

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „GEWERBEGEBIET NORD“ MIT TEILAUFBEBUNG BP NR. 33

für das Gebiet nördlich Am Hasselt, östlich
Düsternhoop und westlich des Großenasper Weges



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG (§ 6 ABS. 5 BAUGB)

März 2012

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20

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

Bearbeitung:

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

STADT BAD BRAMSTEDT – BEBAUUNGSPLAN NR. 51 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

Planungserfordernis

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Stadtgebietes und hat eine Größe von ca. 9 ha, wovon gut 2 ha bestehende Gewerbegrundstücke (BP Nr. 33) sind.

Die Stadt Bad Bramstedt ist durch die geplante A 20 sowie die neue Ortsumgehung sowie ihre Mitgliedschaft in dem Städteverband „NordGate“ - stärker in den Fokus von Betrieben und Investoren und gerückt und verzeichnet eine verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken

Entsprechend der bestehenden Darstellung im FNP als gewerbliche Baufläche soll nun der Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der zukünftigen Trasse der Nordumfahrung abschnittsweise zu neuen Gewerbeflächen entwickelt werden. Mit dem ersten Erweiterungsabschnitt soll dem bestehenden und kurzfristig absehbaren Bedarf an Gewerbegrundstücken nachgekommen werden. Außerdem sollen damit Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe an der Straße „Am Hasselt“ geschaffen werden.

Die Aufstellung des BP 51 führt gleichzeitig zur Teilaufhebung des BP 33 im Bereich der bestehenden Gewerbegrundstücke.

Planerisches Konzept

Die Konzeption für das Plangebiet ist vor dem Hintergrund entwickelt worden, dass es sich um den ersten Teilbereich größerer Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbegebietes „Am Hasselt“ handelt. Das Konzept berücksichtigt, dass spätere Erweiterungen an die Erschließung dieses Gebietes angebunden werden können. Zudem wird sichergestellt, dass bereits jetzt bestehende Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten erhalten.

Das Konzept beinhaltet folgende Grundsätze:

- Die Erschließung erfolgt durch eine neue Straße, die an die Gewerbegebietsstraße „Am Hasselt“ anbindet;
- Die Planstraße wird so geführt, dass eine - der Ortsrandlage angemessene – kleinteiligere Grundstücksstruktur möglich wird;
- Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, dass auch Niederschlagswasser aus einem Teil (ca. 50 %) der weiteren Planungsabschnitte aufnehmen kann.
- Ein wesentliches Augenmerk des Konzeptes liegt auf dem weitgehenden Erhalt und Schutz der vorhandenen Knickstrukturen.

Planinhalt / Festsetzungen

Das Plangebiet ist 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.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet unzulässig, 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 Neugestaltung von Gehölzstrukturen berücksichtigen.

Aus dem BP 33 werden Festsetzungen zur Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft übernommen; der Teilbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Umweltbelange

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.

Nach einleitenden Angaben zur Aufgabe und zum Inhalt des Umweltberichtes sowie zur Beschreibung des Vorhabens werden Ziele des Umweltschutzes, die durch Fachgesetze, Schutzgebiete und planerische Vorgaben vorgegebenen Ziele des Umweltschutzes vorgestellt. Danach ist in Kürze zusammengefasst, wie gemäß der entsprechenden Gesetzlichkeiten mit Natur und Landschaft umsichtig umzugehen ist. Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen.

Danach widersprechen die Planungsaussagen den übergeordneten Planwerken für das Gebiet nicht. Während des vorgesehenen Betriebes der Einrichtungen werden die Richtwerte für Lärmbelastungen für die angrenzenden Anwohner eingehalten oder unterschritten; ebenso ergibt sich kein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tier-/ Pflanzenwelt werden weitestgehend vermieden, minimiert oder können ausgeglichen werden. Bei Einhalten der beschriebenen Maßnahmen ist die Planung aus Sicht des Umweltschutzes realisierbar.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung und Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange schließen den Bericht ab.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bewertung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen haben ergeben, dass die Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht ausgeglichen werden können. Der externe flächenhafte Gesamtausgleichsbedarf beträgt 30.829 m²; außerdem sind Knicks in einer Länge von 1270 m neu anzulegen.

Die Kompensation der Eingriffe wird auf der Ausgleichsfläche der Gemeinde Hagen, Gemarkung Hagen, Flur 5, Flurstück 39 und 40 stattfinden. Die Flächen (Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH) werden von der Stadt Bad Bramstedt erworben.

Die Stadt Bad Bramstedt wird die Maßnahmen zeitlich parallel zu der Gebietserschließung bzw. Grundstücksveräußerung unter fachkundiger Beratung planen und durchführen sowie dauerhaft sichern.

Befreiung vom Biotopschutz

Für die Erschließung des Gewerbegebietes müssen Knicks in einer Gesamtlänge von 613 m entfernt werden, weitere 195 m Knick können in Anspruch genommen werden, sofern sich vorhandene Grundstücke erweitern.

Nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG handelt es sich bei Knicks um gesetzlich geschützte Biotope. Für diesen Eingriff wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde die Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG beantragt. Die Untere Naturschutzbehörde hat dem Antrag auf Inaussichtstellung dieser Befreiung mit Schreiben vom 18.01.2012 stattgegeben.

Verfahrensablauf

Wesentliche Verfahrensdaten:

- Aufstellungsbeschluss: 07.02.2011
- Frühzeitige Behördenbeteiligung: 06.07.2011
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 06.07.2011
bis 05.08.2011
- Öffentliche Auslegung 30.11.2011
bis 29.12.2011
- Abwägung und Satzungsbeschluss 26.03.2012
- Inkraftsetzung 2012

* * *