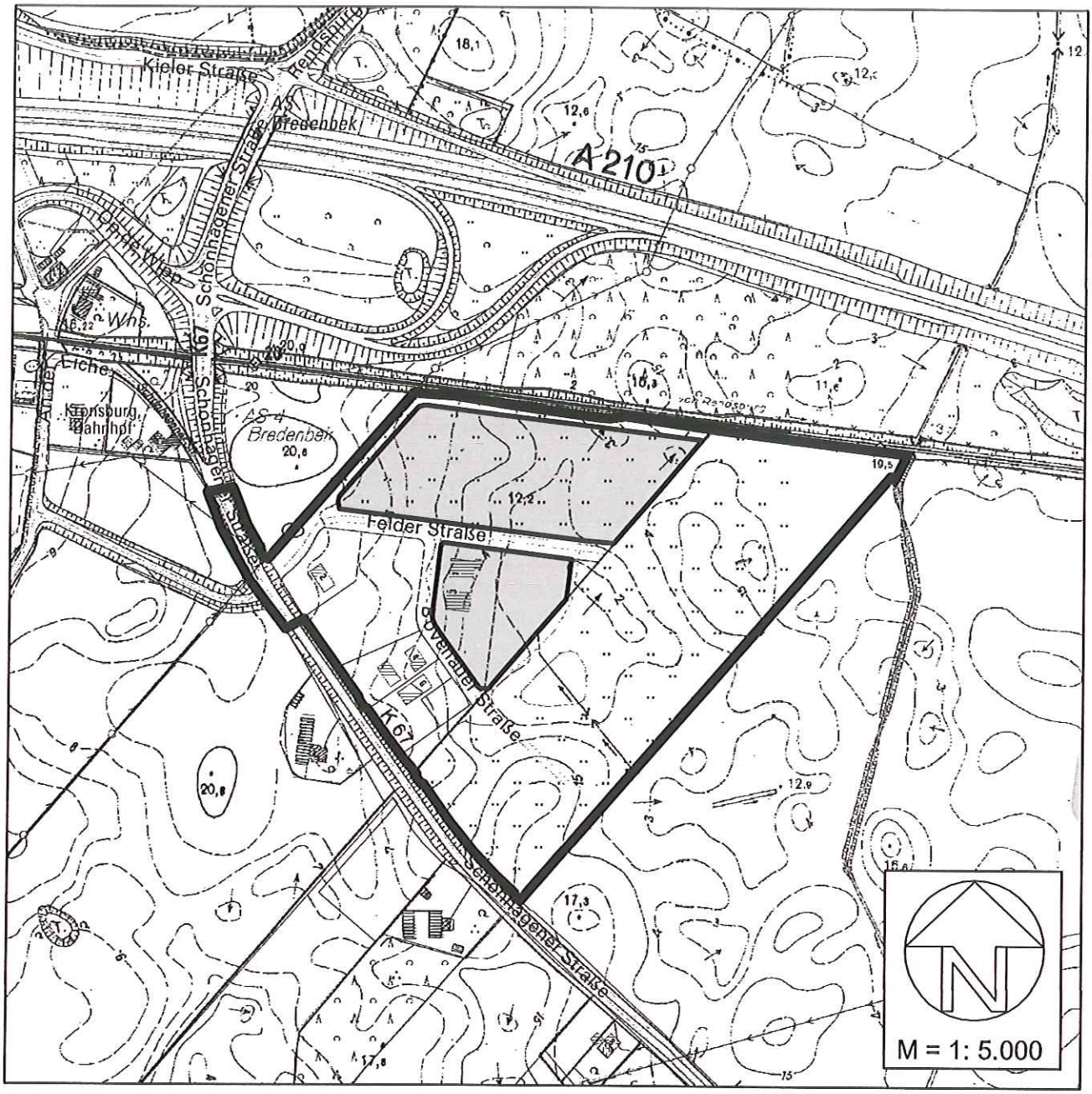


Satzung der Gemeinde Bredenbek über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

für das "Gewerbegebiet Anschlußstelle A 210"

Inhalt: Satzung (Text)
Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Bredenbek:

PLANUNGSGRUPPE PLEW A

STUHRSALLEE 31 FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

Juli 2014

Satzung der Gemeinde Bredenbek über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *10.07.2014* folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für das Gebiet "Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210", bestehend aus dem Text, erlassen:

Text:

Der Bebauungsplan Nr. 11 (Rechtskraft 02.01.2002) wird folgendermaßen geändert:

1. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO" wird aufgehoben und ersetzt durch die Festsetzung „Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO"
   a) für den westlich der in der Planzeichnung zwischen den Flurstücken 1/43 und 1/40 dargestellten Flurstücksgrenze gelegenen Teil des Teilgebietes 1.1,
   b) vollständig für das Teilgebiet 1.2.
2. In den nach Ziff. 1 festgesetzten Gewerbegebieten ist betriebsbezogenes Wohnen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 (Rechtskraft 02.01.2002).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom *22.02.2011*. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom *31.03.–06.04.2011* sowie durch Bereitstellung im Internet am *30.03.2011*.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom *22.02.2011* nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am *06.03.2014* den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *07.03.2014* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Begründung haben in der Zeit vom *20.03.2014* bis zum *22.04.2014* während folgender Zeiten: *mo., di. und do. von 08.00 – 12.00 Uhr sowie di. 15.00-18.00 Uhr und fr. von 08.00 – 13.00 Uhr* nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass alle Interessierten ihre Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgeben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom *11.03.2014 –20.03.2014* sowie durch Bereitstellung im Internet am *11.03.2014*. ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am *10.07.2014* geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat am *10.07.2014* die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus dem Text, als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Bredenbek, ...
   Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Bredenbek, ...
   Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan sowie der durch Berichtigung angepasste Flächennutzungsplan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

   Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

   Bredenbek, ...
   Bürgermeister

GEMEINDE BREDENBEK KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 11 (ca. 10,9 ha) liegt südöstlich der Autobahn-Anschlussstelle „Bredenbek" der Autobahn A 210 im Winkel zwischen der Eisenbahnlinie Rendsburg-Kiel und der Schönhagener Straße (K 67).

Von dieser Planänderung betroffen ist mit dem zwischen Felder Straße und Bahnlinie gelegenen Areal (westlicher Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Teilgebietes 1.1) sowie der südlich der Felder Straße im Bogen des Bovenauer Weges gelegenen Fläche (Teilgebiet 1.2) ein insgesamt ca. 2,9 ha großer Teilbereich des Ursprungsplanes (vgl. nachstehende Karte).

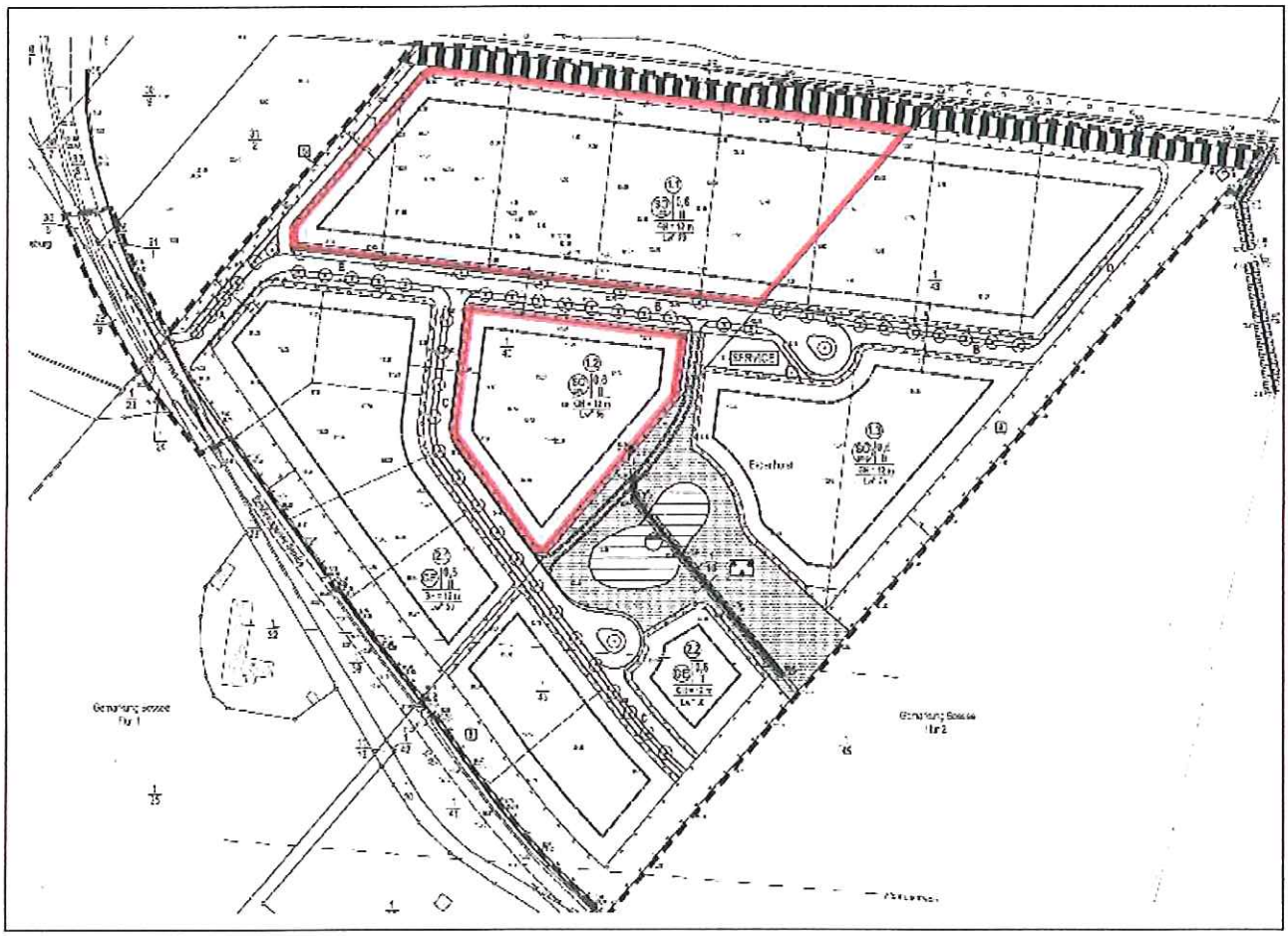


Abb.: Planzeichnung B-Plan Nr. 11 mit Hervorhebung der von der Planänderung betroffenen Bereiche

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 11 (Rechtskraft 02.01.2002) und der parallel aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzugsplanes (FNP) ausgewiesene „Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210" sollte seinerzeit ein erster Schritt zur Bereitstellung von längerfristig insgesamt ca. 26 ha gewerblichen Flächen vorzugsweise für die Ansiedlung von besonders verkehrserzeugenden und flächenverbrauchenden Betrieben sein. Mit dem interkommunaler Standort der beteiligten Gemeinden Felde, Bovenau und Bredenbek sollte unter Mitwirkung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH (WFG) dem damals bestehenden großen Nachfragepotential insbesondere im Bereich Logistik Rechnung getragen werden. Als erster Realisierungsabschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.11 wurden 2001/2002 ca. 4,7 ha gewerbliche Flächen erschlossen (in etwa die nordwestliche Hälfte des Plangebietes), größtenteils für die Logistikbranche, zum Teil aber auch für „normales" Gewerbe aus dem Nahbereich.

Die Erwartungen hinsichtlich einer großen Nachfrage nach gewerblichen Flächen für besonders verkehrserzeugende Betriebe haben sich im Plangebiet auch nicht annähernd erfüllt. Während die normalen Gewerbeflächen komplett an Bewerber aus der näheren Umgebung vergeben werden konnten, gelang nur die Ansiedlung eines -zudem relativ kleinen- Betriebes aus der Logistik-Branche. Damit liegen weite Teile des Sondergebietes für Logistik brach; von einer Belebung der Nachfrage in diese Richtung ist ernsthaft nicht auszugehen. Demgegenüber ist davon auszugehen, dass auch weiterhin Bedarf an normalen Gewerbeflächen für Nachfrager aus den beteiligten Gemeinden und dem näheren Umfeld bestehen wird, zumal das interkommunale Gewerbegebiet im LZO Felde über nur noch geringe Reserven verfügt (nur noch ein freies Grundstück) und eine Erweiterung dort nicht absehbar ist. Daher ist es das Bestreben der Gemeinde Bredenbek wie auch der WFG, durch eine Umwandlung zumindest der bereits erschlossenen Bereiche der im B-Plan festgesetzten Sondergebiete für Logistik in normale Gewerbegebiete kurzfristig ein Angebot für die absehbare Nachfrage aus diesem Zweig bereitzustellen. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die mit der Planänderung beabsichtigte Ausweitung des Nutzungsspektrums stellt gleichsam eine „inhaltliche Nachverdichtung" und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Da durch die Planung zudem erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden (vgl. anlg. Fachbeitrag), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Planänderungsbereich beträgt weniger als 20.000 m²; es kommt hier also die Planungsvariante des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. **1** zum Tragen[1].

3. Entwicklung der Planung

Landesplanung

Mit der weiteren Öffnung des Plangebietes für normale gewerbliche Nutzung wird der ursprüngliche Planungsansatz aufgegeben, wonach der von der Ortslage abgesetzte Standort nur in seiner Eignung für besonders verkehrserzeugendes Gewerbe begründet sei. Dies ist nunmehr nach Abstimmung zwischen den beteiligten Gemeinden, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und den Landes- und Kreisbehörden unter Würdigung der schwierigen Vermarktungssituation und nach Zustimmung der beteiligten Gemeinden Bovenau und Felde in begrenztem Umfang möglich:

In einem abschließenden Abstimmungsgespräch wurde eine Einigung dahingehend erzielt, *„dass in Bredenbek die vorhandene Erschließungsstruktur unter Zurücknahme des großflächigen Entwicklungsansatzes genutzt werden kann und zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit einer eingeschränkten Änderung des Gebietstyps zugestimmt wird. Eine Erweiterung der vorhandenen Erschließung in Bredenbek im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes mit einer Änderung des Gebietstyps kann ... erst erfolgen, wenn die Grundstücke veräußert sind und eine Bedarfssituation vorliegt. Die Verlängerung der Zuwegung in Richtung Bahnhaltepunkt wird diesem Kriterium gerecht, da u.a. die Anlagen für die Ver- und Entsorgung fehlen und somit keine ausreichende Erschließung gegeben ist"*[2]. Die Änderung des Gebietstyps beschränkt sich demnach also auf die bereits erschlossenen Bereiche des Gebietes, mithin den Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung. Weiterhin sind betriebsbezogenes Wohnen und Einzelhandel im Änderungsbereich auszuschließen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP der Gemeinde Bredenbek (hier seine 4. Änderung, die seinerzeit parallel zum B-Plan Nr. 11 aufgestellt wurde) weist das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Logistikzentrum und zentrales Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf" aus, die Darstellung weicht also von den Planungszielen dieser Bebauungsplanänderung ab. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vorgesehene Darstellung: Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, siehe Anlage). Es handelt sich hier um die 11. Änderung (durch Berichtigung) des FNP.

---

[1] betroffene Baugebietsgröße = ca. 2,9 ha x GRZ 0,6 (bleibt unverändert) = 17.400 m² < 20.000m²

[2] Niederschrift zum Planungsgespräch vom 17.01.2014

Landschaftsplan

Auf landschaftsplanerischer Ebene ergeben sich keine Veränderungen; der Plangeltungsbereich ist nach wie vor als Eignungsfläche für die gewerbliche Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

3. Inhalte der Planung

Entsprechend o.g. Zielsetzung und den Vorgaben der Landesplanung wird für die bereits erschlossenen Bereiche des Ursprungsplanes (westlicher Teil des Teilgebietes 1.1, Teilgebiet 1.2) durch textliche Festsetzung die bisherige Art der Nutzung „Sondergebiet" umgewandelt in „Gewerbegebiet". Hier gilt nunmehr der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO, modifiziert durch die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes (dortige Ziff. 1.2). Demnach ist insbesondere auch der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen[3].

Der Ursprungsplan hatte das betriebsbezogene Wohnen nicht in den Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes aufgenommen, um eine –abgesehen von den festgesetzten FSP-uneingeschränkte, von anderen Schutzbedürfnissen unbeeinträchtigte gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Da dies unverändert für die nunmehr in Gewerbegebiete umgewandelten Bereiche des Sondergebietes gelten soll, wird dort das betriebsbezogene Wohnen ausgeschlossen.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben auch im Geltungsbereich dieser Planänderung unverändert erhalten (textliche und/oder zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, flächenbezogene Schallleistungspegel, grünordnerische und gestalterische Regelungen).

4. Umwelt

Allgemeines

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren[4].

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche" Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies ist hier allerdings nicht erkennbar.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG2 zu beachten (siehe nachfolgend unter „Artenschutz").

Artenschutz

Zum Artenschutz wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für die entsprechenden Artengruppen durchgeführt (vgl. anlg. Fachbeitrag). Demnach ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

---

[3] Eine Ausnahme bilden hier nur untergeordnete Verkaufseinrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen (vgl. Text Ziff. 1.2 (2) des Ursprungspla nes).

[4] Es ist allerdings offensichtlich, dass dies ohnehin nicht der Fall wäre, da die Eingriffsgrößen gegenüber dem Ursprungsplan unverändert bleiben.

Immissionsschutz

Im Plangebiet sind für die Nachtstunden flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) zum Schutz der benachbarten Bebauung differenziert (je nach Entfernung zur Nachbarschaft) festgesetzt. Diese FSP (Lw" = 56 bzw. 59 dB(A) / m²) werden unverändert aus dem bisherigen Sondergebiet in das nunmehrige Gewerbegebiet übernommen, so dass hier keine Verschlechterung der Lärmsituation in Bezug auf die Nachbarschaft zu gewärtigen ist. Durch den Ausschluss des betriebsbezogenen Wohnens in den „neuen" Gewerbegebieten ergeben sich auch im Plangebiet selbst keine Veränderungen gegenüber dem Ursprungsplan (dort war betriebsbezogenes Wohnen nicht im Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes enthalten, mithin ebenfalls unzulässig).

Sonstige Schutzgüter

Beachtliche Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter (wie Kulturgüter) sind ebenfalls nicht zu erkennen.

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass bei Entdeckung von Funden oder auffälligen Erdverfärbungen im Zuge von Erdarbeiten die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten und die Fundstelle bis zu ihrem Eintreffen zu sichern ist; verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Sollten Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde unter Tel. 04331 / 202-517 umgehend in Kenntnis zu setzen; die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Fazit

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

5. Flächenbilanz

Gewerbegebiete (vormals SO Logistik)

- Teil von Teilgebiet 1.1	= ca. 20.520 m²
- Teilgebiet 1.2	= ca. 8.320 m²
zusammen	= ca. 28.840 m²

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. Juli 2014 *gebilligt.*

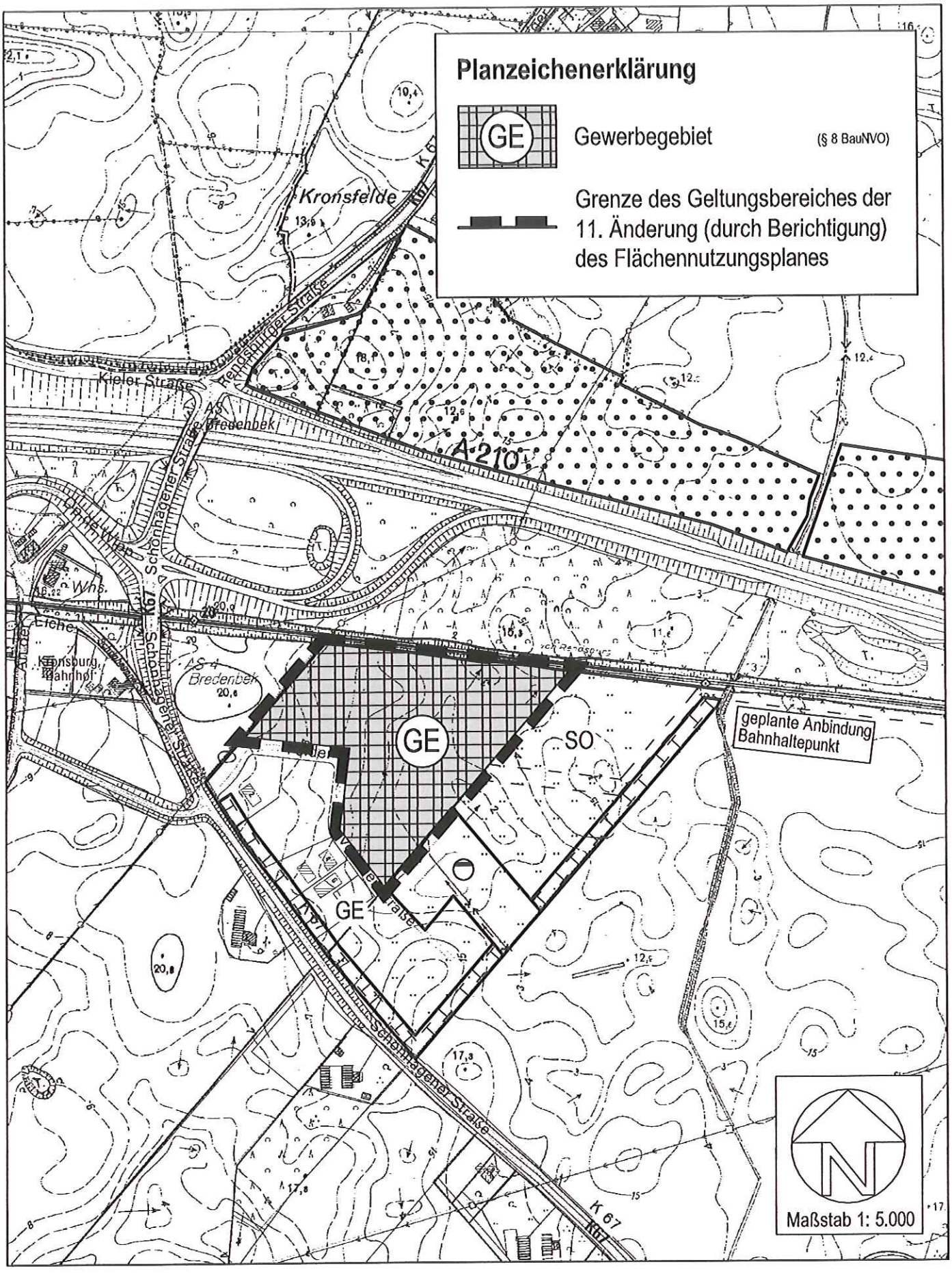
Bredenbek, am .....

GEMEINDE BREDENBEK KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....

- Der Bürgermeister –

Anlagen: FNP-Berichtigung
Fachbeitrag zu Natura 2000 / Artenschutz



Gemeinde Bredenbek Flächennutzungsplan

11. Änderung (durch Berichtigung)

Gemeinde Bredenbek
11. Änderung (durch Berichtigung)* des Flächennutzungsplanes für das „Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210“

Begründung

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 11 für das „Gewerbegebiet Anschlussstelle A 210“ war seinerzeit die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt 2001) aufgestellt worden. Dort ist der Großteil des Plangebietes (nördlicher Bereich) deckungsgleich mit den entsprechenden Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 11 als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum und zentrales Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf“ dargestellt, die übrigen Bereiche –soweit Bauflächen- sind als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll das Plangebiet im Hinblick auf eine bessere Vermarktungsfähigkeit weiter als bisher für eine normale gewerbliche Nutzung geöffnet werden. In Abstimmung zwischen den beteiligten Gemeinden, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und den Landes- und Kreisbehörden wurde eine Einigung dahingehend erzielt, dass in Bredenbek die vorhandene Erschließungsstruktur unter Zurücknahme des großflächigen Entwicklungsansatzes genutzt werden kann und zur Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit einer eingeschränkten Änderung des Gebietstyps zugestimmt wird. Die Änderung des Gebietstyps (von SO zu GE) beschränkt sich demnach auf die bereits erschlossenen Bereiche des Gebietes, mithin den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 11.

Die derzeit gültige FNP-Darstellung weicht damit von den Planungszielen der Bebauungsplan-Änderung ab. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, so dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist. In der FNP-Berichtigung wird also der bislang gemäß 4. Änderung des FNP als sonstiges Sondergebiet „Logistikzentrum und zentrales Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf“ ausgewiesene Bereich (soweit erschlossen) nunmehr als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt.

---

* Gemäß Einführungserlass des Innenministeriums zum BauGBÄndG 2007 erhält die FNP-Berichtigung die nächstfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP-Änderungen (hier also die 11.) mit dem Zusatz „durch Berichtigung“.