

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 58 „GEWERBEGEBIET-SÜD“

für das Gebiet westlich der B 206, südlich des Lohstücker Weges (B 4) und nördlich des Siggenweges



(unter Verwendung eines Luftbildes von Bing)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (§ 6 ABS. 5 BAUGB)

25. März 2019

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Bramstedt:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Evelyn Peters
Dipl.-Ing. Martin Stepany

STADT BAD BRAMSTEDT – BEBAUUNGSPLAN NR. 58

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis	<p>Die Stadt Bad Bramstedt hat für einen ersten, ca. 11,5 ha großen Teilbereich des Gewerbegebietes Süd die Bebauungsplanung durchgeführt. Damit soll der bestehende und kurzfristig absehbare Bedarf an Gewerbegrundstücken gedeckt werden.</p>
Planerisches Konzept	<p>Die Stadt Bad Bramstedt möchte im GE-Süd die Möglichkeiten für großflächige Gewerbebetriebe und damit eine Ergänzung zu der kleinteiligeren Struktur im GE-Nord schaffen.</p> <p>Das Plangebiet soll an den Lohstücker Weg angebunden werden, um die verkehrlichen Vorteile, die der Standort für überregionales verkehrsintensives Gewerbe bietet, auch nutzen zu können. Der Lohstücker Weg bleibt ansonsten –genauso wie die Umgehungsstraße selbst – anbaufrei.</p> <p>Die Segeberger Straße wurde mit Inbetriebnahme der Umgehungsstraße für den Kfz-Verkehr abgehängt. Im BP 58 wird die Möglichkeit offengehalten, später einmal eine Anbindung an die Segeberger Straße herzustellen, um auf diese Weise Ziele südlich der Segeberger Straße zu erreichen, ohne die Innenstadt zu belasten und die Bahn ein weiteres Mal queren zu müssen.</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 und Betriebsleiter.</p>

Von Seiten der Stadt Bad Bramstedt ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 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.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Betroffen sind Grünlandflächen mit allgemeiner Bedeutung im östlichen Bereich und besonderer Bedeutung im westlichen und südwestlichen Bereich für Natur und Landschaft.

Ein vorliegender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag aus dem angrenzenden Gewerbegebiet hat den Plangeltungsbereich als Umgebung mit untersucht, so dass sich die Ergebnisse auf die vorliegende Planung übertragen lassen. Die Vereinbarkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist geprüft worden. Die Planung führt nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht, sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen Beachtung finden. Es sind Bauzeitenfenster zu beachten.

Durch die Planung kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen von maximal 82.048 m². Ebenfalls durch die Bodenversiegelungen betroffen ist das Schutzgut Wasser. Die Fläche unterliegt zwar anthropogenen Einflüssen (Straße, landwirtschaftliche Nutzung), besitzt aber im begrünten und feuchteren Bereich aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers eine besondere, im restlichen Bereich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils der Grundstücke wird die Grundwassererneuerung im Vorhabengebiet verringert. Da das vermehrte Oberflächenwasser nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben und -leitungen abgegeben wird, wird sich der Abfluss Richtung Schmalfelder Au nicht wesentlich verändern.

Das Schutzgut Klima besitzt keine großräumig bestimmenden klimatischen Funktionen und ist, wie auch das Schutzgut Luft, im Vorhabenbereich von allgemeiner Bedeutung.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird verändert, es sind aber

keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Kompensation der im Bebauungsplan geplanten Eingriffe wird innerhalb vom B-Plangebiet durch Neupflanzung von Bäumen, Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie Neuanlage von Gräben ausgeglichen sowie außerhalb vom Plangeltungsbereich durch Kompensation auf mehreren Flurstücken im Stadtgebiet (Entwicklung von Extensivgrünland und Gehölzflächen, Inanspruchnahme von Knick-Ökokonten).

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

Relevante Abwägungsaspekte

FFH Verträglichkeit

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.

Grünordnerischer Fachbeitrag

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Basis des begleitenden grünordnerischen Fachbeitrages. Im Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich von unvermeidbaren eingriffsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens die Pflanzung von Bäumen in Grünflächen und im Straßenraum sowie die Anlage von öffentlichen Grünflächen angerechnet. Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Geltungsbereiches auf mehreren Flurstücken im Stadtgebiet durch verschiedene Maßnahmen vollständig kompensiert.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine *Lärmtechnische Untersuchung (WVK, 20. 08.2018)* durchgeführt.

Zum Schutz von nachbarschaftlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird das maximale Gesamtkontingent auf 65 dB(A)/m² begrenzt.

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

Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms von der Bundesstraße B 206 wurden in der *lärmtechnischen Untersuchung* Empfehlungen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse ausgesprochen. Als schutzbedürftig gelten hier Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Arbeitsräume. Das Wohnen ist unzulässig. Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes ist jedoch im Geltungsbereich die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden ausgeschlossen, da die planerischen Vorgaben erfüllt sind.

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

Verkehr

Im Rahmen des durchgeführten *Verkehrsgutachtens* war zu klären, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es sind die Leistungsfähigkeiten der bestehenden Straßenverkehrsanlagen untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung ausgesprochen worden. Der Untersuchungsraum umfasst den Streckenabschnitt des Lohstücker Weges (B 4) sowie die verknüpfenden Knotenpunkte im übergeordneten Streckennetz.

Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der über den BP Nr. 58 „Gewerbegebiet Süd“ beabsichtigten Entwicklung gesehen. Eine verkehrliche Erschließung kann über einen vierten Arm am Knotenpunkt Lohstücker Weg (B 4) / Am Waldbad erfolgen. Es wird die Einrichtung einer Lichtsignalanlage sowie zweier Linksabbiegestreifen im Zuge des Lohstücker Weges (B 4) sowie eines Rechtsabbiegestreifens in der westlichen Knotenpunktzufahrt des Lohstücker Weges (B 4) empfohlen.

Das Plangebiet ist gemäß 4. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg (RNVP) nicht durch den ÖPNV erschlossen. Durch die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle im oder in der Nähe des Plangebietes könnte das Gebiet von der bereits heute dort verkehrenden Buslinie 7600 Bad Segeberg – Bad Bramstedt bedient werden. Die Stadt Bad Bramstedt wird sich um die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in das ÖPNV-Netz bemühen.

Altlasten

Zur Klärung der Frage, ob im Untergrund migrierende Deponiegase von der Altablagerung „Lohstücker Weg“ eine Gefährdung für das Gewerbegebiet Süd darstellen könnten, wurde eine Hydrogeologische Stellungnahme verfasst.

Deponiegas-Emissionen sind zum heutigen Zeitpunkt nicht

mehr wahrscheinlich. Eine mögliche Gefährdung des Gewerbegebietes durch etwaige Ausgasungen aus der Altablagerung „Lohstücker Weg“ kann ausgeschlossen werden

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

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

B.i.A. Klaus Jödicke, 25.05.2018

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

BHF Landschaftsarchitekten 20.08.2018

Grünordnerischer Fachbeitrag

BHF Landschaftsarchitekten, 22.01.2019

Baugrundgutachten

GSB Schnoor + Brauer, 20.06.2011

Hydrogeologische Stellungnahme

GeoC GmbH, 12.07.2018

Lärmtechnische Untersuchung

- Gewerbelärm (Wasser- und Verkehrskontor, 20.08.2018

- Verkehrslärm (Wasser- und Verkehrskontor, 13.08.2018

Verkehrsgutachten

Wasser- und Verkehrskontor, 13.07.2018

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 02.06.2017

Frühzeitige Behördenbeteiligung: 16.03.2018 – 16.04.2018

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 16.03. – 16.04.2018

Öffentliche Auslegung 11.09. – 10.10.2018

Erneute öffentliche Auslegung 20.12.2018 – 11.01.2019

Abwägung und Satzungsbeschluss 28.01.2019

Inkraftsetzung 29.03.2019

* * *