

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER STADT BÜDELSDORF**

### **1. ÄNDERUNG**

Sondergebiet Eiderwiesen

### **B E G R Ü N D U N G**

Anlage b

#### **1. Lage, Größe und Situation des Plangebietes**

Das Gebiet des seit dem 16.04.2008 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ liegt im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Büdelsdorf westlich der Brückenstraße (B 203), unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet von Rendsburg.

Das Teilgebiet der 1. Änderung umfasst dessen südlichen Teilbereich und wird in etwa begrenzt im Norden durch die befahrbare Erschließungsfläche des Einkaufszentrums „Rondo“ sowie die nördliche Grenze der Grünfläche auf dem städtischen Flurstück 127/75 der Flur 6 der Gemarkung Büdelsdorf,

im Osten durch die westliche Grenze der Böschung der Brückenstraße (B 203),

im Süden durch die nördliche Grenze der bestehenden Bahnanlagen,

im Westen durch die östliche Grenze des Fuß- und Radweges südlich der Löwenstraße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,386 ha und beinhaltet das bisher in Aussicht genommene Grundstück „2“, den südlichen Teil der Stellplatzanlage (in Aussicht genommenes Grundstück „1.2“) des Einkaufszentrums (nunmehr als in Aussicht genommenes Grundstück „1.1“ bezeichnet) sowie eine vorhandene Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und die Grünzonen im Anschluss an das Stadtgebiet von Rendsburg.

Der bisher als in Aussicht genommenes Grundstück „1“ bezeichnete Teil des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ wird durch das Einkaufszentrum „Rondo“ sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen genutzt; auf dem bisher in Aussicht genommenen Grundstück „2“ befinden sich Stellplatzanlagen und eine unbebaute, mit Rasen angesäte Fläche.

Die Anbindung des Plangebietes an die Brückenstraße über eine durch Lichtzeichenanlage geregelte Kreuzung ist durch eine vorhandene, als Nutzungsrecht im Privateigentum verbleibende Gebietserschließung („NR 1“) mit ausreichender Breite der Fahrbahn für die Anlieferung und die entstehenden Verkehrsabläufe zu den Stellplätzen gesichert. Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ noch bestehende Anbauverbotszone entlang der Brückenstraße ist auf der Grundlage des Festsetzungsbescheides des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vom 21.02.2011 aufgehoben; folglich entfällt die diesbezügliche Nachrichtliche Übernahme.

Die früher südlich und nördlich einer ehemaligen Werksbahntrasse zu Industriebetrieben östlich der Brückenstraße (B 203) vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden zum Teil anlässlich der Erschließungsarbeiten für das Einkaufszentrum in die mit Rechten zu belastende Fläche „NR 1“ verlegt; nach wie vor verläuft jedoch eine Druckrohrleitung sowie im Süden eine Ableitung von Niederschlagswasser über die Fläche der Stellplatzanlagen bzw. das in Aussicht genommene Grundstück „2“. Außerdem ist in der westlichen öffentlichen Grünfläche abgedeckt oberirdisch und in einem anschließenden Teil der Stellplatzanlagen unterirdisch das Bauwerk eines Sandfangs für Regenwasser vorhanden. Die angrenzend an die Fläche für Bahnanlagen bestehende Zählstation für Abwasser soll bestehen bleiben.

Wege für Fußgänger und Radfahrer binden den südwestlichen Bereich von Büdelsdorf über die Löwenstraße westlich des Änderungsbereiches sowohl - über eine Wegeführung parallel zur Bahnanlage mit einer Brücke über die B 203 - an das Gebiet der Obereider als auch - über zwei Untertunnelungen der Bahnanlagen - an Wohngebiete in Rendsburg an; dies wird unverändert beibehalten.

Der Änderungsbereich ist - wie das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der Brückenstraße (B 203) sowie den Zugverkehr der angrenzenden Bahnlinien belastet. Ein Altlastenverdacht für die im Bebauungsplan dargestellten Flächen, die zu früheren Zeiten der Ablagerung insbesondere von Beton- und Baumaterialresten sowie von Sand eines östlich des Plangebietes gelegenen Industriebetriebes gedient hat, besteht nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nicht; die diesbezügliche Kennzeichnung kann somit entfallen.

## **2. Planungserfordernis sowie Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die im Bebauungsplan Nr. 45 für das Grundstück „1“ getroffenen Bindungen werden - mit Ausnahme der nunmehr vorgesehenen veränderten Anordnung von Stellplätzen durch Teil-Überbauung mit einer Palette mit zwei zusätzlichen Ebenen als Gemeinschaftsanlage - unverändert beibehalten.

Für das bisher festgesetzte Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen - auf dem Grundstück „2“ ist nunmehr eine veränderte Baukörperform mit einer im nördlichen Teilbereich geringeren bzw. im südlichen Teilbereich höheren Anzahl der Vollgeschosse zwecks Errichtung eines Gebäudes mit Dienstleistungseinrichtungen zur Sicherstellung der infrastrukturellen Versorgung des Stadtgebietes vorgesehen; der Zuschnitt dieses Sondergebietes sowie die zulässige Grund- und Geschossfläche und die Anordnung der Stellplätze müssen deshalb entsprechend angepasst werden. Eine bisher in einer privaten Grünfläche vorgesehene Wasserfläche ist bisher nicht angelegt worden; sie ist für die Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht mehr erforderlich und kann entfallen. Für das geplante Solitärgebäude mit Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen und die Stellplatzanlagen sollen weiterhin angepasste gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 nicht vorhanden; außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume sollen zum überwiegenden Anteil erhalten werden.

Da es sich um die Schaffung der Voraussetzungen für eine veränderte Nutzung einer bestehenden Stellplatzanlage sowie eine veränderte bauliche Nutzung eines rechtsverbindlich als Baugebiet überplanten Innenbereichsgrundstücks handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB kann deshalb verzichtet werden.

## **3. Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

### **3.1. Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebietes bleibt durch die Brückenstraße (B 203) als ausreichend ausgebauter örtlicher und überörtlicher Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Geh- und Radwegen sowie Bushaldebuchten in der Nähe des Änderungsbereiches sichergestellt. Die private Haupt-Gebietserschließung über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche „NR 1“ wird entsprechend dem Bestand in die Planung übernommen. Die Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen halten ausreichende Abstände zum Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße ein. Gleiches gilt für die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen auf dem Grundstück „2“, welche ausschließlich über das Nutzungsrecht „NR 2“ erfolgen kann.

Für die vorhandene Stellplatzanlage auf dem Grundstück „1.2“ wird im mittleren Teil eine Überbauung mit einer bis zu zweigeschossigen Palette - ggf. in zwei Bauabschnitten - vorgesehen, um als Gemeinschaftsanlage den Stellplatzbedarf der Grundstücke „1.1“ des Einkaufszentrums, des zusätzlichen und nicht auf dem Grundstück „2“ unterzubringenden Bedarfs aus dessen Nutzung überwiegend als Ärztehaus sowie denjenigen für das derzeit unbebaute Grundstück „3“ unterbringen zu können.

Die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen ist im Plangebiet nach wie vor nicht erforderlich, da für

die Besucher der Einrichtungen Stellplätze in über die Mindestanforderung des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein hinausgehender Anzahl bereitgestellt werden.

Die vorhandenen Wege für Fußgänger und Radfahrer bleiben unverändert bestehen und müssen nicht ergänzt oder bzgl. ihrer Führung verbessert werden.

Die vorhandene Druckrohrleitung für Schmutzwasser von Anliegern östlich der Brückenstraße und der vorhandene unterirdische Teil des Sandfangs werden als Nutzungsrecht „NR 6“ sowie die zwischenzeitlich erstellte Ableitung für Niederschlagswasser in die Obereider als Nutzungsrecht „NR 8“ in die Planung übernommen. Eine Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken kann wegen der Geologischen Verhältnisse und des hohen Versiegelungsanteils weiterhin nicht erfolgen.

Innerhalb der für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten über die Löwenstraße anfahrbaren städtischen Ver- und Entsorgungsfläche ist ausreichend Platz, um - neben der Zählstation für Abwasser - auch evtl. zukünftig erforderliche weitere Entsorgungseinrichtungen oder zusätzlich eine Station für die Elt.-Versorgung unterbringen zu können.

### 3.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Baugrundstücke des Änderungsbereiches bleiben weiterhin als Sondergebiet - Einzelhandel - im Teilbereich des bisherigen Grundstücks „1“ bzw. als Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen - festgesetzt.

Für das Grundstück „2“, das auch vorher schon insbesondere Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Räume für freie Berufe an verkehrstechnisch gut angebundener Stelle aufnehmen sollte, um bestehende Infrastruktureinrichtungen, die in anderen Bereichen der Stadtgebiete von Rendsburg und Büdelsdorf keine zukunftsorientierten und langfristigen Entwicklungsperspektiven haben, umsetzen zu können, werden die diesbezüglichen Festsetzungen im Wesentlichen beibehalten.

Die im Erdgeschoss weiterhin zugelassenen Einzelhandelseinrichtungen für medizinische bzw. orthopädische Artikel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 qm sind weiterhin als nicht innenstadtrelevant anzusehen und sollen die gesundheitliche Versorgung verbessern. Büros und Anlagen für Verwaltungen bzw. Dienstleistungseinrichtungen wie eine Bankfiliale oder Räume für freie Berufe wie Arztpraxen bzw. Kliniken oder eine Apotheke sind an dieser Stelle in dem vorgesehenen Umfang erforderlich. Auf die bisher als Ausnahme eingeschränkt zugelassenen Wohnungen wird jedoch zukünftig verzichtet, da die Schallbelastungen aus Fahr- und Zugverkehr die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse nahezu ausschließen. Ob sich sonstige Gewerbebetriebe in die planerische Zielsetzung für die Schaffung von zentral gelegenen Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung einfügen, muss im Einzelfall geprüft werden; deshalb erfolgt deren Zulässigkeit nur als Ausnahme. Anlagen für kulturelle Zwecke wären an diesem Standort in angemessener Größe gebietsverträglich und in räumlicher Nähe zu den Ausstellungsflächen der Kunstausstellung „NordArt“ bzw. dem Veranstaltungsgebäude der „Thormannhalle“ östlich der Brückenstraße bei Bedarf eine sinnvolle Ergänzung, während Vergnügungstätten nach wie vor ausgeschlossen bleiben.

Der bis zu siebengeschossige südliche Gebäudeteil soll sich - im Zusammenhang mit der annähernd so hohen Bebauung des nördlich an der Einmündung der Hollerstraße-West in die Brückenstraße gelegenen „Käte-Ahlmann-Hauses“ mit Nutzung durch Dienstleistungseinrichtungen sowie einer im Bereich des Entwicklungsgebietes „Obereider“ der Stadt Rendsburg geplanten vergleichbaren Höhenentwicklung für ein Hotel - herausheben und einen deutlich prägenden Bezugspunkt im städtischen Raum bilden; der nördliche bis zu zweigeschossige Gebäudeteil wird bzgl. der Höhenentwicklung zu derjenigen des Einkaufszentrums „Rondo“ und der Bebauung östlich der Brückenstraße überleiten.

Soweit Technikräume oder Energie-Gewinnungsanlagen auf dem Dach des zweigeschossigen Teils des Hauptbaukörpers untergebracht werden müssen oder sollen, haben diese gegenüber der Hauptansicht deutlich zurückzutreten.

Zur Klarstellung wird weiterhin vorgegeben, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR), die gegenüber den bisherigen Vorgaben wegen des an dieser Stelle entstandenen höheren Bedarfs für die vorgesehenen Einrichtungen um 280 qm erhöht werden muss, nur der im Erdgeschoss von baulichen Anlagen bestandene Anteil angerechnet wird; Überdeckungen von z. B. Wegeverbindungen zwischen Stellplatzpalette und Hauptgebäude oder Eingangsüberdachungen sind davon nicht

betroffen. Die Geschossfläche (GF) wird bedarfsgerecht und für eine nachhaltige Entwicklung an dieser Stelle um 500 qm angehoben. Flächen von Aufenthaltsräumen samt zugehörigen Bauteilen in Nicht-Vollgeschossen sind weiterhin mitzurechnen; dies gilt nicht für Technikgeschosse ohne Aufenthaltsräume.

Auf dem - gegenüber der bisherigen Planung insbesondere durch Einbeziehung der bisherigen Wasserfläche und der privaten Grünfläche vergrößerten - Grundstück „2“ kann nunmehr eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,28 (bisher 0,30) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,08 (bisher 1,40) erreicht werden.

Wegen der für den hohen Personalanteil der Dienstleistungseinrichtungen erforderlichen großflächigen Stellplatzanlagen auf dem Grundstück „2“ samt Anfahbarkeit für Taxen sowie Rettungsfahrzeuge - Besucher bzw. Patienten sollen hauptsächlich die Gemeinschaftsstellplätze auf dem Grundstück „1.2“ nutzen - ist es erforderlich, einen höheren Anteil an Grund und Boden zu versiegeln als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Bei den nunmehr - zusätzlich zur Grundfläche - zugelassenen 2 100 qm handelt es sich gegenüber den Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 45 um eine Erhöhung von 500 qm; ca. 1 490 qm sind an dieser Stelle bereits jetzt als Stellplätze einschl. Zufahrten befestigt.

Somit ergibt sich ein Gesamt-Befestigungsanteil von ca. 78 % der Grundstücksfläche, was den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Maximalwert von 80 % unterschreitet.

### 3.3. Überbaubare Grundstücksfläche sowie

#### Flächen für den privaten ruhenden Verkehr und für Nebenanlagen

Auf dem Grundstück „2“ lässt die gewählte Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die zugelassene Überschreitung durch einzelne Bauteile Variationsmöglichkeiten bei der Gestaltung des Baukörpers zu.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen des privaten ruhenden Verkehrs für die zugeordneten Grundstücke „1.1“, „2“ und „3“ auf dem Grundstück „1.2“ bzw. der diesbezüglichen Fläche auf dem Grundstück „2“ kann der nach Landesrecht erforderliche Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder untergebracht werden; bei Erfordernis sind Stellplätze für Fahrräder auch außerhalb der vorgenannten Standorte möglich. Auf eine Überdeckung oder Überdachung von Stellplätzen im östlichen Teil des Änderungsbereiches südlich der Gebietserschließung „NR 1“ soll weitgehend verzichtet werden, um die Sichtbeziehungen zum Stadtbild von Rendsburg mit der Marienkirche bzw. zum städtebaulichen Entwicklungs- und Erholungsgebiet Obereider nicht übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund wird auch die Höhenentwicklung der Stellplatz-Palette begrenzt und eine Überdeckung der oberen Ebene - mit Ausnahme von Treppenhäusern, Aufzugsanlagen o. ä. - ausgeschlossen.

Die Anordnung gebietsbezogener untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen ist wie bisher innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig; darüber hinaus bleiben auch Möblierungen von Freiflächen z. B. durch Sitzbänke, Beleuchtungsanlagen, Papierkörbe u. ä. an allen Stellen auf den Grundstücken möglich.

Standorte für Einkaufswagen können weiterhin auf den Stellplatzanlagen als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie bestimmte Einzelgrößen nicht überschreiten.

### 3.4. Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks in einem für die Einfügung in das Ortsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Den Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung des Hauptgebäudes und der Stellplatz-Palette wird wegen der beabsichtigten Hervorhebung von Baukörperteilen bzw. der weitgehenden Beibehaltung von Sichtbeziehungen besondere Bedeutung beigemessen. Der vorgegebene Höhenbezugspunkt entspricht der Höhenlage im Kreuzungsbereich mit der Brückenstraße und war auch für das Gebäude des Einkaufszentrums „Rondo“ maßgebend. Bei den zugelassenen Höhen wurde auch der ggf. erforderliche Ausbau von Technik-Geschossen bzw. -Einrichtungen beachtet.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden für das Grundstück „2“ Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und Dächer vorgegeben. Da die Flachdächer hier von der das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 umgebenden Wohnbebauung auch wegen der Gebäudehöhe nicht

einsehbar sind, wird auf eine Bindung bzgl. der Gestaltung der Dachflächen verzichtet. Die Außenwandgestaltung soll dem besonderen Nutzungszweck und der Ausbildung eines Solitärgebäudes Rechnung tragen.

Die Vorgaben der Oberflächenausbildung von Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs einschließlich des überwiegenden Teils der Zufahrten in Pflaster entspricht dem Bestand und soll weiterhin - neben einer ansprechenden Gestaltung der relativ großen Stellplatzanlagen - eine Verminderung der Versiegelung auf den Grundstücken bewirken. Für die durch Anlieferfahrzeuge zu befahrende Fahrgasse im Bereich des Nutzungsrechtes „NR 1“ wird weiterhin und entsprechend dem Bestand eine Ausbildung in Schwarzdecke zugelassen.

Die Konzeption für die Werbeanlagen eröffnet die Möglichkeit, auf das Zentrum für Dienstleistungen sowie auf die dort ansässigen Leistungsanbieter in angemessener Weise hinzuweisen, ohne die Verkehrssicherheit an der Einmündung der Gebietserschließung in die B 203, den Gesamteindruck der Fassade und das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, der angrenzenden Grünzone sowie die Stadtbilder beider Städte und die im Gebiet Obereider vorgesehenen Entwicklungen zur Aufwertung dieses Bereiches übermäßig zu beeinträchtigen.

### 3.5. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Zwecks Ermittlung der Schallimmissionen, die aus dem Fahrverkehr auf der Bundesstraße 203 sowie den Schienenverkehr auf der angrenzenden Bahnlinie auf das geplante Gebäude mit Dienstleistungen einwirken, wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Teil 2 „Schallimmissionen durch Verkehrslärm“) erstellt. Zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten oder schalltechnischen Orientierungswerten wären an dieser Stelle technisch und wirtschaftlich nicht realisierbare Schallschirme notwendig, die außerdem unverträgliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben würden; daher wird passiver Schallschutz umgesetzt. Ohne die vorgegebenen Maßnahmen würden auf dem Grundstück „2“, welches aufgrund seiner Vorbelastung nahezu insgesamt im ermittelten Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 liegt, die Immissionsrichtwerte an allen Gebäudeseiten und in allen Geschossen erheblich überschritten werden. Deshalb wird festgesetzt, dass bestimmte Bauschall-Dämmmaße für die Außenwände sowie Anforderungen an die Raumbelüftung einzuhalten sind, damit Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen - nach Ruhebedürfnis unterschieden - so vor ungesunden Einwirkungen geschützt werden.

Das Schalltechnische Gutachten (Teil 1 „Schallimmissionen durch Gewerbelärm“) hat weiterhin ergeben, dass die Nutzungen im Einkaufszentrum „Rondo“ sowie der Fahrverkehr zur und innerhalb der auf dem Grundstück „1.2“ geplanten Stellplatz-Palette keine Auswirkungen auf die Wohnbebauung oder sonstige vorhandene Nutzungen in der Löwenstraße sowie auf benachbarte Nutzungen im Gebiet der Stadt Rendsburg haben, die deren bestehende Vorbelastung erhöhen. Die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel bleiben erfüllt.

In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte zu rechnen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer, für entsprechende bauliche Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Weiterhin werden Erschütterungen aus dem Betrieb der Bahnanlagen und aus dem Fahrverkehr auf der Brückenstraße auf die Bebauung im Änderungsbereich einwirken. Dem ist bei Gründungs- und Bauarbeiten bzw. durch die Wahl von geeigneten Maßnahmen bzw. Materialien Rechnung zu tragen.

### 3.6. Grüngliederung und Anpflanzungen

Die entlang der Bahntrasse verlaufende öffentliche Grünfläche - Parkanlage - bleibt mit ihren Wegeverbindungen und Anschlüssen zu Einrichtungen im Änderungsbereich erhalten; die ursprünglich vorgesehene Ausdehnung nach Nordosten kann nicht mehr erfolgen, da die auf dem Grundstück „1.2“ vorhandenen Stellplätze weiter südlich liegen als im Bebauungsplan Nr. 45 vorgesehen. Außerdem entfällt die bisher ausgewiesene private Grünfläche samt Wasserzone.

Die zwischenzeitlich auf der Grundlage der diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 angepflanzten Bäume im Bereich der privaten Erschließungsfläche „NR 1“ sowie auf der bestehenden Stellplatzanlage werden als zu erhaltende Bäume in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, soweit darauf nicht im Bereich der zukünftigen Palette mit Gemeinschaftsstell-

plätzen verzichtet werden muss. Hier werden nur diejenigen Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt, die mit Sicherheit sowohl während der Bauzeit als auch nach Abschluss der Maßnahme bestehen bleiben können; Bäume, für die noch die Möglichkeit einer Erhaltung durch entsprechende Ausparungen in der Palette und spezielle Bewässerungseinrichtungen besteht, werden als Darstellungen ohne Normencharakter übernommen. Durch auszubildende Rampen und Umfahrten im Bereich der Palette werden 8 Bäume mit Sicherheit entfallen müssen; für sie wird Ersatz durch Neuanpflanzung von Bäumen in gleicher Anzahl auf dem Grundstück „2“ geschaffen. Außerdem bleibt das Pflanzgebot für einen gegenüber den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes noch fehlenden Baum bestehen.

Die Bindungen bzgl. Baumarten, Pflanzqualitäten, Ersatz für abgehende Bäume mit Erhaltungsgebot, Ausbildung des durchwurzelbaren Volumens an Erdreich oder Mindestgrößen von unversiegelten Baumscheiben und deren Schutz vor Verdichtung durch Baumgitterrost bleiben bestehen; außerdem die Bindungen, dass zu erhaltende Bäume bei Bauarbeiten entsprechend zu schützen und für Bäume in der Nähe von Ver- und Entsorgungstrassen geeignete Baumschutzsysteme für die Wurzelbereiche vorzusehen sind.

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - sowie der Ver- und Entsorgungsfläche vorhandenen weiteren Bäume können nicht als zu erhalten festgesetzt werden, da an ihren Standorten bereits umfangreiche Leitungstrassen verlaufen; ihre Erhaltung ist jedoch anzustreben.

Die zwecks Abgrenzung der großflächigen Stellplatzanlagen gegenüber der öffentlichen Grünfläche angepflanzten Hecken sind zu erhalten bzw. für den Fall eines Abgangs anlässlich der Baumaßnahmen an der Stellplatz-Palette wieder herzustellen. Deren Zielsetzung, durch ihre Anordnung und die die festgesetzte Pflanzenart - sobald die festgesetzte Bewuchshöhe erreicht ist - eine wirksame und durchlaufende Grünabschirmung zu bewirken, wird auch für Stellplatzreihen auf dem Grundstück „2“ übernommen und fortgeführt.

Die übrigen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind - entsprechend den Vorgaben für die öffentliche Grünfläche - als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche zu erhalten oder nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder herzustellen.

Die Anlage bzw. Erhaltung und Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume und Hecken obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Die Bindungen bezüglich der Baumarten bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz abgegangener Bäume sowie die vorgegebenen einheimischen Gehölzarten werden dauerhaft die beabsichtigte Gestaltung des erschließenden Raumes durch deutlich sichtbare Grünstrukturen sicherstellen.

#### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Flurstück 503, von dem Teile im Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes liegen, ist im Besitz der Vermögensverwaltung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes als Investor sowohl für das Einkaufszentrum „Rondo“ als auch für das geplante Ärztehaus.

Die Flurstücke 127/21, 127/75, 127/74, 127/22 und 129/6 der festgesetzten Ver- und Entsorgungsfläche sowie der öffentlichen Grünflächen sind Eigentum der Stadt Büdelsdorf bzw. der Stadt Rendsburg (Flurstücke 127/42 und 127/45).

Bodenordnende Maßnahmen sind von daher nicht erforderlich.

#### **5. Erschließung**

Zusätzlich erforderliche Maßnahmen der Erschließung werden vom Eigentümer der Grundstücke in den Baugebieten bzw. von den Versorgungsunternehmen durchgeführt.

##### 5.1. Verkehrserschließung

Die Grundstücke des Änderungsbereiches sind über die im Privateigentum verbleibende Erschließungsfläche „NR 1“ an die öffentliche Verkehrsfläche der Brückenstraße (B 203) im Bereich eines bestehenden Kreuzungsbauwerks angebunden. Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung einer Nutzung dieser privaten Erschließungsfläche durch die Allgemeinheit als Fußgänger und Radfahrer werden mit Rechten zugunsten der Stadt Büdelsdorf zu belastende Flächen festgesetzt.

## 5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt bzw. den Versorgungsunternehmen sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

Zwecks Vorbereitung der dinglichen Sicherung von bestehenden Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen sowie des unterirdischen Teil des Sandfangs werden auf den sich im Privatbesitz befindlichen Grundstücken „1.2“ und „2“ mit Rechten zugunsten der Stadt Büdelsdorf zu belastende Flächen festgesetzt.

Im Plangebiet wird die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen weiterhin ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen würden, die als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches sowie entsprechender Paragraphen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze angesehen wird. Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen im Bereich der erschließenden Fläche „NR 1“ kann darüber hinaus wegen der gebotenen Verkehrssicherheit bei der Nutzung durch Anlieferfahrzeuge für das Einkaufszentrum „Rondo“ sowie wegen der vorhandenen Bäume zwecks Gestaltung des Stadtbildes und der Freiräume keinesfalls erfolgen; eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken würde dem Nutzungszweck der Baugebiete widersprechen und Einschränkungen bzgl. Bebaubarkeit und Nutzbarkeit zur Folge haben. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

### 5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

### 5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist ausreichend groß, um bei Bedarf eine Elt.-Trafostation aufnehmen zu können.

### 5.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

### 5.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

### 5.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz von Kabel Deutschland.

### 5.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das städtische Abwassernetz.

### 5.2.7. Löschwasser:

Im Bereich der an den Änderungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden.

### 5.2.8. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

## **6. Sonstiges**

### 6.1. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Altlastenstandorte. Für den Fall eines Auftretens von organoleptisch auffälligen Bodenbereichen bei Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

Weitere detaillierte Baugrunduntersuchungen - veranlasst durch den Grundstückseigentümer - sind zwingend erforderlich, insbesondere bezüglich des auf den derzeit un bebauten Flächen vorherrschenden Baugrundaufbaus, der Flächenausdehnung nicht tragfähiger Schichten, der für die geplanten Baumaßnahmen evtl. erforderlichen Tiefgründung durch Bohrpfähle, der von dem Betrieb auf der angrenzenden Bahnlinie und der Brückenstraße (B 203) ausgehenden Erschütterungen mit möglichen Auswirkungen auf Gründungsmaßnahmen, des Setzungsverhaltens von Baukörpern sowie der Stände von Stau- und Schichten- bzw. Grundwasser mit den daraus resultierenden Maßnahmen im Bereich von Unterkellerungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Was-

serrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

#### 6.2. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

#### 6.3. Immissionsgutachten

Auf das Schalltechnische Gutachten - bestehend aus dem Teil 1 „Schallimmissionen durch Gewerbelärm“ und dem Teil 2 „Schallimmissionen durch Verkehrslärm“ - vom 05.12.2016, aufgestellt durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH in Kronshagen, wird hingewiesen.

### **7. Kosten**

Für die Aufstellung und Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ entstehen der Stadt Büdelsdorf auf Grund einer Kostenübernahmeerklärung des Eigentümers der Baugrundstücke im Plangebiet keine Kosten.

Durch die Versorgungsträger werden gegebenenfalls weitere Netzkostenbeiträge für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie für Telefon- oder Kabelanschlüsse - soweit nicht bereits vorhanden - erhoben.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

Dipl.-Ing. Monika Bahlmann  
Stadtplanerin Eckernförde