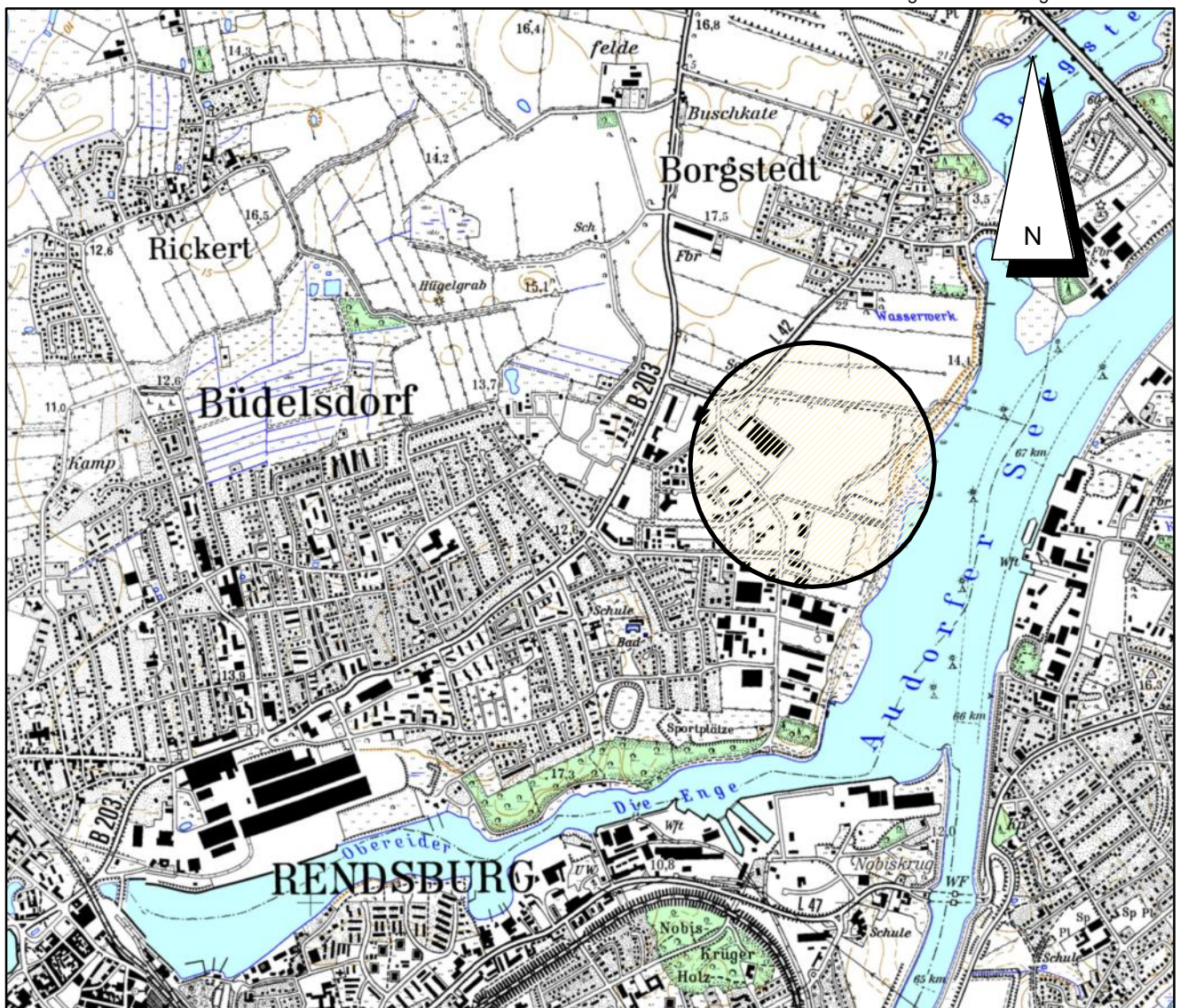


Stadt Büdelsdorf

Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und die Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt "

Übersichtskarte

TK 25, Maßstab 1 : 25.000
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein 2009



Stand 26.08.2019

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp



Stadt Büdelsdorf

Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans

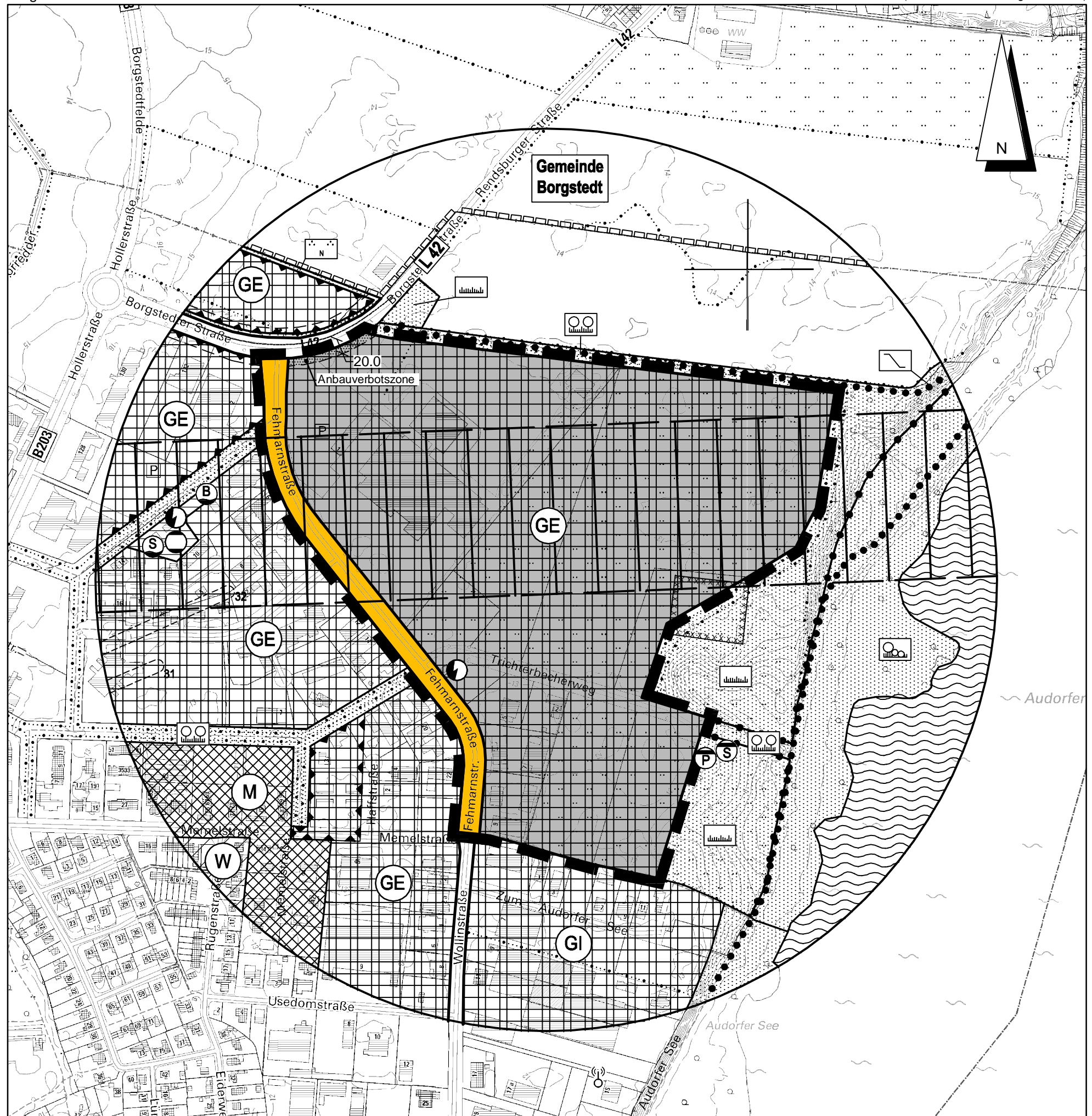
für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und die Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/2017

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

© GeoBasis-DE/L VerMA-SH (www.lverma.schleswig-holstein.de)



Stand 26.08.2019

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp







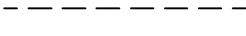



Stadt Büdelsdorf

Vorentwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden
Grundstücke Fehmarnstraße Nr. 1 bis 9 sowie Trichter-
becherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und
die Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m
westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der
Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Gewerbegebiet	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB § 1 (2) Nr. 9 BauNVO
	örtliche Hauptverkehrsstraße	§ 5 (2) Nr. 3 BauGB
	Elektrizität - Trafostation	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Fläche, deren Boden mit Altablagerungen belastet ist	§ 5 (3) Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Nachrichtliche Übernahme		§ 5 (4) BauGB
	Anbauverbotszone	§ 29 (1) StrWG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1) StrWG
	Richtfunktrasse max. Höhe der darunterliegenden Bebauung 31.00 m ü. NHN	

Stand 26.08.2019

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 

Stadt Büdelsdorf

25. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 29.08.2019
Projekt-Nr.: 19020

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Stadt Büdelsdorf
Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsziele und Planungsanlass	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsziele und Planungsanlass	2
2.	Planerische Vorgaben	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
3.	Erläuterung der Plandarstellungen	4
4.	Umweltbericht	4

Stadt Büdelsdorf

25. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet "Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsziele und Planungsanlass

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im nordöstlichen Teil des Büdelsdorfer Stadtgebietes unweit der Grenze zur Nachbargemeinde Borgstedt.

Er umfasst die Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie den Trichterbecherweg mit angrenzenden Grundstücken. Das Plangebiet liegt damit zwischen der Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in östlicher Verlängerung der Memelstraße im Süden. Es befindet sich in ca. 120 bis 240 m westlich des Ufers des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt.

Der Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Borgstedter Straße, die nördliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Fehmarnstraße 1 sowie die nördlichen Flurstücksgrenzen der noch zu bebauenden Grundstücke entlang Trichterbecherweg,
- Im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der noch zu bebauenden Grundstücke entlang Trichterbecherweg,

Im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Fehmarnstraße 6 sowie die südlichen Flurstücksgrenzen der noch zu bebauenden Grundstücke entlang Trichterbecherweg,

Im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Fehmarnstraße.

Westlich der Fehmarnstraße und nördlich der Memelstraße schließen sich weitere Gewerbegebiete und gemischte Bauflächen an, welche derzeit z.T. ebenfalls neu überplant werden (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29). Südlich des Plangebietes befindet sich ein Industriegebiet. Das Stadtzentrum von Büdelsdorf liegt etwa 2,5 km südwestlich des Plangebietes.

Etwa 120 – 240 m östlich des Geltungsbereichs liegen der Audorfer See bzw. der Nord-Ostsee-Kanal, im Norden grenzt eine im Rahmen der 5. Änderung ausgewiesenen Grünfläche an das Plangebiet an. An die Grünfläche schließt eine Ausgleichsfläche an, die sich im Weiteren auch auf das Gebiet der Gemeinde Borgstedt erstreckt.

Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig und ist über die Bundesstraße 203 direkt an die nur rund 2 km nordwestlich gelegene Autobahnanschlussstelle Rendsburg/Büdelsdorf der A 7 Hamburg – Flensburg angebunden. Über die A 210 besteht zudem eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel. Die B 203 verbindet Heide mit Eckernförde.

1.2 Planungsziele und Planungsanlass

Die Bauflächen im Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung sind bisher als Industriegebiet (GI) gemäß § 1 (2) Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 29 setzt die Flächen als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Die derzeitige Darstellung als Industriegebiet entspricht nicht mehr der heutigen Nachfrage. Gemäß § 9 (1) BauNVO dienen Industriegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bisher haben sich im Gebiet allerdings ausschließlich Betriebe angesiedelt, welche auch in anderen Gebietstypen gemäß BauNVO zulässig wären. Aktuell gibt es weitere Interessenten, die ebenfalls nicht auf eine GI-Festsetzung angewiesen sind.

Die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vertritt die Rechtsauffassung, dass die Genehmigung weiterer, auch in anderen Gebietstypen zulässiger Betriebe zum „Kippen“ des Gebietes hin zu einem faktischen Gewerbegebiet führen würde. Weitere Baugenehmigungen nichtindustrieller Vorhaben sind deshalb nach aktuellem Diskussionsstand nicht zu erwarten.

Die Stadt Büdelsdorf verfolgt deshalb das Ziel, den Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 zu einem

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu entwickeln. Im Einzelnen werden mit der 25. Flächennutzungsplanänderung folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an heutigen Gewerbebedarfe
- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen
- Anpassung der Darstellungen der verkehrlichen Erschließung an den Bestand.

Die Anpassung der verkehrlichen Erschließung ist weitergehend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Änderungen der örtlichen Hauptverkehrsstraßen ergeben sich im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht.

Die Planverfahren zur 25. Flächennutzungsplanänderung und zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 werden im Normalverfahren durchgeführt, da weder die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) noch für das beschleunigte Verfahren nach den §§ 13 a und 13 b BauGB gegeben sind. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der Berichtigung ist damit ausgeschlossen.

Die Durchführung der beiden Planverfahren erfolgt im Parallelverfahren.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Büdelsdorf verfügt mit Stand vom 31.12.2017 über rund 10.300 Einwohner und liegt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2010) im Stadt- und Umlandbereich des benachbarten Mittelzentrums Rendsburg.

Die Stadt Rendsburg (ca. 28.800 EW) ist neben ihrer Funktion als Mittelzentrum auch Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Sowohl Rendsburg als auch Büdelsdorf liegen direkt am Nord-Ostsee-Kanal. Rendsburg ist zudem durch die Lage an den Bahnstrecken Hamburg – Neumünster – Flensburg bzw. Kiel – Husum gut an das schleswig-holsteinische Eisenbahnnetz angebunden.

Büdelsdorf wird im LEP 2010 als Stadtrandkern 2. Ordnung im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg eingestuft. Die Stadt liegt außerdem im Bereich der Landesentwicklungsachse, die von Hamburg entlang der Bundesautobahn 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster in Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark führt (Ziffer 1.6 LEP 2010). Die aktuelle Fortschreibung des LEP (Stand 18.12.2018) enthält diesbezüglich gegenüber dem LEP 2010 keine abweichenden Aussagen.

Der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung „östlich der Fehmarnstraße“ ist ein etablierter Gewerbebestandort am östlichen Rand des Büdelsdorfer Stadtgebietes, welcher seit 1990 auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ entstanden ist und nun an aktuelle Bedarfe angepasst werden soll. Er ent-

spricht den aktuellen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Gemäß LEP 2010 sind „Flächen für Gewerbe und Industrie [...] vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne [...] sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen“ (vgl. Ziffer 2.6 LEP 2010).

Der rechtsgültige Regionalplan für den Planungsraum III von 2000 (RP III) enthält für die Stadt Büdelsdorf ähnliche Darstellungen wie der LEP 2010. Der Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung ist Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Der südöstlich des Geltungsbereiches der 25. Flächennutzungsplanänderung gelegene Bereich rund um den Audorfer See / Nord-Ostsee-Kanal ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Die Darstellungen der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach dem Landschaftsrahmenplan für den bisherigen Planungsraum III bzw. der aktuellen Fortschreibung für den in diesem Zusammenhang neu zugeschnittenen Planungsraum II sowie nach dem örtlichen Landschaftsplan werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes vertiefend erläutert (vgl. Ziffer 4).

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf weist den Geltungsbereich derzeit noch als Industriegebiet (GI) gemäß § 1 (2) Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die Fehmarnstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe sind die 25. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erforderlich. Beide Planverfahren wurden durch entsprechende Aufstellungsbeschlüsse am 26.03.2019 eingeleitet. Die Planaufstellung erfolgt jeweils im Normalverfahren.

3. Erläuterung der Plandarstellungen

Den Planungszielen der Stadt Büdelsdorf entsprechend sollen die im Geltungsbereich der 25. Flächennutzungsplanänderung gelegenen Bauflächen zukünftig als Gewerbefläche (GE) gemäß § 1 (2) Nr. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden. Die nähere Erläuterung der Plandarstellungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Mensch, Biotope, Tiere und Pflanzen, Boden / Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Wesentliches Planungsziel der 25. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwidmung der Fläche von einem Industriegebiet hin zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Aufgrund der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die nicht auf eine G1-Festsetzung angewiesen sind und der vermehrten Anfrage eben solcher Unternehmen, ist die Entwicklung notwendig.

Gemäß Karte 1 des Landschaftsrahmenplans 2000 für den Planungsraum III verläuft im Osten des Betrachtungsraumes ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, welches entlang des Ufers des Audorfer Sees verzeichnet ist.

Rund 800 m westlich des Geltungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite des Nord-Ostsee-Kanals beginnt ein Wasserschongebiet.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt 3,3 km in nordöstlicher Richtung. Dabei handelt es sich um den „Wittensee und Flächen angrenzender Niederungen“ (Gebietsnummer: 1624-392). Weitere FFH-Gebiete befinden sich in einer größeren Entfernung als 4 km.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt die östliche Hälfte des Betrachtungsraumes in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus wird die Fläche als ein Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen gekennzeichnet.

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den (neuen) Planungsraum II (Stand 01.10.2018) weist in den Karten 1 und 2 keine abweichende Darstellung im Bereich des Betrachtungsraumes auf. Dies gilt auch für den näheren Umgebungsbereich von ca. 500 m.

Karte 3 zeigt in rund 600 m Entfernung nördlich des Plangebietes ein Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen. Östlich des Plangebietes sind entlang des Audorfer Sees Waldflächen ausgewiesen.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes werden in der Umweltprüfung herangezogen.

Eine Bestandserfassung zum Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht durchgeführt. Darauf basierend wird eine fachliche Bewertung erarbeitet, die als Grundlage für die Planung und Eingriffsbewertung dienen wird. Dabei werden Biotope im Bereich des Plangebietes in ihrer Bedeutung und hinsichtlich möglicher Auswirkungen bei Realisierung der Planung bewertet.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) werden Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng ge-

schützter Arten getroffen, die bei Realisierung der geplanten Aufhebung zu beachten sind.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zu geben und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

Stadt Büdelsdorf, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)