

W

— 322 —

Bredenbek

Schule

..
ieler-Straße

Sporthallē



2. **Port**

Am¹.....

Sport

Kindergarten

Mühlenkp

15

17

19

Mühlen

29

33

35

Maßst

ndsp

উপ

htiaa

C



Maßstab 1: 5.000

Maßstab 1: 5.000

Flächennutzungsplan

19. Änderung (durch Berichtigung)

19 Änderung (durch Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

Begründung

Mit seiner 19. Änderung (durch Berichtigung) wird der Flächennutzungsplan (FNP) an die planerischen Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Hofkoppel“ angepasst. Das ca. 0,85 ha große Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Bredenbek am Rolfshörner Weg. Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um die Restflächen einer ehemaligen Hofstelle, deren Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurden.

Mit der Überplanung dieser Flächen sah die Gemeinde Bredenbek bereits vor einigen Jahren die Möglichkeit, innerhalb der Ortslage Bauland für dringend nachgefragten Wohnraum bereitzustellen und stellte hierzu zunächst für eine Teilfläche den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Dohrscher Hof“ auf. Bereits damals war für einen späteren Zeitpunkt die Überplanung der verbleibenden Fläche durch den B-Plan Nr. 19 vorgesehen (vgl. nachstehende Abbildung).

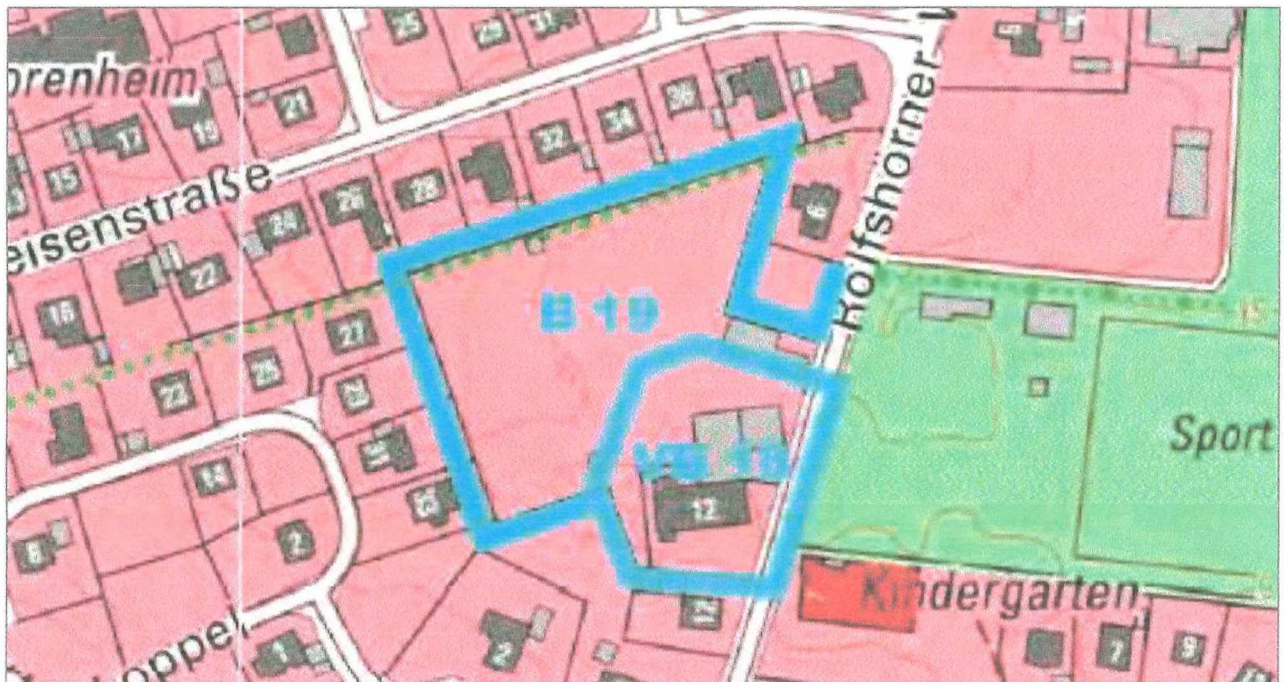


Abb.: Aufteilung der ehem. Hofstelle in die B-Pläne Nr. 18 und Nr. 19

(o.M.)

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK)¹ war dieses Gebiet (Fläche Nr. 22 in nachstehender Abbildung) bei Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale als besonders geeignet für ein innerörtliches Angebot an kleineren (bezahlbaren) Wohnungen in verdichteter Form insbesondere für Senioren, aber auch andere Nachfragegruppen, herausgearbeitet worden. Im OEK wird ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichem Anspruch (nachbarschaftlich ausgerichtet, barrierefrei und generationsübergreifend) empfohlen und zu dessen Umsetzung eine genossenschaftliche Trägerschaft angeraten. Dies wurde mit dem B-Plan Nr. 18 entsprechend umgesetzt.

¹ Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bredenbek, Planungsbüros Blank und Dau-Schmidt/Tornow, 2017; das OEK findet sich auf der Homepage der Gemeinde Bredenbek unter der Rubrik „Ortsentwicklung“, <http://www.bredenbek.de/1877.0.html>.

19 Änderung (durch Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

Begründung

Mit seiner 19. Änderung (durch Berichtigung) wird der Flächennutzungsplan (FNP) an die planerischen Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Hofkoppel“ angepasst. Das ca. 0,85 ha große Plangebiet liegt inmitten der Ortslage von Bredenbek am Rolfshörner Weg. Bei der Fläche handelt es sich im Wesentlichen um die Restflächen einer ehemaligen Hofstelle, deren Gebäude zwischenzeitlich abgebrochen wurden.

Mit der Überplanung dieser Flächen sah die Gemeinde Bredenbek bereits vor einigen Jahren die Möglichkeit, innerhalb der Ortslage Bauland für dringend nachgefragten Wohnraum bereitzustellen und stellte hierzu zunächst für eine Teilfläche den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Dohrscher Hof“ auf. Bereits damals war für einen späteren Zeitpunkt die Überplanung der verbleibenden Fläche durch den B-Plan Nr. 19 vorgesehen (vgl. nachstehende Abbildung).

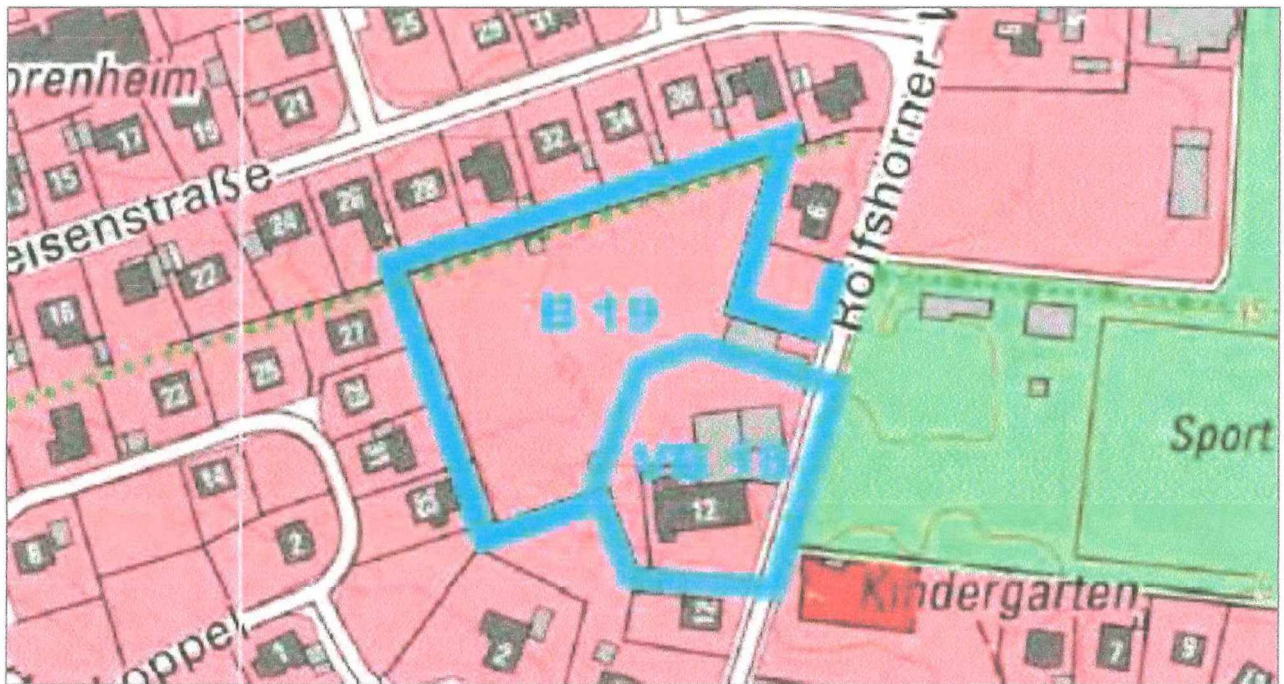


Abb.: Aufteilung der ehem. Hofstelle in die B-Pläne Nr. 18 und Nr. 19

(o.M.)

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes (OEK)¹ war dieses Gebiet (Fläche Nr. 22 in nachstehender Abbildung) bei Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale als besonders geeignet für ein innerörtliches Angebot an kleineren (bezahlbaren) Wohnungen in verdichteter Form insbesondere für Senioren, aber auch andere Nachfragegruppen, herausgearbeitet worden. Im OEK wird ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichem Anspruch (nachbarschaftlich ausgerichtet, barrierefrei und generationsübergreifend) empfohlen und zu dessen Umsetzung eine genossenschaftliche Trägerschaft angeraten. Dies wurde mit dem B-Plan Nr. 18 entsprechend umgesetzt.

¹ Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Bredenbek, Planungsbüros Blank und Dau-Schmidt/Tornow, 2017; das OEK findet sich auf der Homepage der Gemeinde Bredenbek unter der Rubrik „Ortsentwicklung“, <http://www.bredenbek.de/1877.0.html>.

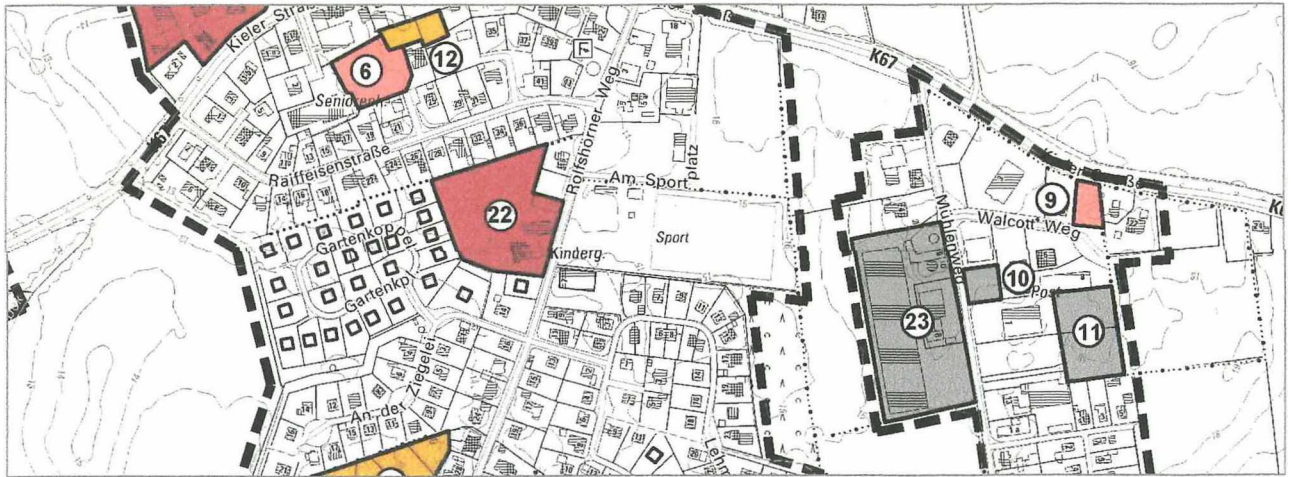


Abb.: OEK Bredenkamp, Karte „Innenentwicklung“ (Ausschnitt) o.M.

Mit dem B-Plan Nr. 19 wird nunmehr durch Festsetzung u.a. eines allgemeinen Wohngebietes (WA) das Planungsrecht für den übrigen Teil der Fläche geschaffen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs.2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im FNP ist das Plangebiet nur zu einem kleinen Teil bereits als Wohnbaufläche, im Wesentlichen aber als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Mähwiese“ dargestellt (vgl. nachstehende Abb.).

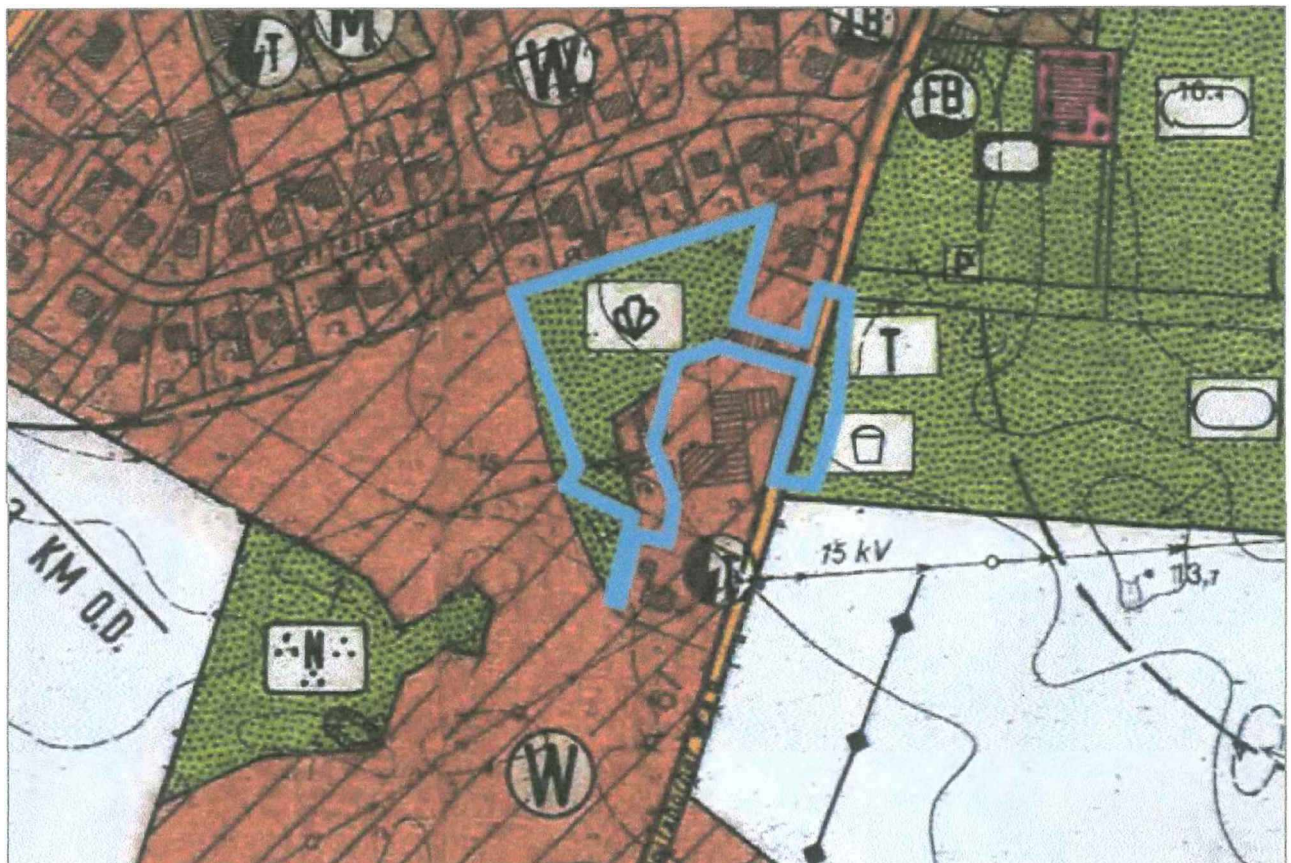


Abb.: Ausschnitt FNP mit Kennzeichnung des B-Plangebietes (blaue Umrandung) o.M.

Nur ein sehr schmaler Bereich der Grünfläche im Süden des Plangebiets war bereits mit der Wohnbauflächendarstellung der 8. Änderung des FNP erfasst worden (vgl. nachstehende Abb.).

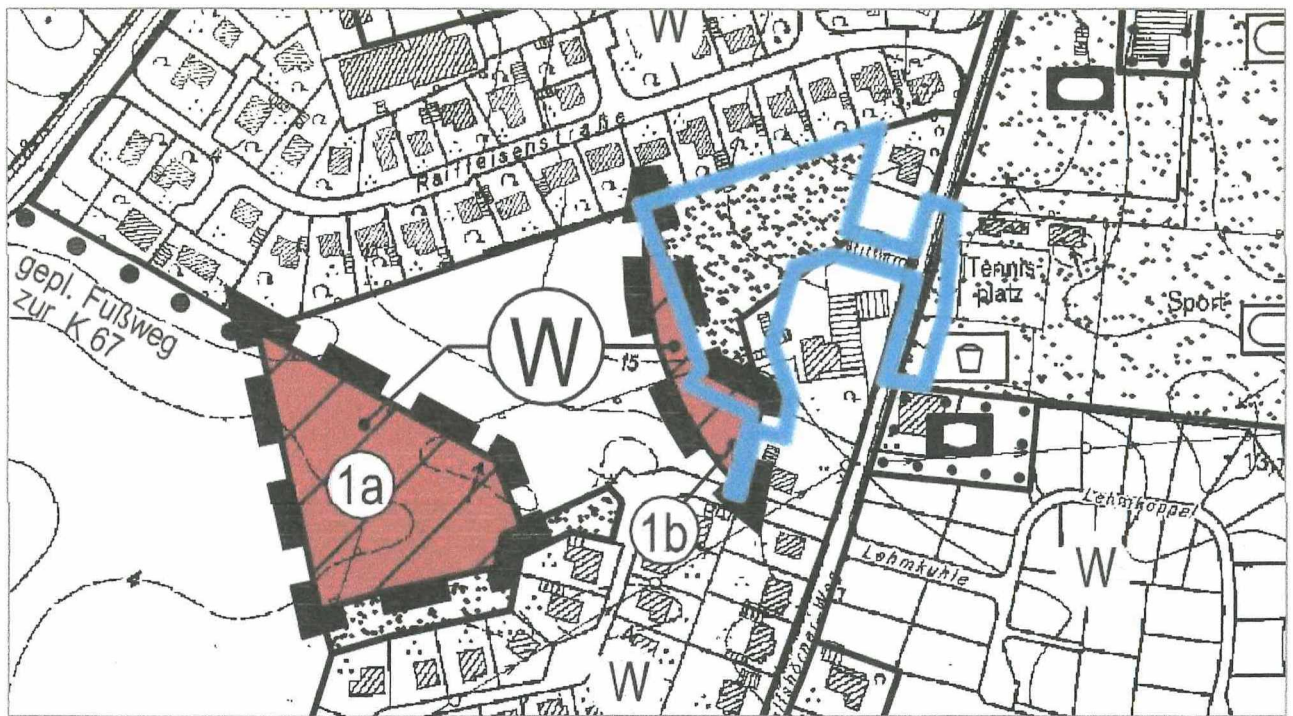


Abb.: 8. Änderung FNP (mit Kennzeichnung des Plangebietes)

(o.M.)

Der Bebauungsplan Nr. 19 mit dem geplanten Wohngebiet lässt sich also ganz überwiegend nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Der FNP wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da der Bebauungsplan zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung, aufgestellt wird.

In der FNP-Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Bredenbek, am 13. Juli 2026



Schwede
(Bürgermeister)