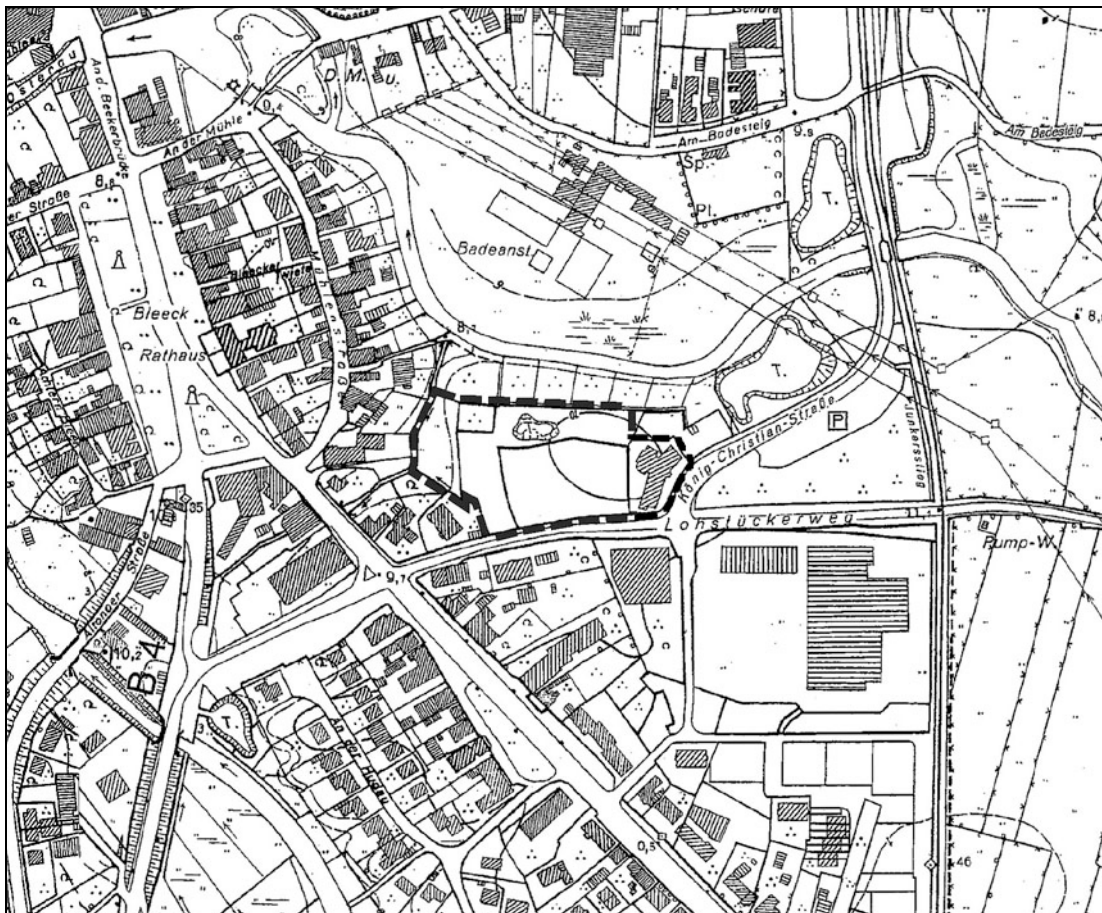
## Bebauungsplan Nr. 20

### 6. Änderung und Ergänzung

#### der Stadt Bad Bramstedt

Für das Gebiet:

Nördlich des Lohstücker Weges, westlich der König-Christian-Straße einschließlich des Verwaltungsgebäudes der Amtsverwaltung Bad Bramstedt-Land, im Norden begrenzt durch den Gewässerrandstreifen zur Osterau und im Westen einschließlich des öffentlichen Parkplatzes "Lohstücker Weg"



19. Dezember 2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 20, 6. Änderung ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

## **Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet selbst liegt in Innenstadtrandlage, die sich nordwestlich des Plangebietes befindet. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher, mittlerweile realisierter Parkplatz entstanden, der als Entlastungsparkplatz für die Innenstadt fungiert. Das übrige Plangebiet ist bis auf das Verwaltungsgebäude des Amtes Bad Bramstedt-Land unbebaut. In der nördlich der Gemeinbedarfsflächen gelegenen Grünfläche ist ein Gewässer mit umgebender Rasenfläche und Gehölzen angelegt worden. Das hier ursprünglich ebenfalls vorgesehene Regenrückhaltebecken ist weiter nordöstlich in der Grünfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) realisiert worden. Des weiteren befinden sich in der Grünfläche eine Kleingartenfläche, ein Weg sowie Ruderalflächen.

Die westlich des Plangebietes gelegene Straße Butendoor wird überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Entlang der übrigen Abschnitte der Straße Lohstücker Weg hat sich in den vergangenen Jahren die Bebauung gemäß den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 20 entwickelt. Hier befinden sich das Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden für den Änderungsbereich folgende wesentliche Ziele verfolgt und entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Entwicklung eines Mischgebietes als Fortsetzung der städtebaulichen Verbindung Stadtzentrum – Verbrauchermarkt
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Bramstedt
- Erhaltung und Gestaltung des südlichen Osterautalraums
- Festsetzung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes als Verkehrsfläche, um so seine Funktion als Entlastungsparkplatz für die Innenstadt zu dokumentieren

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen. Im September 2007 wurde einer Potentialabschätzung der Fauna und Prüfung der Artenschutzbelange durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet worden sind.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen und erforderlichen Schutzmaßnahmen, die sich durch den erheblichen Kfz-Verkehr auf dem Lohstücker WEG ergeben, wurde das Im-

missions-Gutachten herangezogen, dass zur Aufstellung des Ursprungsplanes erstellt worden ist.

Der Ausbau der gesamten Verkehrsanlagen ist im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan entwickelt und realisiert worden. Gegenüber der Ursprungsplanung erfolgt nun eine Reduzierung der baulichen Möglichkeiten und damit des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, so dass die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens an dieser Stelle nicht gesehen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der Festsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 die Eingriffe durch die Versiegelung der Baufläche bereits kompensiert worden sind. Im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist eine Überprüfung anhand der neuen konkreten Festsetzungen durchgeführt worden. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe bereits vollständig kompensiert sind. Durch die Reduzierung der GRZ und der Bauhöhen wird der Eingriff im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Bebauungsplan verringert.

Gemäß der im September 2007 durchgeführten Potentialabschätzung der Fauna und Prüfung der Artenschutzbelange wurde festgestellt, dass lediglich bezüglich der weit verbreiteten und häufig vorkommenden, besonders geschützten Kleinsäuger- und Amphibienarten ein Konflikt mit den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorliegt.

Die Befreiung kann gemäß § 62 Abs. 1 BNatSchG erteilt werden, sofern sichergestellt wird, dass die Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln gerodet werden.

**Verfahrensablauf**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 BauGB)**

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 20.06. bis 19.07.2007 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 14.06.2007 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 29.10.2007 in der Zeit vom 07.11. bis 06.12.2007 statt.

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) und der Nachbargemeinden nach § 2 BauGB</b>	
<b>Stellungnahme</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
[Kreis Segeberg] Vorbeugender Brandschutz: Hinweis zu den Feuerlöscheinrichtungen: bezüglich der Löschwasserversorgung wird auf einen Vertrag zwischen der Stadt und den Stadtwerken der Stadt Bad Bramstedt in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr verwiesen. Die Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages kann jedoch nur abgeleitet werden, wenn die örtliche Freiwillige Feuerwehr, für den Abwehrenden Brandschutz, die praktische Umsetzung und die	Die nötigen Abstimmungen mit der Feuerwehr erfolgen im weiteren Verfahren und werden zum Entwurf nachgereicht.

<p>Brandschutzdienststelle die Umsetzung aller gesetzlicher und bauordnungsrechtlicher Anforderungen für den Vorbeugenden Brandschutz bestätigt.</p> <p>Naturschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass detaillierte Aussagen zum Artenschutz auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung getroffen werden müssen. Es ist eine Aussage zu treffen, ob ein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegt, der ggf. einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG bedarf.</p> <p>Gewässer- und Landschaft: Hinweis auf das Gewässer Nr. 120 des Gewässerpflegeverbandes Schmalfelder Au</p> <p>Verschiedene Hinweise auf den Umgang mit Gewässern und Rohrleitung bei der Realisierung des Bauvorhabens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Freiholdstreifen von 5,00 m von der oberen Böschungsoberkante</li> <li>•Achsabstand von 3,00 m nach jeder Seite von Rohrleitungen freihalten</li> <li>•Anpflanzungen nur in Abstimmung mit Gewässerpflegeverband</li> </ul>	<p>Eine Potentialabschätzung zu den Tiergruppen Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel sowie Amphibien und Reptilien wird ergänzt. Auf deren Grundlage wird entschieden, ob Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG berührt sind und Befreiungen gemäß § 62 BNatSchG erforderlich werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf der Nordseite (außerhalb des Geltungsbereiches) ist ein Freiholdstreifen vorhanden. Südlich des Gewässers (im Geltungsbereich) befindet sich ein Fußweg. Der Bebauungsplan bereitet keine Änderungen vor. Anregungen sind nicht relevant für die Darstellungen im Flächennutzungsplan</p>
<p>[Kreis Segeberg – Untere Naturschutzbehörde]</p> <p>Es wird die nachrichtliche Darstellung des Gewässerschutzstreifens angeregt.</p> <p>Hinweis, dass der 50m-Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten ist, auch von baugenehmigungsfreien Anlagen wie z.B. Parkplätze. Die Planzeichnung ist dahingehend zu überprüfen.</p> <p>Wunsch, dass zum Schutz der Osterau die Maßnahmenflächen durch entsprechende Widmung im Grundbuch gesichert werden.</p> <p>Hinweise zur Versickerung des Oberflächenwassers und eventueller Anlage eines Regenrückhaltebeckens.</p>	<p>Die Anregung wurde in der Planzeichnung der F-Plan-Änderung berücksichtigt.</p> <p>Für die in der Planzeichnung dargestellte Überschneidung von Gewässerschutzstreifen und möglicher Stellplatzfläche (ca. 20 qm) ist im Zuge des Bauantragverfahrens eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Nach Rücksprache mit Frau Obelode, Untere Naturschutzbehörde, wurde die Erteilung eines positiven Bescheids in Aussicht gestellt. Der Gewässerschutzstreifen wird durch die festgesetzte Heckenanpflanzung optisch eindeutig von der möglichen Stellplatzfläche getrennt.</p> <p>Die Absicherung der Nutzung durch Widmung im Grundbuch betrifft nicht das B-Plan-Verfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wurde insofern gefolgt, dass die Begründung unter Punkt 3.7.3 entsprechend ergänzt wurde.</p>
<p>[Kabel Deutschland]</p> <p>Hinweis auf Telekommunikationsanlagen im Planbereich, die nicht überbaut werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Anlagen erforderlich werden, sind die erforderlichen Schritte mit Kabel Deutschland frühzeitig (mindestens drei Monate</p>	<p>Dem Hinweis wurde insofern gefolgt, dass die Begründung entsprechend ergänzt wurde.</p>

vor Baubeginn) abzustimmen.	
<p>[TCom]</p> <p>Hinweise, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p>
<p>[Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr SH (LSV)]</p> <p>Es ist nachzuweisen, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet bei der Einfahrt vom Lohstücker Weg (verkürzte L-Spur) auf den öffentlichen Parkplatz kein Rückstau im Knotenpunkt Butendoor (B 206) / Lohstücker Weg entsteht.</p> <p>Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z.B. Veränderung der Lichtsignalanlagen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers Bund.</p> <p>Die Anlegung einer eingeschränkten Ein- und Ausfahrt (nur rechts abbiegen zulässig) etwa in der Mitte des Plangebiets ist mit der Niederlassung Itzehoe abzustimmen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen. Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher Hinsicht durch das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr erfolgt nicht.</p>	<p>Der Ausbau der gesamten Verkehrsanlagen ist im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan entwickelt und realisiert worden. Gegenüber der Ursprungsplanung erfolgt nun eine Reduzierung der baulichen Möglichkeiten und damit des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, so dass die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens an dieser Stelle nicht gesehen wird.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>[Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein]</p> <p>Die Baumaßnahme wird freigegeben, auf eine archäologische Voruntersuchung wird verzichtet.</p> <p>Hinweis auf den § 15 DSchG: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in der Begründung ergänzt worden.</p>

<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)</b>	
<p>[Kreis Segeberg]</p> <p>Brandschutz: Hinweise: 1. Die örtliche Feuerwehr ist für die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes im B-Plangebiet nicht zuständig. Die Aufgabe wird durch den Vorbeugenden Brandschutz des Kreises Segeberg wahrgenommen. 2. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist nach DVGW, Arbeitsblatt D 405 gemäß Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 - IV 334 - 166.701.400 sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt mindestens 48 m<sup>3</sup>/h und muss mindestens zwei Stunden vorgehalten werden können. Anregung der Pflanzung eines Baumes an der Einfahrt zum Baugrundstück und einer Baumreihe entlang des Lohstücker Weges.</p> <p>Gewässer und Landschaft: Hinweis auf die Stellungnahme zur 1. Beteiligung</p> <p>Abwasser- und Abfallüberwachung: Hinweis zu Oberflächenwasser: In Mischgebieten ist nur das Dachflächenwasser als gering verschmutzt einzustufen. Insgesamt sind Mischgebiete als normal verschmutzt einzustufen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Auskunft der Stadtwerke Bad Bramstedt GmbH / des Wasserwerks Bad Bramstedt ist eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h vertraglich und technisch gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge ist zeitlich unbegrenzt verfügbar. Dieser Hinweis wird redaktionell in der städtebaulichen Begründung ergänzt.</p> <p>Die Pflanzung der Baumreihe am Lohstücker Weg ist im Textteil B, Ziffer 2.2 geregelt. Die Lage und Anordnung der Bäume ist dabei variabel, um dem zukünftigen Hochbauentwurf Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.</p> <p>Die Hinweise aus der Beteiligung gem. §4(1) BauGB (Vorentwurf) sind entsprechend in die städtebauliche Begründung eingearbeitet worden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird redaktionell in die städtebauliche Begründung übernommen.</p>
<p>[Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH (LSV)]</p> <p>Hinweis auf die Stellungnahme aus der 1. Beteiligung: Nachweis, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet bei der Einfahrt vom Lohstücker Weg auf den Parkplatz kein Rückstau im Knotenpunkt B 206 / Lohstücker Weg entsteht, soll erbracht werden.</p> <p>Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung gehen nicht zu Lasten des Straßenbulasträgers Bund.</p> <p>Die Anlegung einer eingeschränkten Ein- und Ausfahrt (nur rechts abbiegen zulässig) ist mit der Niederlassung Itzehoe abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Ausbau der gesamten Verkehrsanlagen ist im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan entwickelt und realisiert worden. Gegenüber der Ursprungsplanung erfolgt nun eine Reduzierung der baulichen Möglichkeiten und damit des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, so dass die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens an dieser Stelle nicht gesehen wird</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise aus der Beteiligung gem. §4(1) BauGB (Vorentwurf) sind entsprechend in die städtebauliche Begründung eingearbeitet worden.</p>
<p>[Deutsche Telekom]</p> <p>Hinweis auf Stellungnahme der 1. Beteiligung. Bitte um frühzeitige Mitteilung über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wurde redaktionell in der städtebaulichen Begründung ergänzt.</p>

<p>Hinweise, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	<p>Die Hinweise aus der Beteiligung gem. §4(1) BauGB (Vorentwurf) sind entsprechend in die städtebauliche Begründung eingearbeitet worden.</p>
---	--

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Zur Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine Auslegung gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 20.06. bis 19.07.2007 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 07.11. bis 06.12.2007 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Anregungen der Öffentlichkeit wurden nicht geäußert.

### **Planungsalternativen**

Da es sich um ein Änderungsverfahren handelt, besteht, bezogen auf den **Standort**, keine anderweitige Planungsmöglichkeit.

Mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird eine Mischgebietsnutzung ermöglicht. Neben Wohnnutzungen sollen hier Büros, Dienstleistungen und Geschäfte entstehen, die der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Bramstedt dienen.

Durch die Maßnahme wird der bereits im Verfahren des Ursprungsplans kompensierte Eingriff in Natur- und Landschaft reduziert. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes wird eine Nutzung ermöglicht, die der zentralörtlichen Lage des Grundstückes gerecht wird.

Die Planung fügt sich in die Konzeption des Stadtgefüges ein. An dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle soll der Lohstücker Weg als wichtige innerstädtische Verbindungstrasse betont werden.

Da es sich um eine B-Plan-Änderung handelt, gibt es, bezogen auf den **Planinhalt**, keine Alternativen.

.....  
Datum

.....  
Unterschrift