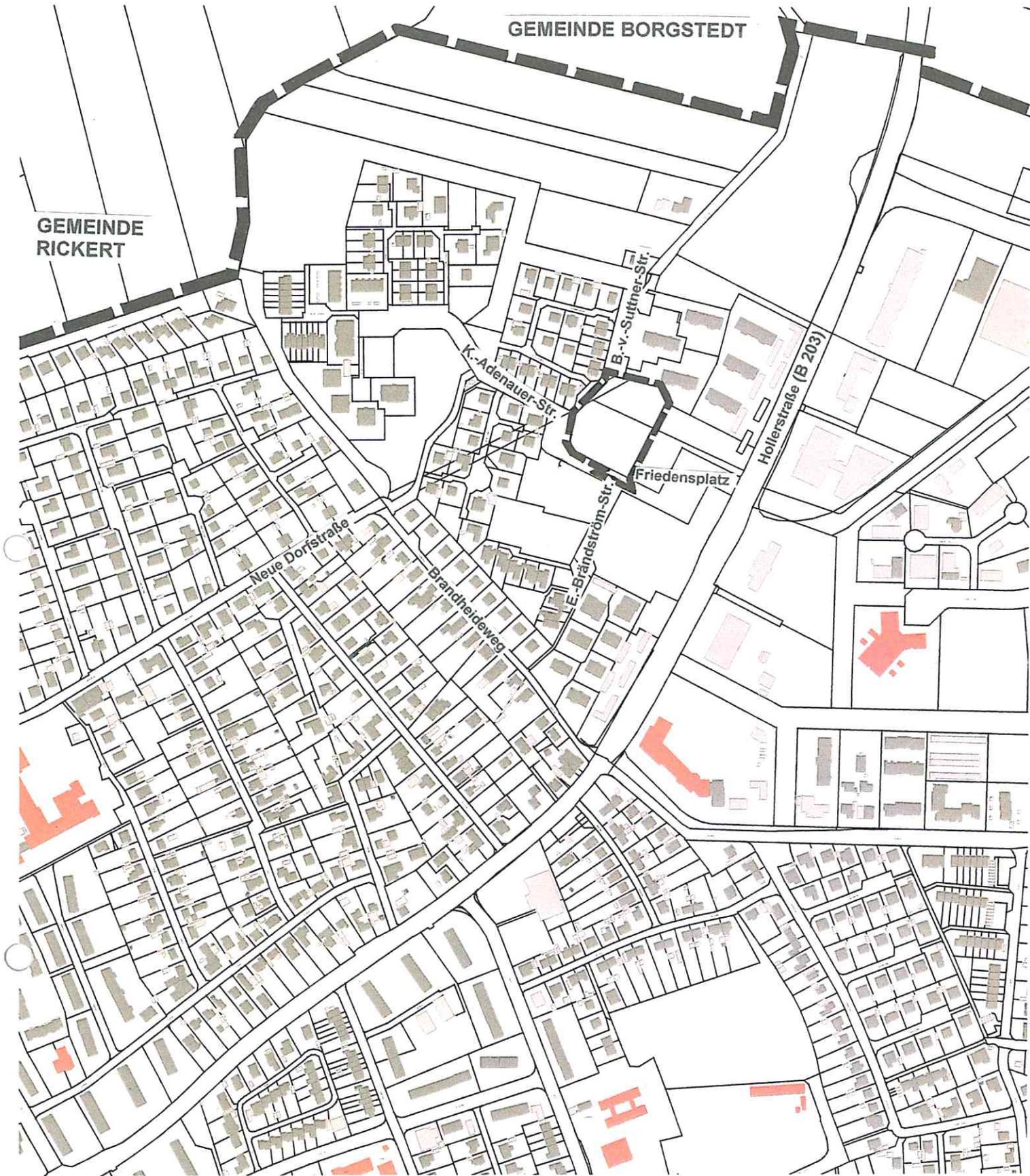


STADT BÜDELSDORF

Bebauungsplan Nr. 30 - 5. Änderung

Brandheide - Nord



**BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT BÜDELSDORF
5. ÄNDERUNG**

Brandheide - Nord

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:5000

Anlage a



BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT BÜDELSDORF

5. ÄNDERUNG

Brandheide - Nord

BEGRÜNDUNG

Anlage b

Das Gebiet der 5. Änderung umfasst einen mittleren Teilbereich des seit dem 16.02.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ östlich der Einmündung der Bertha-von-Suttner-Straße in die Konrad-Adenauer-Straße zwischen den vorhandenen Bebauungen mit Geschosswohnungsbau auf den Grundstücken Elsa-Brändström-Straße Nr. 2 bis 16 und Bertha-von-Suttner-Straße Nr. 18 bis 20. (Anlage a - Übersichtskarte). Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,589 ha. Die Flurstücke des Änderungsbereiches sind Eigentum der Stadt Büdelsdorf.

Der Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch der Änderungsbereich liegen im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf sowie innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn bzw. Schleswig; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Bereich der bebauten Ortslage - gerechnet werden.

Die planerische Konzeption wird im Wesentlichen nicht verändert; hierzu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30, in den dazu vorliegenden Baugrundbewertungen, der Schalltechnischen Begutachtung durch das Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik Taubert und Ruhe GmbH vom 24.01.1994 sowie im zugehörigen Grünordnungsplan, aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten K. D. Bendfeldt + Partner vom 16.12.1993, verwiesen. Eine Anpassung des Grünordnungsplanes ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der landschaftspflegerischen Planung durch die veränderte Bebauung nicht berührt werden.

Die Erschließung sowie die Bebauung mit Geschosswohnungen in offener Bauweise in einem Allgemeinen Wohngebiet werden wie bisher geplant beibehalten; es sind jedoch Anpassungen bzgl. der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper sowie der Flächen bzw. der Ausbildung der Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr erforderlich.

Anstelle der bisher vorgesehenen zwei dreigeschossigen Baukörper in Winkelform mit ausbaubarem Dachgeschoss sind nunmehr fünf kompaktere und nach energetischen Gesichtspunkten optimierte Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, in Aussicht genommen. Die bisher vorgesehene Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage entspricht nicht den Förderungskriterien und muss deshalb umgeplant werden. Die Gebäude sollen mit drei Vollgeschossen und Flachdach ausgebildet werden; die Höhenentwicklung wird - bezogen auf einen vorgegebenen Bezugspunkt an der Bertha-von-Suttner-Straße - bzgl. der max. Gesamthöhe von bisher 14,00 m auf nunmehr 9,00 m reduziert. Um Energie-Gewinnungsanlagen zwecks Eigenversorgung der Gebäude zu ermöglichen, können diese auf den Flachdächern in begrenzter Höhenentwicklung, damit sie aus dem Blickwinkel des Betrachters kaum wahrnehmbar sind, als Ausnahme zugelassen werden. Vergleichbares gilt für andere untergeordnete Bauteile, die insbesondere für Entlüftungsanlagen o. ä. erforderlich sein können. Die bisherigen Vorgaben der Firstrichtung und der Gestaltung der Dächer sind wegen der geplanten Flachdächer obsolet. Nebenanlagen wie Abstellräume und Räume für Fahrräder sowie die Anordnung von Abfallbehältern werden auf einen Baukörper mit begrenzter Höhenentwicklung konzentriert; sonstige gebietsbezogene Nebenanlagen können nur ausnahmsweise und dann innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der befestigten Freiflächen auf dem Grundstück oder innerhalb der Stellplatzanlagen untergebracht werden. Die bisherige Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Außenwände in rotem Verblendmauerwerk wird dahingehend geändert, dass Verblendmauerwerk in anderen Farben verwendet und Treppenhäuser insgesamt sowie Auflockerungsflächen zur Fassadengestaltung in begrenztem Umfang auch in anderen Materialien ausgebildet werden können; diese Gestaltungs-kriterien werden für die Nebenanlagen weitestgehend übernommen.

Im Bebauungsplan Nr. 30 ist für das in Aussicht genommene Grundstück „48“, das den Geltungsbereich der 5. Änderung bildet, eine Grundfläche (GR) von 1 500 qm zugelassen. Für die nunmehr in Aussicht genommenen Sozialwohnungen ist eine angemessene Verdichtung auf eine Grundfläche von bis zu 1 800 qm erforderlich. Da auf eine unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs aus Kostengründen verzichtet werden muss, ebenerdige Stellplätze und Abstellräumlichkeiten in ausreichender Anzahl sowie zwischen den Baukörpern gestaltete und gemeinschaftlich zu nutzende Freiräume mit befestigten Flächenanteilen geschaffen werden sollen, ist der zulässige zusätzliche Versiegelungsanteil gemäß § 19 Abs.4 BauNVO entsprechend zu vergrößern. Dadurch ergibt sich - gegenüber der bisherigen Planung - eine darüber hinausgehende Versiegelung von Grund und Boden in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1 500 qm.

Die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr werden überwiegend im östlichen Teil des Änderungsbereiches festgesetzt; die Zufahrt erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße unter Fortfall jeweils eines Parkstandes und eines vorhandenen Baumes. Parkstände sind im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes über den Mindestbedarf hinausgehend ausreichend vorhanden. Es sind insgesamt 7 Bäume im südlichen Teil des Grundstücks sowie im Bereich der Stellplatzanlage neu anzupflanzen. Deren Abgrenzung zu den derzeit noch unbebauten östlich gelegenen Flächen erfolgt durch eine Hecke mit vorgegebener Pflanzenart, Höhenentwicklung und Breite. Um eine Beeinträchtigung der Anpflanzung durch abgestellte Kfz zu vermeiden, sind die angrenzenden Stellplätze entsprechend den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 / 95“ mit einer befahrbaren Tiefe von 4,30 m und einem durch Höhenversatz ausgebildeten Überhangstreifen von 0,70 m auszubilden. Zum Schutz von Nutzern des Fuß- und Radweges entlang der Konrad-Adenauer-Straße als Haupteinfahrt des Wohngebietes ist ein seitlicher Mindestabstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Einzelne weitere Stellplätze - insbesondere für Menschen mit Behinderungen und deshalb in geringem Abstand zu den Eingangsbereichen der beiden westlichen Baukörper - sind auch östlich des Verkehrsberuhigten Bereiches der Bertha-von-Suttner-Straße zulässig.

Für die Außenwände der Hauptbaukörper sowie die Fenster von Schlafräumen der östlichen Gebäude, die zwar einen Abstand von mehr als 120 m zur Fahrbahngrenze der Bundesstraße einhalten jedoch dorthin ausgerichtet sind, werden auf der Basis der Schalltechnischen Begutachtung und der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgegeben. Die Anforderung an das Schalldämm-Maß der Fenster und Außenwände entspricht dem eines Wandaufbaus, der aus energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin anzustreben ist und erfordert keine besonderen Aufwendungen. Die Balkone bzw. Freisitze der Wohnungen werden zum Freiraum zwischen den Gebäuden ausgerichtet und sind damit durch die Baukörper abgeschirmt.

Die Kriterien des Bebauungsplanes Nr. 30 bzgl. der möglichen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen - ergänzt durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Kelleraußentreppen, Balkone o. ä. -, der Gestaltung der Dächer von Nebenanlagen mit extensiver Dachbegrünung, der Ausbildung von Stellplätzen und deren Zufahrten mit offenporiger Pflasterung, der Ausbildung der Wege auf dem Grundstück in wassergebundener oder offenporiger Ausführung, der Anforderungen an die Art von Anpflanzungen, Ausbildung von Baumscheiben oder die Qualität anzupflanzender Bäume sowie der möglichen Einfriedigungen werden unverändert beibehalten. Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen bleibt weiterhin unzulässig, zumal im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes die Leitungen der Versorgungsträger unterirdisch verlegt worden sind.

Die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung werden durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht berührt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Gleichfalls bestehen durch die veränderte Planung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die unverändert übernommene Erschließung sowie die nur geringfügige Erhöhung der bisher zulässigen Bodenversiegelung wird kein nennenswerter zusätzlicher Anteil an Grund und Boden in Anspruch genommen. Die Eingriffe sind daher durch die Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“, die auf der Basis des Grünordnungsplanes getroffen worden sind und mehr Maßnahmen als für die damalige Planung erforderlich

umfassen, als ausgeglichen anzusehen.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien sowie der vorgesehenen Nachverdichtung in innerörtlichen Lage ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt worden; auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie auf Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurde deshalb verzichtet.

Durch die 5. Änderung fallen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 30 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten an.

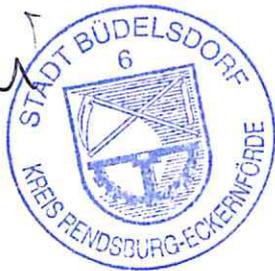
Die Kosten für die Planaufstellung einschließlich der Nebenkosten werden von der Stadt Büdelsdorf als Eigentümerin der überplanten Flurstücke übernommen.

Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 21.07.2016 gebilligt.

Büdelsdorf, den 25.07.2016

Stadt Büdelsdorf

- Der Bürgermeister -



Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde