

STADT NIEBÜLL

BEBAUUNGSPLAN NR. 33, 1. ÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET OST“

Für das Gebiet:
Nördlich der L 7, östlich der Süder Gath,
südlich des Gather Grabens und westlich der B 5

Übersichtskarte ohne Maßstab



Begründung zum Entwurf
Februar 2010

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Gemeinde	4
2	Planungsvoraussetzungen	4
2.1.	Planungserfordernis	4
2.2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
2.3.	Kommunale Planungsgrundlagen	5
3	Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung	6
3.1.	Derzeitige Nutzung	6
3.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4	Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption	6
4.1.	Bebauungskonzept	6
4.2.	Erschließungskonzept	8
4.3.	Grün- und Freiflächenkonzept	8
5	Umweltbericht	9
5.1.	Einleitung	9
5.2.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	10
5.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
5.4.	Schutzgut Boden	11
5.5.	Schutzgut Wasser	12
5.6.	Schutzgut Klima und Luft	12
5.7.	Schutzgut Landschaft	12
5.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	13
5.10.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	13
5.11.	Zusammenfassung	13
6	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	14
6.1.	Art der baulichen Nutzung	14
6.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	19
6.3.	Bauweise	20
6.4.	Höhe baulicher Anlagen	20
6.5.	Nebenanlagen	21
6.6.	Stellplätze	21
6.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
6.8.	Grünflächen	21
6.9.	Wasserflächen	22
7	Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen	22
7.1.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	22
7.2.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.	22

8	Verkehrsflächen	23
8.1.	Haupterschließung	23
8.2.	öffentliche Wege	23
9	Immissionsschutz	24
10	Begründung der Gestalterischen Festsetzungen	24
11	Ver- und Entsorgung	24
11.1.	Frischwasserversorgung	24
11.2.	Strom- und Gasversorgung	25
11.3.	Schmutzwasserbeseitigung	25
11.4.	Oberflächenentwässerung	25
11.5.	Abfallbeseitigung	25
11.6.	Brandschutz	25
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
12.1.	Grünkonzept / Grünordnungsplan	25
12.2.	Erforderlichkeit	26
12.3.	Schutzgut Boden	27
12.4.	Schutzgut Wasser	27
12.5.	Schutzgut Klima / Luft	27
12.6.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	27
12.7.	Schutzgut Landschaftsbild	28
12.8.	Gesamtbilanzierung	28
13	Nachrichtliche Übernahmen Anbauverbotszonen	28
14	Bodenordnende Maßnahmen	28
15	Flächenbilanz	28

1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am östlichen Stadtrand Niebülls, westlich der Bundesstraße 5 und nördlich der ehemaligen Kreisstraße 116, die zur Landesstraße 7 hochgestuft wurde. Es umfasst den Bereich des Gewerbegebietes Ost und wird im Westen begrenzt durch einen breiten Grünzug zwischen Gewerbegebiet und der Bebauung entlang der Süder Gath sowie im Norden durch den Gather Graben. Der Planungsumgriff umfasst alle im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 ausgewiesenen Gewerbegebiete einschließlich der öffentlichen Erschließungsstraßen und einen internen öffentlichen Grünzug entlang eines breiten Regenwasserrückhaltegrabens. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 41,5 ha.

2 Planungsvoraussetzungen

2.1. Planungserfordernis

Die Stadtvertretung der Stadt Niebüll hat in ihrer Sitzung am 27.11.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 beschlossen. Hierdurch sollten auf einem ca. 2,3 ha großen Grundstück westlich des Regenrückhaltebeckens im Bereich der Kreuzung K 116 / B 5 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Baumarktes mit Gartenbedarf und Freilager sowie zwei baulich angrenzenden Fachmärkten geschaffen werden. Die Größe und der Umfang der geplanten Einzelhandelseinrichtung (insgesamt bis zu ca. 9.800 m² zulässige Grundfläche) machte die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Absatz BauNVO erforderlich.

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes sollten eine Tankstelle mit Shop und ein „Fast-Food“ Restaurant mit Drive-In Station entstehen. Hier befindet sich die östliche Zufahrt in das Gewerbegebiet Ost.

Das Planverfahren ruhte nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs im August und September 2001 bis 2009. Verantwortlich hierfür war u.a. ein Wechsel des Investors des Bau- und Gartenmarktes. In 2004 wurde auf der Basis des erreichten Planungsstandes eine Baugenehmigung für das Vorhaben einschließlich zweier Fachmärkte und der Tankstelle erteilt.

In 2003 lies die Stadt Niebüll ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept zur Beurteilung künftiger Einzelhandelsplanungen erarbeiten und beschloss auf Grundlage des Konzeptes 2005 Leitlinien zur Steuerung des Einzelhandels. Die Leitlinien sollen in 2010 auf der Grundlage einer Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einer Überprüfung unterzogen werden. Die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes sollen Eingang in bestehende Bebauungspläne mit ausgewiesenen Gewerbegebieten in Form von differen-

zierten Einzelhandels- und Sortimentsfestsetzungen finden. Dazu wurde bereits im Juni 2009 im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung der Niebüller Einzelhandelsstruktur mit der Innenstadt als Schwerpunkt eine „Niebüller Sortimentsliste“ durch die Einzelhandelsgutachter erarbeitet. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes 33 sollen die bisherigen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen überprüft und um detaillierte Regelungen über die Zu- bzw. Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden.

Ein weiteres Planungserfordernis betrifft das innere Erschließungssystem des Gewerbegebietes Ost. Im Zuge der Vermarktung hat sich gezeigt, dass vorzugsweise kleinere Gewerbegrundstücke nachgefragt werden. Da bereits die bislang dafür vorgesehenen Bereiche am westlichen Gewerbegebietsrand mehrheitlich verkauft sind, soll im Zuge dieses Änderungsverfahrens eine zusätzliche öffentliche Erschließungsstraße geplant und ausgewiesen werden, sodass die vorhandene Nachfrage auch weiterhin bedient werden kann.

2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Landesplanung

Im Landesraumordnungsplan (Stand 1998) wird die Stadt Niebüll als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Niebüll gemäß Ziffer 5.1.1.2 des Landesraumordnungsplanes in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan für den Planungsraum V (Stand 2002) trifft für den Nahbereich Niebüll folgende wichtige Aussagen:

„Das Unterzentrum Niebüll erfüllt Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch für die Nahbereiche von Leck, Süderlügum und Neukirchen. Es ist somit der bedeutendste Dienstleistungsort für das nordwestliche Festland des Kreises Nordfriesland.... Die Stadt soll in ihrer Funktion als wichtiges Arbeitsplatzzentrum und als Krankenhausstandort erhalten und weiter gestärkt werden. ...“.

Wegen des dringend benötigten Arbeitmarkteffektes wurde und wird das Gewerbegebiet Ost (B-Plan Nr. 33) aus dem Regionalprogramm gefördert. Niebüll verfügt mit dem Innovationszentrum (NIC) neben Flensburg auch über ein zukunftssträchtiges Technologie- und Gewerbezentrum im Planungsraum V.

2.3. Kommunale Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Niebüll (2005) ist der Großteil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu ausgewiesenen Sondergebiete sind als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Baumarkt“ bereits Bestandteil der Plandarstellungen des Flächennutzungsplans.

Landschaftsplan

Die Stadt Niebüll verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Dieser stellt die Flächen des Gewerbegebietes Ost als zur Bebauung vorgesehene Flächen dar. Sowohl nach der Biotopenkartierung der Stadt Niebüll aus dem Jahr 1988 als auch laut Bestandskartierung (1998) des Landschaftsplans, befanden sich in diesem Gebiet keine schützenswerten Landschaftsteile in diesem Gebiet.

3 Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung

3.1. Derzeitige Nutzung

Ungefähr ein Drittel der Flächen des Gewerbegebietes Ost sind derzeit bebaut. Die Bebauung konzentriert sich im Westen an den Stichstraßen – hier haben sich vor allem kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt, und im südöstlichen Abschnitt des Ostrings. Im Umfeld der Ostermooringer Straße sind hier zwei großflächige Einzelhandelseinrichtungen – ein Elektrofachmarkt und ein Teppichfachmarkt – entstanden. Den Abschluss zur B 5 bildet das inzwischen errichtete Bau- und Gartencenter (Friesencenter). An der östlichen Gewerbegebietszufahrt befindet sich auch eine Tankstelle mit Tankstellenshop.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet Ost ist über zwei Zufahrten von der L 7 im Süden an das städtische und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die westliche Anschlussstelle ist als Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Die östliche Zufahrt verfügt über eine zusätzliche Fahrspur in der L 7. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße (Ostring) und davon abzweigende Stichstraßen. Derzeit ist die Ringstraße noch nicht vollständig geschlossen ausgebaut. Das Gebiet ist an das öffentliche Nachverkehrsnetz angeschlossen.

Fuß- und Fahrradwege verknüpfen das Gebiet im Westen über die vier Stichstraßen mit dem angrenzenden Grünzug und weiter mit der Süder Gath.

4 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

4.1. Bebauungskonzept

Das Gewerbegebiet Ost bildet den süd-östlichen Stadteingang Niebülls und prägt damit das Erscheinungsbild der Stadt wesentlich. Das planerische Ziel sieht die Entwicklung eines attraktiven Gewerbeareals mit besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten verknüpft mit einer größtmöglichen landschaftlichen Einbindung vor.

Der dem Gewerbegebiet zugrunde liegende Bebauungsentwurf beruht auf einem abgestuften Nutzungskonzept verbunden mit einer Steuerung der Baumassen durch Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung. Mittels Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksvorzonen und zur Begrünung von Stellplatzanlagen soll eine sowohl stadträumlich-funktionale wie auch optische Einfügung in das klein-

städtisch geprägte Erscheinungsbild der Stadt Niebüll erreicht werden.

Das Bebauungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 mit ausgewiesenen Gewerbegebieten bleibt im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung unverändert erhalten. Durch eine geplante zusätzliche Erschließungsstraße wird der Anteil kleinerer Gewerbegrundstücke erhöht und das Flächenangebot für großflächige oder freiflächenintensive Betriebe tendenziell reduziert. Kleinere Gewerbebetriebe entsprechen städtebaulich dem Maßstab der Niebüller Baustruktur und fügen sich daher gut in das Stadtbild Niebülls ein.

Der in 2001 geplante großflächige Bau- und Gartenmarkt sowie die Tankstelle sind inzwischen errichtet worden. Für die ebenfalls vorgesehenen Fachmärkte ist die Gebäudehülle bereits vorhanden. Das Planungskonzept übernimmt hier die genehmigten Nutzungen und schafft Planungsrecht für die Realisierung der Fachmärkte.

Auf einigen Grundstücken im Südosten des Gewerbegebietes sind inzwischen großflächige Einzelhandelsbetriebe entstanden. Auch diese Betriebe, die teilweise auch zentrenrelevante Sortimente anbieten, sollen als planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert werden.

Da es auch das Ziel des Änderungsverfahrens ist, den Einzelhandel und die Einzelhandelsansiedlung im Gewerbegebiet Ost planungsrechtlich stärker zu steuern, sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (§ 1 Absätze 5 - 9) differenzierte Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe anhand von Sortimentslisten zentrenrelevanter bzw. nicht zentrenrelevanter Sortimente getroffen worden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt dabei gewahrt. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel werden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete nur insoweit zugelassen, wie eine Verträglichkeit mit dem innerstädtischen Einzelhandel gewährleistet ist.

Grundlage für eine Beurteilung der Zentrenrelevanz ist eine Niebüll-spezifische Sortimentsliste auf der Basis einer aktuellen Bestandserfassung der Verkaufsflächenstruktur des Niebüller Einzelhandels in der Innenstadt.

Auf einigen der ausgewiesenen Baufelder sind die ausgewiesenen Baugrenzen an den derzeitigen genehmigten Bestand anzupassen. Die zulässige Grundstücksausnutzung, im Ursprungsbebauungsplan über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 geregelt, wird in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten beibehalten.

4.2. Erschließungskonzept

Ein wesentlicher Aspekt für die Attraktivität des Gewerbegebietes ist eine optimale verkehrliche Erreichbarkeit und Anbindung an die überörtlichen Verkehre, sowohl aus dem Süden und Westen als auch Richtung Dänemark. Da eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 5 keine Zustimmung von Seiten des Straßenbaulasträgers fand, ist das Gewerbegebiet durch zwei Zufahrten von der inzwischen zur Landesstraße (L 7) hochgestuften ehemaligen Kreisstraße 116 erschlossen.

Die bisherige Erschließungskonzeption für das Gewerbegebiet Ost wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch eine zusätzliche Erschließungsstraße als Verbindung zwischen der Ostmooringer Straße und dem westlichen Arm des Ostrings sowie eine zusätzlich Stichstraße mit Wendeanlage ergänzt, um so kleinere Gewerbegrundstücke bilden und erschließen zu können.

Der Bebauungsplan weist im nördlichen Bereich des Oststrings auch zwei Straßenanbindungen für eine Erweiterung des Gebietes nach Norden aus. Die östliche Anbindung wird im Zuge der 1. Änderung um 50 m nach Westen verlegt, um einem dort angesiedelten Betrieb eine Erweiterung seines Grundstücks zu ermöglichen.

Im Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 33 ist noch eine optionale Gleisanbindung vorgesehen und durch eine Freihaltetrasse planungsrechtlich gesichert worden. Diese Trasse kann zukünftig entfallen, da für einen Gleisanschluss kein weiterer Bedarf gesehen wird.

4.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept des Ursprungsbebauungsplans wird in seinen wesentlichen Zielsetzungen beibehalten. Der gestalterische Anspruch des Gewerbegebietes wird durch Anpflanzgebote auf den rückwärtigen Zonen der gewerblichen Flächen unterstrichen, die für eine weitestgehende Einbindung in das Landschaftsbild sorgen werden. Durch ihre naturnahe Gestaltung werden sie entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für den Ausgleich angerechnet

In einigen Bereichen des westlichen Gewerbegebietsrandes sind geringfügige Anpassungen der Anpflanzzonen vorzunehmen, da u.a. notwendige Regenwasserrückhaltebecken größer als ursprünglich geplant angelegt wurden.

Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich wurden für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgende Ziele entwickelt:

- weitgehende Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen
- Minderung der Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch Eingrün-

nungen.

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das betrieblich notwendige Maß.

Diese Ziele werden, so weit möglich und geeignet, durch textliche oder zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan durchgesetzt.

5 Umweltbericht

5.1. Einleitung

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u. a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des B-Planes betroffen sein können.

Das Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde in 2001 begonnen. Zu diesem Zeitpunkt bestand die vorgenannte Verpflichtung nicht für alle Bebauungspläne. Da jedoch durch die 1. Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich zweier Fachmärkte mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² geschaffen werden sollten, war eine Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage zu § 3 Nr. 18 UVPG durchzuführen.

Zusammenfassend kam die Umweltverträglichkeitsuntersuchung aufgrund der Analyse und Bewertung der Auswirkungen des damals noch geplanten Einzelhandelsvorhabens auf die Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung gegenüber der vorherigen Situation keine erhöhten Beeinträchtigungen entstehen.

In der nachfolgenden Untersuchung wird der Bau- und Gartenmarkt einschließlich der noch nicht realisierten Fachmärkte als Bestand betrachtet und nicht erneut in seinen Auswirkungen analysiert.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie dessen Um-

gebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

Planungsvorhaben

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wird das bestehende Gewerbegebiet Ost den Leitlinien des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes angepasst, das Erschließungsstraßensystem partiell ergänzt sowie für bereits genehmigte Nutzungen verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine Aussagen bezüglich des Planungsgebietes.

Der Landschaftsplan (1999) stellt das Plangebiet als Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung für kurzfristige Bebauung dar. Der im Westen des Gewerbegebietes angelegte breite Grünzug wird als zu entwickelnde lokale Verbundachse im Biotopverbundsystem dargestellt.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33, 1. Änderung ist es, die Leitlinien des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes planungsrechtlich zu verankern und Ergänzungen innerhalb des Erschließungsstraßensystems vorzunehmen. Es wird ein vorhandenes und teilweise bebautes Gewerbegebiet den Anforderungen an die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Niebüll und an aktuelle Grundstücksbedarfe angepasst; insofern ist die Betrachtung alternativer Standorte nicht notwendig.

Mögliche Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung sind wegen der größtenteils bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nur den Bereichen zu erwarten, die derzeit noch brachliegen, sowie in Bereichen angrenzender Wohnbebauung, wo aufgrund von Nutzungsänderungen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen entstehen könnten.

5.2. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Westlich des Gewerbegebietes liegen entlang der Straße Süder Gath Grundstücke mit Wohnbebauung. Zwischen diesen Wohnlagen und den nächstgelegenen Gewerbegrundstücken verläuft jedoch ein mindestens 50 m breiter öffentlicher Grünzug. Die Gewerbegrundstücke sind zusätzlich zum Grünzug hin durch dichte Gehölzpflanzungen abgeschirmt.

Teilfunktion Erholen

Für die Erholung spielt der Grünzug zwischen Süder Gath und dem Gewerbegebiet Ost eine wichtige lokale Rolle als fußgänger- und radfahrerfreundliche Wegeverbindung.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Teilfunktion Wohnen

Die Wohnbebauung entlang der Süder Gath hält einem ausreichenden Abstand von mindestens 60 bis 70 m zu den eingegrünteten Gewerbegrundstücken. Da durch die 1. Änderung des B-Planes in diesem Bereich nur eine planungsrechtliche Festsetzung des genehmigten Bestandes erfolgt, ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Teilfunktion Erholen

Der Grünzug wird von den Planungen nicht berührt, es ergeben sich keine Verschlechterungen für Erholungssuchende.

*Maßnahmen zur Vermeidung und
Minderung*

- Sicherung des vorhandenen Grünzuges

5.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere spielen nur die Brachflächen sowie die intensiv gepflegten Grünstreifen, Rasenflächen und Straßenbäume eine Rolle. Alle genannten Biototypen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Lediglich der neu angelegte öffentliche Grünzug spielt nach Aussage des Landschaftsplans eine wichtige Rolle im innerstädtischen Biotopverbundsystem und ist entsprechend den Zielen des Landschaftsplanes zu sichern und zu entwickeln.

Aufgrund der oben beschriebenen geringen Wertigkeit der Biototypen ist keine beachtenswerte Fauna im Planungsgebiet zu erwarten.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen kommt es auf den noch vorhandenen Brachflächen zum Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

*Maßnahmen zur Vermeidung und
Minderung*

- Erhalt und Sicherung des Grünzuges
- Durchgrünung des Gewerbegebietes

5.4. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Im bereits baulich genutzten Teil des Plangebiet sind die natürlich anstehenden Böden bereits extrem anthropogen überformt. Überbauung und Versiegelung haben auf den betroffenen Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen der Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geführt.

Nur im Bereich der noch nicht entwickelten gewerblichen Bauflächen kann der Boden noch seine ökologischen Funk-

tionen erfüllen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen kommt es im Bereich der noch zu entwickelnden Flächen zum oben beschriebenen Verlust der Bodenfunktionen. Der Sachverhalt hat bereits im festgestellten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 Berücksichtigung gefunden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- weitestmögliche Vermeidung von Versiegelungen
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Außenanlagen

5.5. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Aufgrund des Versiegelungsgrades im Planungsgebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer geringen Grundwasserneubildung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch weitere Versiegelung im Bereich der derzeit noch nicht genutzten Flächen verringert sich die Grundwasserneubildung. Auch dieser Sachverhalt wurde im Grünordnungsplan bereits behandelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien für neue Stellplatzflächen
- Erhalt vorhandener Gräben und Kleingewässer

5.6. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Die versiegelten Flächen im Plangebiet weisen keine relevanten klimatischen Ausgleichsfunktionen auf. Die Überbauungen und Flächenversiegelungen der noch nicht entwickelten Gewerbegebietsflächen werden Auswirkungen auf das Lokalklima haben, die im Grünordnungsplan bereits erfasst wurden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Planungen kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Durch Festsetzungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

5.7. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet ist zur Zeit zu etwa einem Drittel der Gesamtfläche durch teils große Gewerbebauten und versiegelte Frei- und Stellplatzflächen baulich genutzt. Gehölzpflanzungen, insbesondere an den Rändern des Gewerbegebietes und Grünstreifen lockern das Erschei-

nungsbild auf. Nach Westen ist das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 durch einen neu geschaffenen Grünzug optisch eingefasst. Auch im Süden und Osten sorgen breite naturnah angelegte Grünflächen mit größeren Wasserflächen für eine Eingrünung des Gewerbegebietes.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen kommt es zu keinen Verschlechterungen des Stadtbildes.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung

5.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangeltungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5.9. Kenntnis- und Prognoselücken

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

5.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Stadt zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Für Flächen, die als noch überbaubar und damit als vollständiger Funktionsverlust in die Bilanzierung eingestellt wurden, ist mit keinen zusätzlichen unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen, die nicht schon im Rahmen der bisherigen Grünordnungsplanung berücksichtigt wurden, zu rechnen, so dass hier weitere Überwachungsmaßnahmen entbehrlich sind. Gleiches gilt für Aussagen zu Veränderungen des Landschaftsbildes.

5.11. Zusammenfassung

Da es bei dem überplanten Gebiet um ein bereits existierendes Gewerbegebiet handelt und durch das Planungsrecht keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, sind wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen der gewerblichen Nutzungen auf die umliegenden Gebiete durch Lärmemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da ausreichende Abstände vorhanden sind und die bestehenden genehmigten Betriebe gegenüber der angrenzenden Nutzung zudem die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten haben. Dies gilt auch für zukünftige betriebliche Erweiterungen, Umnutzungen und Neubauten auf den noch freien gewerblichen Flächen.

6 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist den überwiegenden Flächenanteil im Plangeltungsbereich als Gewerbegebiete aus. Diese sind entsprechend der Art der jeweils zulässigen Nutzungen in vier Teilgebiete (GE 1 bis GE 4) gegliedert. Die bisherige Nutzungsgliederung und Nutzungsabstufung wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes nahezu unverändert übernommen. Zusätzlich werden differenzierte Festsetzungen zu Art und Umfang zulässiger Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsflächen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (§ 1 Absätze 5 -9) getroffen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt dabei gewahrt. Dadurch werden die Festsetzungen zu Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln auf zentrenrelevante Sortimente ausgedehnt und insgesamt restriktiver geregelt.

Gewerbegebiete

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind allgemein zulässig Gewerbebetriebe aller Art, Lagergebäude, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke, da diese Nutzungen den städtebaulichen Zielen für eine gewerbliche Entwicklung im Gewerbegebiet Ost entsprechen.

Zur Zulässigkeit von Lagerflächen enthält die erste Änderung des Bebauungsplans je nach Lage des Teilgebietes differenzierte Festsetzungen. Lagerflächen sind in den festgesetzten GE 1, GE 2 und GE 4 Gebieten ausgeschlossen. Da die Gebiete das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes prägen, sollen dort keine großflächigen Lagerflächen entstehen. Es stehen ausreichende und geeignete Flächen im inneren Bereich des Gewerbegebietes zur Verfügung, die als GE 3 Gebiete festgesetzt sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sind im Gewerbegebiet Ost mit Ausnahme der GE 1 Gebiete nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit der gewerblichen Hauptnutzung eine bauliche Einheit bilden. Mit der Beschränkung soll eine städtebaulich wenig wünschenswerte Mischung von sehr unterschiedlichen Baukörpermassen (kleine Einfamilienhäuser und große Hallen) vermieden werden, da so das oft heterogene Erscheinungsbild von Gewerbegebieten noch verstärkt wird. Nur auf den am Grünzug liegenden gewerblichen Bauflächen der GE 1 Gebiete im Westen ist, auch als städtebaulicher Übergang zu der als Mischgebiet ausgewiesenen Bebauung entlang der Süder Gath, die Errichtung solcher Wohnungen auch als gesonderter Baukörper allgemein zulässig. Durch die allgemeine Zulässigkeit wird zum Ausdruck gebracht, das die Eigenart dieser Betriebsform in dieser Lage am westlichen Plangebietsrand dem Bebauungskonzept einer abgestuften Nutzung entspricht.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in allen Gebieten mit Ausnahme des GE 4 Gebietes an der östlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet Ost ausnahmsweise zulässig. Das Gebiet eignet sich aufgrund der verkehrlichen Lage nicht für Nutzungen, für die Lärmbelastungen tendenziell störend wirken.

Da die Stadt Niebüll ein hochwertiges Gewerbegebiet für möglichst arbeitsplatzintensive, umweltschonende und innovative Nutzungen plant, das positiv zur Imagebildung der Stadt beiträgt, sind Vergnügungsstätten in allen Teilgebieten des Bebauungsplanes Nr. 33 ausgeschlossen. Mit dem Gewerbegebiet Nord verfügt die Stadt über ein Gebiet, in dem sich entsprechende Nutzungen schon angesiedelt haben. Bordellbetriebe sind aus den gleichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

In allen Gewerbegebieten werden zusätzlich zu den genannten Einschränkungen der nach § 9 BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen differenzierte Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen, da hier aus städtischer Sicht ein besonderer Regelungsbedarf besteht.

Die Stadt ließ 2003 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Niebüll durch die Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, Dr. Lademann & Partner erstellen.

Das Gutachten stellt vor allem fest, das aufgrund der Struktur des vorhandenen Einzelhandels im Angebotssegment der zentrenrelevanten Sortimente nur noch begrenzte Entwicklungsspielräume für innenstadtverträgliche Ansiedlungsvorhaben existieren und empfiehlt eine stärkere planungsrechtliche Steuerung auf diesem Sektor zum Schutz der Innenstadt vor einem Bedeutungsverlust als Geschäftszentrum.

Die Angebotsstruktur im Gewerbegebiet Ost sollte nach Ansicht der Gutachter konsequent als komplementäres Angebot zur Innenstadt und daher nur auf nicht-zentrenrelevante Nutzungen ausgerichtet werden. Es wird explizit empfohlen, in den Gewerbegebieten zum Schutz der Innenstadt vorerst keine weiteren Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkten zuzulassen.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden 2004 beraten und beschlossen und bildeten die Grundlage für die 2005 in einem Workshop erarbeiteten und schließlich beschlossenen „Leitlinien für eine räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Niebüll“, die fortan bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind.

Wesentliche Kernziele bezogen auf das Gewerbegebiet Ost sind:

- Kein weiteres Einzelhandelswachstum zum Schutz der Innenstadt und des Gewerbegebietes Süd
- Vermeidung eines weiteren Anstiegs der Sogwirkung durch Neuansiedlungen insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Die Ergebnisse des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zeigen nun, dass eine weitere Ansiedlung solcher Betriebe zulasten der Innenstadt und ihrer Funktion als regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort erfolgen würde. Damit wäre perspektivisch auch die Zentralitätsfunktion der Stadt Niebüll insgesamt gefährdet.

Oberste Priorität im Rahmen der Stadtentwicklung hat für die Stadt Niebüll der Erhalt der Funktionsfähigkeit und der Vitalität der Innenstadt und dazu gehört ein breites Einzelhandelsangebot im Stadtzentrum.

Daher werden im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Ost im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 differenzierte Nutzungsregelungen für Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- d.h. zentrenrelevanten Sortimente bzw. Sortimentsanteilen getroffen. Zur fachlichen Absicherung der Festsetzungen hat das mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes in 2003 beauftragte Büro auf der Grundlage einer im Juni 2009 erarbeiteten detaillierten Bestandsaufnahme des Niebüller Einzelhandels insgesamt sowie der Verkaufsflächenstruktur des Inneneinzelhandels eine Niebüller Sortimentsliste erstellt. Darin werden die Sortimente hinsichtlich ihrer faktischen Zentrenrelevanz für Niebüll eingeordnet.

Die Einzelhandelsfestsetzungen berücksichtigen den genehmigten Bestand und eröffnen diesem in begrenztem Umfang auch Entwicklungsmöglichkeiten, soweit dadurch das ausgewogene Versorgungsangebot der Innenstadt nicht gefährdet wird.

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich unzulässig. Eine Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente ist der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.1 angefügt. Sie beruht auf der oben genannten „Niebüller Sortimentsliste“ (*Gutachterliche Stellungnahme Dr. Lademann & Partner, Juni 2009*) und berücksichtigt daher die spezifische Angebotssituation und Marktausprägung in Niebüll.

Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe mit in der Festsetzung aufgeführten nicht zentrenrelevanten

Sortimenten. Da inzwischen viele Arten von Einzelhandelsbetrieben neben dem Haupt- bzw. Kernsortiment auch Sortimente aus anderen Warengruppen als Ergänzung anbieten, der Anteil dieser Flächen am Gesamtangebot allgemein zunimmt und oft auch Zentrenrelevanz besitzt, werden diese Sortimentsanteile als zentrenrelevante Randsortimente zusätzlich in ihrem Umfang durch eine textliche Festsetzung beschränkt. Die zulässigen Randsortimente müssen eine inhaltliche Verwandtschaft zum Hauptsortiment aufweisen und können dann auch zentrenrelevante Sortimentsanteile umfassen. Da der Flächenanteil insgesamt auf 10% Verkaufsfläche des Hauptsortimentes beschränkt ist, können negative Auswirkungen auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur im Allgemeinen ausgeschlossen werden. Die Größe des festgesetzten Flächenanteils (10%) entspricht einer allgemein eingeführten und gängigen Festsetzungspraxis.

Die bisherigen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 bezogen sich ausschließlich auf den Handel mit Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs. Laut Einzelhandelsgutachten in Niebüll sind diese Sortimente als zentrenrelevant einzustufen und sind daher infolge des oben begründeten Ausschlusses zentrenrelevanter Sortimente nicht mehr zulässig. Mit dieser geänderten Festsetzung ist jedoch kein Eingriff in eine bereits ausgeübte Nutzung verbunden.

Um dies sicherzustellen, wird für das Grundstück einer vorhandenen Tankstelle mit Tankstellenshop ein GE 4 Gebiet festgesetzt, in dem ausnahmsweise Einzelhandelsflächen als Verkaufseinrichtungen, die mit Gütern des periodischen (täglichen) Bedarfs handeln zulässig sind, wenn sie in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und 200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

In den festgesetzten GE 3 Gebieten sind ausnahmsweise Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs handeln. Die Verkaufseinrichtungen müssen in einem in einem räumlichen, funktionalen und produktionsbezogenen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen. Durch diese Festsetzung soll Produktionsbetrieben ein Direktverkauf ihrer Waren ermöglicht werden. Negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel gehen von diesen zulässigen Ausnahmen nicht aus.

Da in Niebüll laut Einzelhandelsentwicklungsgutachten der Expansionsrahmen im Segment Bau- und Gartenbedarf durch die vorhandenen Baumärkte in den Gewerbegebieten Süd und Ost bereits überschritten ist, wird die Errichtung weiterer großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit

dem Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf ausgeschlossen. Die Stadt will damit einen möglichen zukünftigen Leerstand aufgrund eines Überbesatzes mit negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Ost vermeiden.

Sonstige Sondergebiete

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 sind zwei sonstige Sondergebiete entsprechend ihrer Betriebsart festgesetzt. Durch die Festlegung der Betriebsart als Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebiets sollen die Betriebe planungsrechtlich abgesichert und in ihrer derzeitigen genehmigten bzw. noch zugenehmigenden Nutzung festgeschrieben werden. Es werden die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen vorhabenbezogen differenziert festgesetzt. Da Nutzungsänderungen dann nur über erneute Bebauungsplanänderungen zulässig wären, kann die Stadt so die Einzelhandelsentwicklung auch auf diesen Grundstücken planerisch steuern.

Sonstiges Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel
„Bau- und Gartenmarkt“

Die Sondergebietsausweisung dient der planungsrechtlichen Absicherung des vorhandenen großflächigen Bau- und Gartenmarktes.

Zulässig sind neben der Hauptnutzung einschließlich Lagerflächen für Baustoffe und Gartenbedarf auch ein Anteil zentrenrelevanter Randsortimente von maximal 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche. Eine Begrenzung dieser Randsortimente wird für erforderlich gehalten, weil in Bau- und Gartenmärkte allgemein die Tendenz zu beobachten ist, Sortimentsergänzungen in der Produktbreite und in der Fläche stark auszuweiten. Diese Konzentration einer großen Produktpalette an einem Standort gefährdet zunehmend den innerstädtischen Einzelhandel, obgleich Bau- und Gartenmärkte in ihrem Kernsortiment keine Zentrenrelevanz besitzen. In der textlichen Festsetzung sind die zentrenrelevanten Randsortimente, die dieser Beschränkung unterliegen, aufgeführt.

Sonstiges Sondergebiet
Fachmärkte

Im Sondergebiet „Fachmärkte“ sind maximal drei Fachmärkte von jeweils maximal 600 m² Verkaufsfläche zulässig. Fachmärkte sind als Betriebsform nach Sortiment oder Bedarfsgruppe spezialisierte Einzelhandelsbetriebe mit diskont-orientierter Preispolitik. Die festgesetzte Beschränkung der Verkaufsfläche lässt nur Fachmärkte mittlerer Größenordnung zu, da sonst durch die Anordnung dreier Fachmärkte in einem Baukörper eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit Auswirkungen auf die Niebüller Innenstadt entstünde. Entsprechend den Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung und den Empfehlungen der Einzelhandelsgutachter sind nur Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Da bereits konkrete Ansiedlungsabsichten bestehen, erfolgt die Festsetzung nach der jeweiligen vorgesehenen Branchenausrichtung.

Diese enge Einschränkung für den Vorhabenträger auf die derzeit geplanten Nutzungen berücksichtigt auch die Belange des örtlichen Einzelhandels, der Auswirkungen auf die ausgeglichene Versorgungsstruktur und hier insbesondere auf die Innenstadt befürchtet. Zulässig ist der Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche. Die Festsetzung folgt der Systematik der Einzelhandelsfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Durch textliche Festsetzung wird auch bestimmt, dass die Fachmärkte insgesamt über zwei eigene Eingänge verfügen müssen, um sie als selbständige Märkte kenntlich zu machen. Intern dürfen sie als Erleichterung für die Kunden untereinander und mit dem angrenzenden Bau- und Gartenmarkt im ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ verbunden werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernimmt für die ausgewiesenen Gewerbegebiete die bisher für diese Flächen festgesetzte GRZ von 0,6. Die nach Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,8 wird nur im Rahmen der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs.4 BauNVO) erreicht. In den GE 1 Gebieten im Westen ist die GRZ auf 0,5 reduziert, um zu den Grünräumen einen baulichen Übergang zu schaffen. Insgesamt entsteht so ein aufgelockertes Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebietes.

Die festgesetzten Baufelder ermöglichen einen weitgehenden Gestaltungsspielraum auf den jeweiligen Grundstücken. Zu den öffentlichen Straßen sind die Baugrenzen zurückgesetzt, um dort tiefere Vorzonen zu schaffen, die den Straßenraum gliedern. In einigen Bereichen, vor allem am westlichen Gewerbegebietsrand, wurden die Baufeldausweisungen an den genehmigten Bestand angepasst.

In den ausgewiesenen Sondergebieten ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine auf das Vorhaben bzw. den Bestand bezogene Festsetzung einer maximalen Grundfläche begrenzt. Bauliche Erweiterungen sind damit nicht möglich. Angesichts des Umfangs des geplanten Einzelhandelsvorhabens und der durch die Errichtung des Bauarktes mit weiteren Fachmärkten verursachten hohen Grundstücksversiegelung, ist diese städtebaulich vertretbar.

Überschreitung der zulässigen Nutzung

In den ausgewiesenen Sondergebieten überschreitet der Umfang der für Stellplätze, Umfahrungen und Fahrbahnen geplanten und benötigten Flächen den gemäß § 19 Absatz 4 zulässigen Umfang von 50 % der festgesetzten Grundfläche. Daher werden für die maximal zulässigen Überschreitungen Flächengrößen auf Grundlage der vorliegenden geplanten Nutzung des Grundstückes festgesetzt.

6.3. Bauweise

Dem Erscheinungsbild ländlicher Gewerbegebiete entsprechend sind bei Errichtung der Gebäude die Grenzabstände gemäß LBO einzuhalten. Daher wird in den GE 2 bis GE 4 Gebieten auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. In den GE 1 Gebieten entlang des Grünzuges soll mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der daraus folgenden Begrenzung der Gebäudelängen auf 50 m zugleich eine Begrenzung der Baumassen im Übergang zum Mischgebiet an der Süder Gath erreicht werden.

6.4. Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiete:

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im Wesentlichen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe gesteuert. Entlang des öffentlichen Grünzuges sind in den mit GE 1 bezeichneten Gebieten ergänzend Traufhöhen festgesetzt. Mit den festgesetzten baulichen Höhen wird eine Herabstufung der Bebauung zu den Gebietsrändern hin erreicht. Dies dient einer landschaftsverträglicheren Einfügung des Gewerbegebietes.

Durch die Differenzierung in Trauf- und Firsthöhen mit variierenden Höhenfestsetzungen soll der unterschiedlichen räumlichen Wirkung von Gebäuden mit flach geneigten Dächern und Flachdachgebäuden Rechnung getragen werden.

Die Steuerung der Höhenentwicklung nur über die Festlegung einer Geschossigkeit erfasst nicht die bei gewerblichen Bauten auch aufgrund der Konstruktion notwendigen größeren Geschosshöhen. Dennoch wurde im Wesentlichen die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit beibehalten, da diese eine für Niebüll charakteristische Bauweise darstellt. Für die im zentralen Innenbereich gelegenen GE 3 Gebiete wurde auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wie auch einer maximalen Höhenbegrenzung verzichtet, da hier die Errichtung größerer Baumassen und auch dreigeschossiger Gebäude zulässig sein soll.

Für die ausgewiesenen Gebiete GE 2 und GE 4 werden die bislang auf diesen Flächen zulässige Geschossigkeit und die festgesetzten maximalen Firsthöhen übernommen.

Sondergebiete:

Für die ausgewiesenen Sondergebiete wird die vorhandene Gebäudehöhe planungsrechtlich festgeschrieben. Der mit einem Flachdach versehene Hauptbaukörper bleibt mit Ausnahme einer im Eingangsbereich des Baumarktes vorgestellten Wandscheibe unterhalb einer Gebäudehöhe von 9 m. Dabei ist berücksichtigt, dass der Baukörper bereits

aufgrund seiner großen Gebäudelänge eine dominante Wirkung entfaltet. Zusätzlich zur festgesetzten Gebäudehöhe wird daher durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten Höhe zugelassen, sofern es sich um einzelne Bauteile handelt, die sich dem Hauptbaukörper in der Baumasse deutlich unterordnen.

6.5. Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen ist aus Gründen einer städtebaulich-gestalterischen Ordnung nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen ist im Plangebiet mit Ausnahme des Bereiches zwischen dem westlich gelegenen öffentlichen Grünzug und dem Ostring zulässig. In dem durch Stichstraßen erschlossenen Bereich ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine kleinteilige Bebauung aus kleineren Gewerbebetrieben und auch freistehenden Wohngebäuden entstanden. Der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen soll Konflikte insbesondere mit den ausgeübten Wohnnutzungen vermeiden. Auch mögliche, subjektiv als visuelle Beeinträchtigungen empfundene, Störungen der Wohnlagen an der Süder sind dadurch ausgeschlossen.

6.6. Stellplätze

In den Sondergebieten werden, anders als in den Gewerbegebieten, aufgrund der vorliegenden konkreten Planung die geplanten Stellplätze in ihrer Lage planzeichnerisch festgesetzt. Diese vorhabenbezogene Konkretisierung berücksichtigt die städtebaulich exponierte Lage des geplanten Bauvorhabens im Kreuzungsbereich B 5 / L 7. Die Stellplätze orientieren sich zu der Ringerschließungsstraße und werden durch den Baukörper optisch zum Stadteingang an der B 5 weitestgehend abgeschirmt.

Da der Anteil der Flächen für Stellplätze, Zu- und Umfahrten mehr als 50 % der eng gefassten überbaubaren Flächen beträgt, sind flächenhafte Überschreitungen der Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Sondergebiet, durch textliche Festsetzung zulässig.

6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine durch die Oberflächenentwässerungsplanung notwendige Rohrleitungstrasse verläuft über das Sondergebiet „Baumarkt und Gartenmarkt“ zum Regenwasserrückhaltebecken an der Bundesstraße 5. Die Leitungstrasse ist in Form eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Niebüll als Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.8. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind die Eingrünungen der Regenwasserrückhaltebecken und Gräben als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Flächen sind im Besitz der Stadt. Entlang der östlichen Stichstraße für eine optionale Gebietsenerweiterung ist eine öffentliche Grünfläche zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist Teil der naturnahen Grüngestaltung entlang des Gather Grabens.

6.9. Wasserflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben, die der Regelung des Oberflächenwasserabflusses dienen sind in der Planzeichnung als Wasserflächen ausgewiesen. Eine vorgesehene offene Grabenverbindung zum im Norden des Plangebiets verlaufenden Gather Grabens ist nicht mehr erforderlich und entfällt daher in der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

7 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist es:

- die verursachten Beeinträchtigungen mit Hilfe grün – gestalterischer Möglichkeiten zu minimieren
- das Stadt- und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen und in die Umgebung einzubinden

Die im Bebauungsplan Nr. 33 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen, der Schaffung neuer Grünstrukturen sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

7.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Eingrünung der Gewerbebauten werden an den rückwärtigen Grundstücksseiten, die zu den Grünräumen weisen, bis zu 10 m tiefe Zonen der gewerblichen Bauflächen mit Anpflanzungsgeboten belegt. Die Herrichtung der Flächen erfolgt im Vorwege durch die Stadt Niebüll gemäß den Pflanzempfehlungen in den textlichen Festsetzungen. Der Unterhalt obliegt den Grundstückseigentümern. Die Eingrünungen sind mit Ausnahme der Flächen am noch nicht ausgebauten nördlichen Abschnitt des Ostrings bereits umgesetzt.

7.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die entlang der östlichen Stichstraße für eine optionale Gebietserweiterung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist Teil der naturnahen Grüngestaltung entlang des Gather Grabens. Die Fläche wurde gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan um die Fläche der nicht mehr benötigten Wasserfläche erweitert und dient zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs infolge der neuen Erschließungsstraßen.

8 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Gewerbegebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über 2 Anbindungen an die Kreisstraße 116. Die Hauptzufahrt ist als fünf-armiger Kreisverkehrsplatz ausgebaut.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes Ost erfolgt über ein Ringsystem mit angeschlossenen Stichstraßen im nordwestlichen Bereich, die fingerartig in den Grünzug ausgreifen, um so eine Verzahnung zwischen Grünraum und Bebauung zu schaffen. Die Wendeplätze sind auch für Lastzüge ausreichend dimensioniert. Die für eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung vorgesehenen zwei Straßenanschlüsse sind im Bebauungsplan Nr. 33 bereits als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Profil der Erschließungsstraßen und damit der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf das jeweils erforderliche Mindestmaß (nach EAE 93) beschränkt. Daher erhält nur die Ringstraße als Sammelstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50 m, Stichstraßen haben wegen des geringeren Fahrzeugaufkommens eine Breite von 6 m.

Alle Erschließungsstraßen sind zur Durchgrünung des Gebietes von Baumreihen beidseitig eingefasst. Entlang der Ringstraßenerschließung stehen diese nur einseitig auf öffentlichem Grund. Hier sind zwischen den Baumstandorten auch die öffentlichen Parkplätze vorgesehen. Die übrigen Baumanpflanzungen werden von der Stadt Niebüll in einer festgesetzten 3 m breiten straßenzugewandten Zone der Gewerbegrundstücke angepflanzt. Diese Vorgehensweise sorgt für ein einheitliches Erscheinungsbild der gewerblichen Vorzonen entlang den Erschließungsstraßen.

8.1. Haupteerschließung

Die in wesentlichen Teilen vorhandene innere Erschließung des Gewerbegebietes wird um eine Verbindungsstraße zwischen dem westlichen Arm der Ringstraße und der Wendeanlage am bisherigen Ende der Ostermooringer Straße sowie eine weitere Stichstraße mit Wendeanlage ergänzt. Dadurch können weitere kleinere Gewerbegrundstücke gebildet und erschlossen werden. Die Verkehrsflächen haben eine Breite von 8 m, die Wendeanlagen einen Durchmesser von 25 m. Das Straßenprofil orientiert sich an den vorhandenen Straßen. Die Fahrbahnbreite wird 6 m betragen, gesäumt von einem einseitigen Fußweg von 1,50 m und einem Randstreifen von 0,50 m.

8.2. öffentliche Wege

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen, die das Gebiet über den öffentlichen Grünzug im Westen mit der Süder Gath verbinden, planzeichnerisch als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesen.

9 Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Das Plangebiet ist durch einen mindestens 50 m breiten Grünzug von den Grundstücken entlang der Süder Gath getrennt. Das Gewerbegebiet ist zusätzlich durch breite Gehölzstreifen eingegrünt. Im Bebauungsplan sind die Grundstücke an der Ostseite der Süder Gath als Abstufung zwischen den westlich gelegenen Wohngebieten und dem Gewerbegebiet Ost als Mischgebiet ausgewiesen. Der Zuschnitt der Gewerbeflächen am Westrand des Gewerbegebietes ist auf die Ansiedlung kleinerer Gewerbe- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe abgestellt. Aufgrund all dieser Maßnahmen sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebiete durch gewerbliche Emissionen zu erwarten.

10 Begründung der Gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 84 LBO - Örtliche Bauvorschriften beziehen sich auf die Herrichtung von Einfriedungen und auf die Art, das Aussehen und den Anbringungsort von Werbeanlagen sowie die Gütigkeit der Gestaltungssatzung der Stadt Niebüll.

Die Vorschrift, dass Zäune an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der anzulegenden Pflanzstreifen liegen müssen, verbessert den Anblick der Gewerbegrundstücke und unterstützt das grünplanerische Gesamtkonzept für das Gewerbegebiet Ost.

Werbeanlagen beeinträchtigen aufgrund ihres Aussehens und ihrer Größe das Erscheinungsbild und damit das Image eines Gewerbegebietes oft erheblich. Dies gilt besonders dann, wenn diese Hinweise am Stadteingang platziert sind. Daher werden Anzahl und Umfang von Werbeanlagen in den durch das Planzeichen „Verbotzone für die Errichtung von Werbeanlagen“ festgesetzten Bereichen der Gewerbegebiete entlang der B 5 und der L 7 (ehemals K 116) näher eingegrenzt. Dem geplanten Charakter des Gewerbegebietes und seiner exponierten Lage am Stadteingang Niebülls entsprechen auch keine Werbeträger mit wechselndem, sich bewegendem oder reflektierendem Licht, die daher ebenfalls in dieser Zone ausgeschlossen werden.

11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind entsprechend dem gegenwärtigen Ausbaustand des Gewerbegebietes vorhanden und ausreichend dimensioniert.

11.1. Frischwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Frischwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Drei Harden.

11.2. Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom- und Gas erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Niebüll.

11.3. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem der Stadt Niebüll. Das Abwasser wird der städtischen Zentralkläranlage zugeleitet, die noch über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt. Stark verschmutztes Abwasser aus gewerblicher Nutzung ist gemäß den technischen Bestimmungen durch geeignete Maßnahmen vor Einleitung in das städtische Leitungsnetz vorzuklären.

11.4. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten ist als normal verschmutzt einzustufen und wird daher vor Einleitung in den örtlichen Vorfluter behandelt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen. Der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers muss deshalb von den gewerblichen Bauflächen abgeleitet und dem Neuen Jordan als Hauptvorfluter südlich der L 7 (ehemals K 116) zugeführt werden. Die Abflussmenge darf dabei den für landwirtschaftliche Flächen üblichen Wert nicht überschreiten. Daher ist die Schaffung von zahlreichen ausreichend Stauraum in Regenwasserrückhalteeinrichtungen erforderlich. Vor Einleitung in den Hauptvorfluter wird das Niederschlagswasser geklärt.

Eine durch die Entwässerungsplanung notwendige Rohrleitungstrasse verläuft über das Sondergebiet „Baumarkt“ zum Regenwasserrückhaltebecken an der Bundesstraße 5. Sie ist in Form eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Niebüll planzeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sicherung der Zugänglichkeit der schon bestehenden Leitungstrasse wurde im Grundstückskaufvertrag geregelt.

11.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Nordfriesland, der mit der Durchführung ein privates Unternehmen beauftragt. Sonstige gewerbliche Abfälle sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

11.6. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Niebüll. Hydranten zur Wasserentnahme sind im Gebiet vorhanden. Zusätzliche Entnahmestellen werden mit dem Wasserverband Drei Harden und der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

12.1. Grünkonzept / Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde 1996 ein Grünordnungsplan erarbeitet, der gemäß § 9 Abs. 2 LNatSchG auch den Eingriff in Form einer Bilanzierung beurteilt und

Maßnahmen beinhaltet, die zum Ausgleich des Naturhaushaltes führen sollen. Der Grünordnungsplan basierte auf folgenden planerischen Zielsetzungen des Landschaftsplanes für diesen Bereich:

- Entwicklung einer lokalen Grünverbundachse entlang des Gather Grabens und parallel zur Süder Gath.
- Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum durch umfangreiche grünplanerische Maßnahmen und naturnahe Gestaltung der Grünflächen und Gewässer, wodurch sowohl gebietsbezogen als auch für die Gesamtstadt neue Freiraumqualitäten erzeugt werden, die damit positiv auf das Image der Stadt wirken
- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Biotope durch Einbindung in das Grünraumkonzept.
- Eingriffsausgleich im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der geplanten Hauptnutzung (Gewerbegebiet) durch ein abgestuftes Konzept grünplanerischer Maßnahmen von unterschiedlichem Aufenthaltscharakter.

Das erarbeitete Grünkonzept trägt mit seinen vielfältigen Maßnahmen, wie die Eingrünung von Stellplätzen und Stellplatzanlagen, Pflanzstreifen in den Vorzonen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke sowie Pflanzstreifen mit Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, ganz wesentlich dazu bei, dem neuen Gewerbegebiet ein positives Erscheinungsbild zu geben und so die Qualität des Standortes zu unterstreichen.

Durch die Gesamtzahl der grünplanerischen Maßnahmen konnte aber nur ein Teil - Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 erreicht werden. Der in der Bilanzierung des Grünordnungsplanes ermittelte verbleibende Ausgleichbedarf wird an anderer Stelle im Gemeindegebiet gedeckt. Die Stadt Niebüll hat zu diesem Zweck landwirtschaftliche Flächen im Bereich des Gotteskoogsees erworben. Diese Flächen sind im Rahmen der landschaftsplanerischen Zielkonzeption als besonders geeignet für Zwecke des Naturschutzes bewertet worden.

12.2. Erforderlichkeit

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 können sich nur minimale Veränderungen der Nutzbarkeit gegenüber dem Ursprungsplan ergeben. Beurteilungsgrundlage für Bilanzierung des Eingriffsausgleichs ist der derzeitige genehmigte Bestand. Die Grundflächenzahl für die festgesetzten Gewerbegebiete wird nicht erhöht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung der nachfolgenden Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet wie oben beschrieben so weit wie möglich vorgesehen

worden.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ein eventuell notwendiger Kompensationsbedarf dargestellt.

12.3. Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen sowie Versiegelung der Straßenverkehrsflächen.

Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird beibehalten. Somit ergibt sich hier kein Ausgleichserfordernis.

Die Trassen der zusätzlichen Erschließungsstraße und die zusätzliche Stichstraße liegen in einem Bereich, der bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Einschließlich der nach BauNVO zulässigen Überschreitung konnten bislang 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Es ergibt sich somit für die neuen, vollständig versiegelbaren Straßenverkehrsflächen eine Erhöhung der Bodenversiegelung von 20 % der Verkehrsfläche, für die ein Ausgleichsbedarf besteht.

Die Flächegröße der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen beträgt insgesamt 4.006 m². Bei einer zusätzlich möglichen Versiegelung von 20 % errechnet sich eine Differenz von 801 m², die auszugleichen ist.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vor. Der Ausgleichsbedarf beträgt somit rund 400 m².

Durch die Umwandlung einer geplanten, jedoch nicht mehr benötigten Grabenfläche (s. Ziffer 7.2) von 440 m² in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

12.4. Schutzgut Wasser

Über die genannten Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12.5. Schutzgut Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Gefährdungen erkennbar. Es sind also keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

12.6. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Festsetzungen werden nur Flächen betroffen, die aufgrund von gültigem Planungsrecht bereits für Bebauung zulässig sind. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

**12.7. Schutzgut
Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die beibehaltene Gliederung des Gebietes mit Grünstrukturen sowie die weiterhin vorgesehene Eingrünung des Gewerbegebietes ausreichend berücksichtigt. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

12.8. Gesamtbilanzierung

Durch die Überplanung des bestehenden Gebietes entsteht nur hinsichtlich des Schutzgutes Boden eingeringfügiger zusätzlicher Eingriff. Dadurch entsteht ein neuer Kompensationsbedarf von rund 400 m², der innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

**13 Nachrichtliche
Übernahmen
Anbauverbotszonen**

In der Planzeichnung ist die nach Straßen- und Wegegesetz vorgeschriebene Anbauverbotszone entlang der vormaligen K 116 – jetzt L 7 von 15 m nachrichtlich dargestellt.

**14 Bodenordnende
Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Plangeltungsbereich gemäß § 80 ff BauGB werden nicht erforderlich. Die Stadt Niebüll ist im Besitz der noch nicht veräußerten Flächen.

15 Flächenbilanz

Tab.: Flächenanteile

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Gewerbegebiete	345.128	
Sonstige Sondergebiete	23.604	
Straßenverkehrsflächen	35.804	
Sonstige Verkehrsflächen	826	
Öffentliche Grünflächen	5.856	
Wasserflächen	3.538	
Versorgungsflächen	29	
Gesamt	414.785	