Stadt Büdelsdorf – Der Bürgermeister
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

Bebauungsplan Nr.60 „Wollinstraße – Agnes-Miegel-Straße“

für das Gebiet nördlich „Am Treidelweg“, östlich des „Eiderweges“, südlich der „Usedomstraße“ und westlich „Am Audorfer See“,

begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Agnes-Miegel-Straße 17, 19, 21, 23 und 25 und der nördlichen Grenze des Grundstückes Wollinstraße 19,

im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Wollinstraße 19, 21, 23, 25 und 27,

im Süden durch die südliche Grenze der Grundstücke Wollinstraße 10 und 27,

im Westen durch die westliche Grenze der Grundstücke Agnes-Miegel-Straße 17 und Wollinstraße 10.

Zusammenfassende Erklärung

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a 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 des Bebauungsplans Nr. 60 und des parallel durchgeführten Aufstellungsverfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Brachflächen für Wohn- und Gewerbenutzungen, die Anpassung der Planungskonzepte der bisher hier gültigen Bebauungspläne an heutige Anforderungen und aktuelle städtebauliche Zielkonzepte sowie die städtebauliche Schließung der Brachfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 besitzt eine Gesamtgröße von rund 10,9 ha. Durch den Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von rd. 1,87 ha Allgemeinem Wohngebiet (WA), 2,09 ha Urbanem Gebiet (MU), 2,65 ha Gewerbegebiet (GE), 0,56 ha eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe), 2,50 ha Industriegebiet (GI), 1,19 ha Straßenverkehrsfläche sowie 0,06 ha privater Grünfläche.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 60 löst dieser innerhalb seines Geltungsbereiches den bisher für den Ostteil des Plangebietes geltenden Bebauungsplane Nr. 28 „Am Audorfer See“ sowie den für den Westteil des Plangebietes geltenden Bebauungsplan Nr. 33 „Brandheide-Südost“ (Westteil) als neueres Satzungsrecht ab.

Bisher wurde der Großteil des Plangebietes als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet festgesetzt. Ein zentrales Grundstück im Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Eine ausschließlich gewerbliche Entwicklungsperspektive gemäß den bisherigen Festsetzungen ist perspektivisch nicht mehr gegeben. Zur Vermeidung von langfristigen städtebaulichen Missständen und daraus resultierenden negativen Effekten auf umliegende Nutzungen wurde seitens der Stadt Büdelsdorf ein Planungserfordernis erkannt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 erfasst zur weiteren städtebaulichen Ordnung neben dem brachliegenden Grundstück auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen.

Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Zur Umsetzung des o.g. Planungszieles wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde es bei den bestehenden Festsetzungen der bislang geltenden Bebauungspläne bleiben, die eine industriell-gewerbliche Nutzung für den Geltungsbereich vorgeben. Eine Behebung des städtebaulichen Missstandes auf dem langjährig brachliegenden Teil des Gebietes ist nicht zu erwarten. Die durch die vorliegende Planung verfolgte Zielsetzung der Schaffung eines gemischt genutzten Quartiers, in dem Wohnen und Arbeiten nebeneinander möglich ist, könnte nicht erreicht werden. Hierfür müssten anderweitige Flächen ggf. im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Der Grundsatz gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die Innenentwicklung und Reaktivierung von untergenutzten oder brachliegenden Flächen der Außenentwicklung vorzuziehen, wäre in diesem Fall nicht befolgt.

Zur Berücksichtigung des Abstufungsgebotes von schutzbedürftigen Nutzungen wurde das vorliegende Plankonzept gewählt. Es sieht eine Beibehaltung der bislang bereits festgesetzten Industriegebiete im nordöstlichen Gebietsteil und eine Beibehaltung der bislang bereits festgesetzten Gewerbegebiete im nördlichen Gebietsteil vor. Daran anschließend erfolgt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes zur Berücksichtigung des städtebaulichen Trennungsgebotes sowie zur Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zu den südwestlichen gelegenen Flächen, welche als Allgemeine Wohngebiete neu festgesetzt werden. Zur Sicherstellung der Erschließung erfolgt die Neufestsetzung einer Ringstraße mit Anschlüssen an die bestehenden Straßen Agnes-Miegel-Straße im Norden und Wollinstraße im Osten. Die Erschließungsvariante bildet eine flächensparende Lösung und stellt gleichzeitig eine beidseitige Anbindung der neu geschaffenen Wohngebiete an die bestehende Straßeninfrastruktur sicher. Zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Plangebietes wird im Süden eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg festgesetzt, sodass kurze Wege zu den südlich angrenzenden Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sichergestellt ist.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht wird der Bestand der Schutzgüter erfasst und bewertet. Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens, deren Intensität sich durch die Neufestsetzungen der Flächen verändert, herausgearbeitet.

Durch die Bauleitplanung im bestehenden Bereich, mit der Zielsetzung der Überprüfung und teilweise Änderung der bestehenden Baugebietstypen, werden keine weitergehenden Nachteile hinsichtlich der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter erwartet. Durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete bzw. Urbaner Gebiete anstelle von Gewerbegebieten wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen unverändert bleiben bzw. in Bezug auf einzelne Schutzgüter weniger negativ ausfallen. Für das Vorhaben werden überwiegend Flächen mit geringer oder allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

An konkreten Umweltauswirkungen gegenüber dem bestehenden Planrecht sind insbesondere die Entwidmungen bzw. teilweise Entnahme von Knicks zu nennen. Die Eingriffe werden nach den Vorgaben des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR 2013) und dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (MELUR 2017) beantragt und ausgeglichen. Der für den Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope (hier: Knickentwidmung und -entfall) zu erbringende Ausgleich in Höhe von 757 lfm erfolgt durch Inanspruchnahme von Ökokonten in den Gemeinden Ladelund und Bad Bramstedt (Naturraum Schleswiger Vorgeest).

Zudem wird die Umwandlung einer 0,7 ha großen Waldfläche bauplanungsrechtlich vorbereitet. Dies ist im bestehenden Bebauungsplan nicht festgesetzt und hat sich durch die langjährig ausgebliebene bauliche Nutzung auf dem Grundstück Wollinstraße 10 entwickelt. Sie ist unabhängig vom bislang bestehenden Planrecht, welches den Bereich weitgehend als überbaubaren Teil eines Gewerbegebietes festsetzt, nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein als Waldfläche zu werten und entsprechend auszugleichen. Der für den Eingriff in Wald nach Landeswaldgesetz zu erbringenden Ausgleich in Höhe von 14.000 m² erfolgt durch eine Neuaufforstung in der Gemeinde Fockbek (Naturraum Schleswiger Vorgeest).

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan Nr. 60 zudem Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), z.B. von Mindesthöhen der baulichen Anlagen in einzelnen Urbanen Gebieten und die Anordnung schutzbedürftiger Räume zur schallabgewendeten Seite getroffen. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) erfolgt der Ausschluss von so genannten „Schottergärten“ und zur Herstellung von Zufahrten, Wege, Terrassen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Weiterhin wird als Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt, dass die entwidmeten Knicks als lineare Gehölzstruktur zu erhalten sind, ebenso wie die auf den Knicks stehenden Bäume (Überhälter).

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 entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienten, in die Begründung bzw. dem Umweltbericht übernommen. Sie waren zudem als umweltrelevante Information Bestandteil der öffentlichen Auslegungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung. Es wurden Fragen und Anregungen zum Erschließungskonzept, zur Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe sowie zu den geplanten Bautypen vorgebracht.

Formelle Beteiligung und öffentliche Auslegung

Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden geprüft und gemäß dem Abwägungsbeschluss der Stadtvertretung vom 24.03.2022 behandelt.

Die Anregungen der Abwasserbeseitigung Büdelsdorf sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zum Nachweis des Umgangs mit anfallendem Regenwasser wurden berücksichtigt. Entsprechende Berechnungen auf Basis der Planfestsetzungen wurden durchgeführt und mit den Beteiligten vor Satzungsbeschluss abgestimmt. Die Anregungen der Naturfreunde Büdelsdorf sowie des BUND, Ortsgruppe Büdelsdorf wurden teilweise durch die o.g. Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich berücksichtigt. Die Anregung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) - Untere Forstbehörde zur ergänzenden Erläuterung des Erfordernisses zur Waldumwandlung wurde berücksichtigt. Die Bedenken, Anregungen und Hinweise des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Technischer Umweltschutz zu den Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurden teilweise berücksichtigt und im Anschluss wiederholt bilateral mit der Fachbehörde abgestimmt.

Die privaten Stellungnahmen mit Anregungen zur verkehrlichen Erschließung wurden teilweise berücksichtigt. Die Forderungen zum Erhalt des Industriegebietsstatus wurden einzelfallbezogen geprüft und überwiegend berücksichtigt bzw. in Abstimmung mit den Einwendern begründet nicht berücksichtigt.

Erneute Beteiligung und erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund oben genannter erforderlicher Anpassungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die vorgebrachten

Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden geprüft und gemäß dem Abwägungsbeschluss der Stadtvertretung vom 24.03.2022 behandelt.

Die Anregungen und Hinweise des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Technischer Umweltschutz wurden überwiegend berücksichtigt. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden teilweise berücksichtigt. Die privaten Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen zum Immissionsschutz wurden ebenso teilweise berücksichtigt. Einzelne Belange wurden gemäß dem Abwägungsbeschluss im Sinne einer sachgerechten Abwägung begründet nicht berücksichtigt.

Stadt Büdelsdorf, _____.____._____

(Bürgermeister)