

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"

das umgrenzt ist 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

Bearbeitungsstand: § 6 (5) i. V. m. § 6 a BauGB, 19.11.2020
Projekt-Nr.: 19020

Zusammenfassende Erklärung

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

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"

Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

Planungsanlass für die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den heutigen Gewerbebedarf. Die bisherige Darstellung als Industriegebiet entspricht nicht mehr der heutigen Nachfrage. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert und die Zulässigkeit weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet eine Gewerbefläche (GE) mit einer Größe von ca. 25,2 ha. Eine rund 1,7 ha große Fläche wird als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Umweltbericht wird der Bestand der Schutzgüter erfasst und bewertet. Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens, deren Intensität sich durch die Neudarstellung der Fläche als Gewerbegebiet verändert, herausgearbeitet.

Durch die Bauleitplanung im bestehenden Bereich, mit der Zielsetzung der Änderung des Baugebietstypus, werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter erwartet. Durch die Darstellung eines Gewerbegebietes anstatt eines Industriegebietes wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen gleich bleiben bzw. weniger negativ ausfallen.

Für das Vorhaben werden überwiegend Flächen mit geringer oder allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Bezüglich der faunistischen Funktionen ist das stark nutzungsgeprägte Plangebiet von untergeordneter Bedeutung, da keine Quartiere bzw. essentiellen Habitatbestandteile mit der Umsetzung der Planung verloren gehen. Artenschutzrechtliche Belange, die der Planung entgegen stehen könnten, sind nicht erkennbar.

Die bodenfunktionale Gesamtleistung des betrachteten Bodens im Plangebiet wird als „gering“ bis „mittel“ eingestuft.

Aus dem Schallgutachten ergibt sich, dass lediglich im Bereich der Fehmarnstraße 7 / 9 die Immissionsrichtwert TAG ausgeschöpft werden, für die weiteren Betriebe sind bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet im Bebauungsplan weiterhin erhebliche Emissionsreserven vorhanden.

Flächenalternativen bestehen innerhalb der Ortslage nicht. Im Außenbereich sind Flächen, abgesehen von der vorgesehenen Fläche, nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Bei der hier zur Verfügung stehenden Fläche handelt es sich um ein bereits etabliertes Gewerbegebiet, das zusätzlich vollständig erschlossen ist.

Planungsalternativen wurden im Verfahren von Dritten nicht aufgezeigt.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlich Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung übernommen.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Hinweis erbracht, dass sich die vorgesehene Fläche vollständig in einem archäologischen Interessengebiet gemäß § 13 (2) Nr. 6 DSchG befindet. Im Zuge dessen wurden in Abstimmung mit dem archäologischen Landesamt Voruntersuchungen auf den unbebauten Flächen durchgeführt. Es wurde kein Nachweis von relevanten archäologischen Befunden festgestellt.

Aus der Öffentlichkeit ist im Aufstellungsverfahren im Rahmen der förmlichen Beteiligung eine Äußerung eingegangen. Diese spricht sich gegen die weitere Bebauung des Gebietes aus. Die Betrachtung der Nullvariante (Verzicht auf die Planung) würde im vorliegenden Fall nicht dazu führen, dass die Flächen unbebaut bleiben, da das Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 29 verbindlich als Baufläche überplant ist und dementsprechend Baurecht besteht. Die Äußerung wird nicht berücksichtigt, da mit der Planänderung die Voraussetzung geschaffen wird, eine bereits voll erschlossene, mit dem Siedlungsgefüge verbundene und verkehrlich gut angebundene Fläche gemäß der vorhandenen Nachfrage zu nutzen.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.09.2020 von der Stadtvertretung Büdelsdorf abschließend beschlossen.

Stadt Büdelsdorf, _____.____._____

(Bürgermeister)