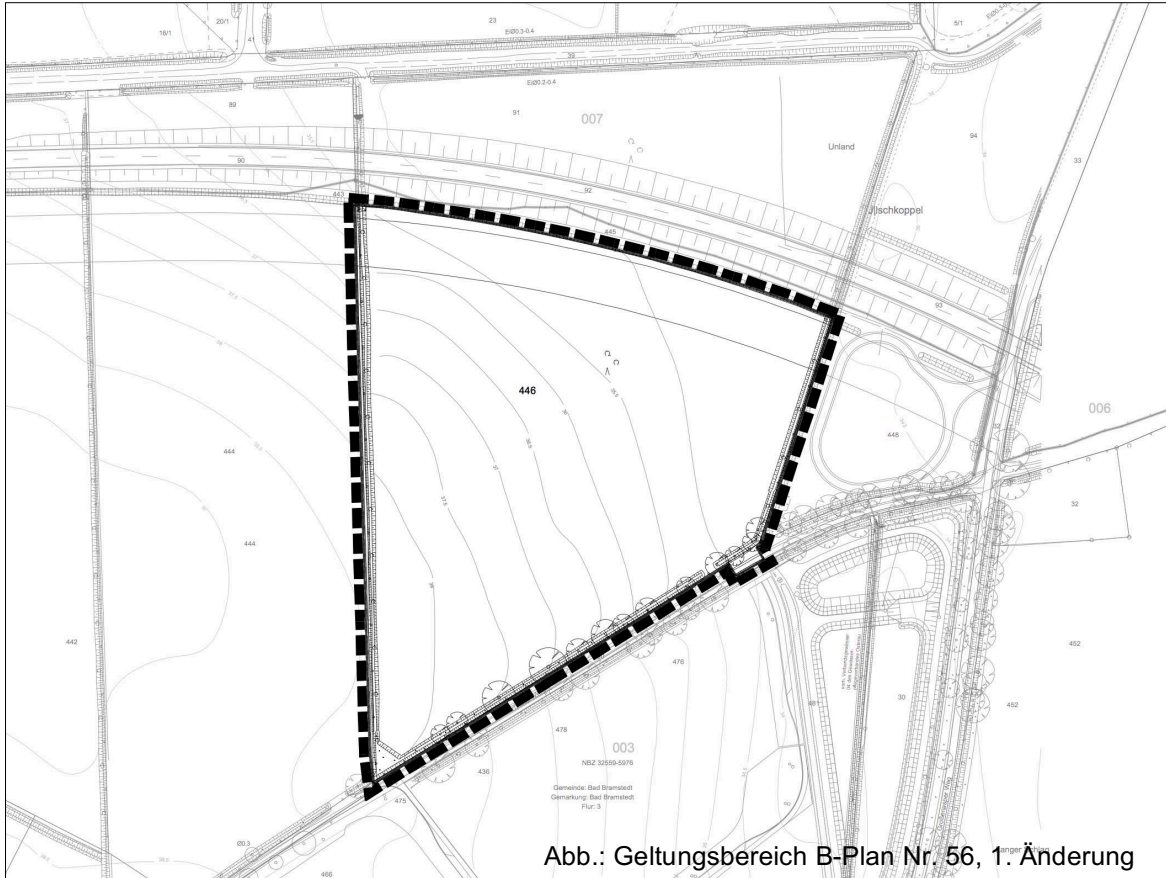


STADT BAD BRAMSTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 56 "GEWERBEGEBIET NORD II"

für das Gebiet für das Gebiet nördlich Düsternhoop, östlich der
Straße Am Hasselt und südlich der Umgehungsstraße B 206



Begründung 26.09.2017

Die Begründung versteht sich als Änderung und Ergänzung der bestehenden Begründung des Bebauungsplanes Nr. 56.

Verfasser im Auftrag der Gemeinde:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Martin Stepany

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 56 und damit das (ehemalige; vor der neuen Parzellierung) Flurstück 7/79 der Flur 3 der Gemarkung Bad Bramstedt mit einer Größe von ca. 3,1 ha.
- 2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis** Aufgrund eines Hinweises aus dem Kreis Segeberg auf verschiedene zwischenzeitlich ergangene Gerichtsurteile hat die Stadt Bad Bramstedt eine Rechtsunsicherheit in Ihrem seit 2015 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 (GE-Nord II) erkannt.
- Inhalt der Rechtsprechungen ist, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen nur noch in ganz besonders gelagerten Einzelfällen möglich sind.
- Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können zwar in Gewerbe- und Industriegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Vor dem Hintergrund des Ausnahmecharakters dieser Regelung bereitet in der Genehmigungspraxis die Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit einer beantragten Wohnung aber oftmals Schwierigkeiten.
- Diese Problematik ist nun in einem konkreten Fall im Plangebiet 56 aufgetreten und es ist für die Zukunft zu befürchten, dass weitere Fälle hinzukommen werden.
- Deshalb soll die bisher entsprechend der Baunutzungsverordnung getroffene Festsetzung, wonach derartige Wohnungen nur ausnahmsweise im GE zulässig sind, durch die 1. Änderung des BP 56 so geändert werden, dass diese Wohnungen allgemein zulässig sind. Im Gegenzug wird die Anzahl der nunmehr allgemein zulässigen Wohnungen begrenzt.
- Da die Grundzüge des BP 56 nicht berührt sind, soll die Änderung des BP im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geführt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) und der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB soll verzichtet werden. Es entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes und naturschutzrechtliche Eingriffe gelten als bereits vor dieser Planung erfolgt und ausgeglichen und sind hier und jetzt demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im GE

Mit der Änderung von der ausnahmsweisen zur allgemeinen Zulässigkeit von betriebszugeordneten Wohnungen im Gewerbegebiet werden die Schwierigkeiten bei der Beurteilung der Betriebsnotwendigkeit einer beantragten Wohnung ausgeräumt und die Genehmigungspraxis damit erleichtert.

3.2 Beschränkung der Anzahl von Wohnungen im GE

Zur Sicherstellung der kommunalen Planungsabsicht, Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu schaffen, ist es erforderlich, den Umfang der Wohnungen im Gewerbegebiet in engen Grenzen zu halten.
Dies geschieht zum einen durch die Beschränkung des Personenkreises und zum anderen durch die Zuordnung zum sowie die flächenmäßige Unterordnung gegenüber dem jeweiligen Betriebes.
Zusätzlich wird zur Erreichung des o.g. Zieles nun auch die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Betrieb festgesetzt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Auswirkungen auf Schutzgüter

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 auf der Grundlage des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung sind durch die BP-Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter zu erwarten.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 56 werden keine Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG (Artenschutz) berührt. Auch können erhebliche Störungen gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bad Bramstedt,

.....
Bürgermeister