

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

DER GEMEINDE FAHRDORF

"MUNDTKOPPEL"

- nördlich der Bundesstraße 76, westlich der Straße 'Mühlenberg'

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Fahrdorf, Kreis Schleswig-Flensburg

'Mundtkoppel' (M&M-Center) - nördlich der Bundesstraße 76, westlich der Straße 'Mühlenberg'

1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Fahrdorf wurde am 27.01.2012 rechtskräftig. Er beinhaltet Gewerbe- und Einzelhandelsflächen am südlichen Ortsrand vom Fahrdorf.

Das Verfahren zur 1. Änderung bzgl. der Vergrößerung der Verkaufsflächen für den Edeka-Markt von 900 m² auf 1.200 m² wurde im Jahr 2014 abgeschlossen.

Über eine 2. Änderung wurden im Jahr 2015 kleine Umstrukturierungen innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Die Begründung der Ursprungsfassung sowie der 1. und 2. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Fahrdorf in verkehrsgünstiger Lage direkt an der B 76. Der Bereich liegt in guter Zuordnung zum Siedlungsgebiet bzw. zu den Wohngebieten in der Gemeinde Fahrdorf. Mit dem M+M Center verfügt die Gemeinde Fahrdorf über ein in der Region etabliertes Nahversorgungszentrum, das über die örtliche Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Fahrdorf hinaus auch überörtliche Versorgungsfunktionen im südlichen und südöstlichen Nahbereich des Mittelzentrums Schleswig ausübt.

Die Gemeinde Fahrdorf möchte mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 das bestehende Nahversorgungszentrum weiter entwickeln und langfristig sichern, ohne das Mittelzentrum Schleswig in seiner Versorgungsfunktion zu beeinträchtigen.

Der vorhandene Edeka-Markt weist derzeit nur sehr beengte Verhältnisse im Bereich der Fleischvorbereitung und der Personalräume auf. Durch die Aufgabe des angrenzenden Friseursalons ergibt sich nun die Möglichkeit, die genannten Bereiche angemessen und den heutigen Standards entsprechend zu gestalten. Die Flächen des Friseursalons befinden sich (angrenzend an das Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum') innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes. Entsprechend der geltenden Festsetzungen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies betrifft auch die Nebenflächen des Einzelhandels.

Über diese Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, dass innerhalb des Gewerbegebietes auch Nebenflächen des Einzelhandels genutzt werden können.

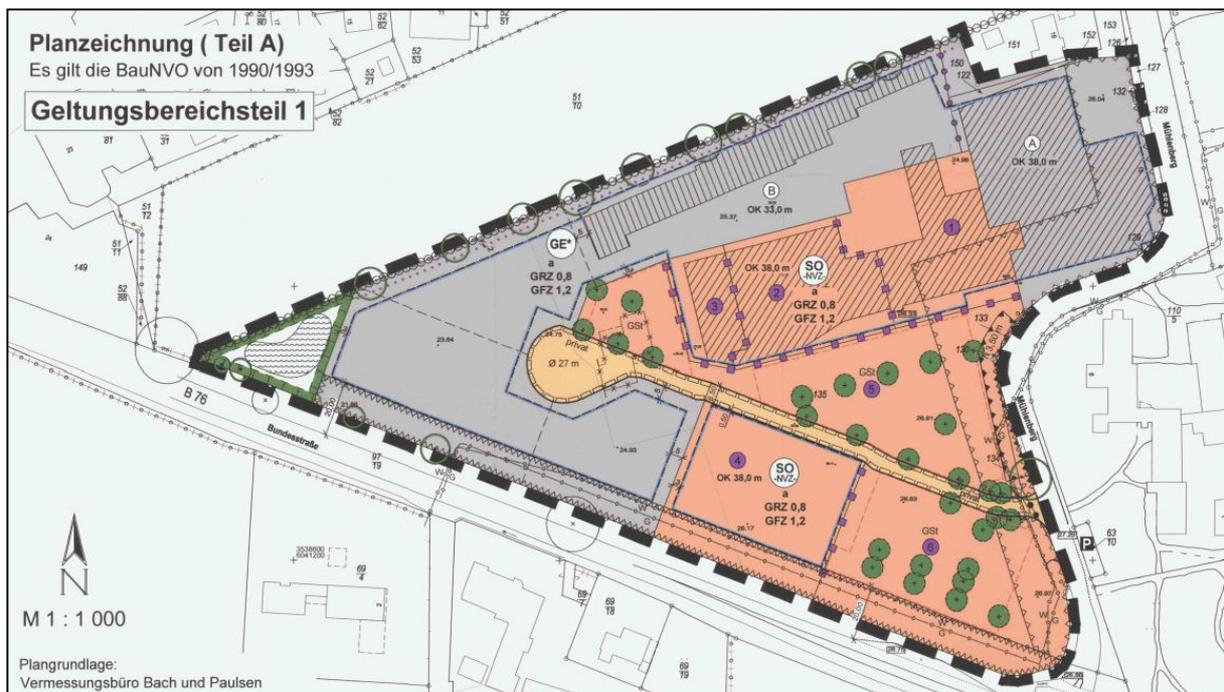
Es geht bei der vorgesehenen Planung explizit **nicht** um eine Vergrößerung der Verkaufsflächen des Edeka-Marktes.

Die Fläche des bisherigen Friseursalons beträgt ca. 115 m².

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9

Innerhalb des Plangebietes sind sonstige Sondergebiete 'Nahversorgungszentrum' und eingeschränkte Gewerbebegebietsflächen festgesetzt. In der Planzeichnung sind weitere Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 1,2, Höhe der baulichen Anlagen) sowie der Baugrenzen und der Bauweise enthalten. Die Planzeichnung wird im Rahmen dieser Änderung des B-Planes nicht geändert.

Im Text (Teil B) sind v.a. detaillierte Festsetzungen bzgl. der jeweils zulässigen Nutzungen, einzelne baugestalterische Festsetzungen und grünordnerische Maßnahmen enthalten. Hiervon soll lediglich die Festsetzung Ziffer 2.1 für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergänzt werden.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 9 der Gemeinde Fahrdorf (ohne Maßstab)

3. Geänderte Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 wie folgt geändert werden.

Im Text (Teil B) wird der unter Ziffer 2.1 festgelegte Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben um Satz 2 ergänzt.

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenflächen von im Sondergebiet 'Nahversorgungszentrum' angrenzenden Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden.

Mit dieser Formulierung soll sichergestellt werden, dass es weder zu einer großflächigen Ausdehnung von Nebenflächen des Einzelhandels in das Gewerbegebiet noch zu einer unzusammenhängenden Auslagerung solcher Flächen kommt.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrdorf hat am 30.10.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Änderung dieses Bebauungsplanes vor.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug zulässigen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Fahrdorf am
..... gebilligt.

Fahrdorf, _____._____

Bürgermeister