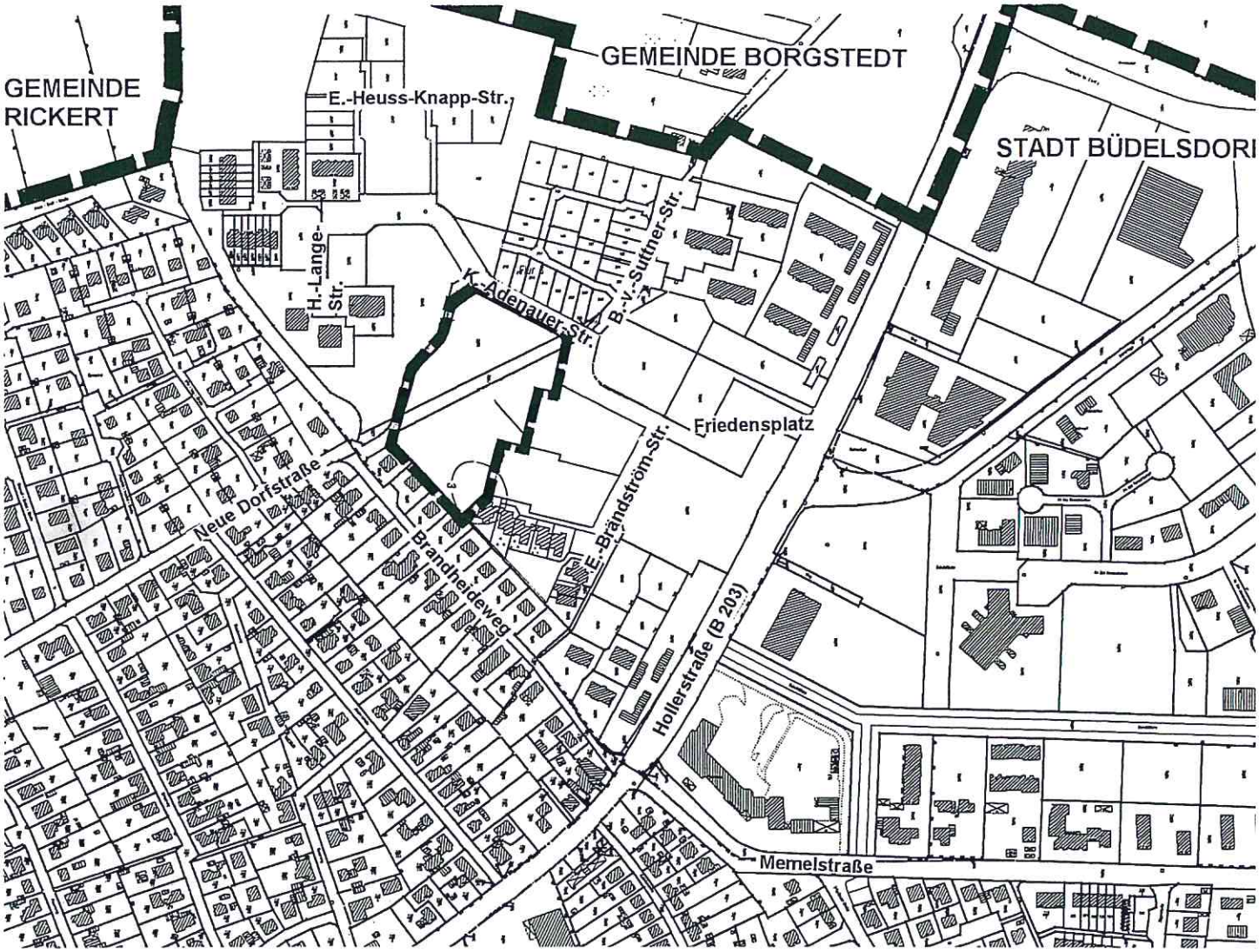
STADT BÜDELSDORF

Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung

Brandheide - Nord



BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT BÜDELSDORF

3. ÄNDERUNG

Brandheide - Nord

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000 Anlage a

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT BÜDELSDORF
3. ÄNDERUNG

Brandheide - Nord

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet der 3. Änderung umfasst einen mittleren Teilbereich des seit dem 16.02.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 und wird begrenzt
im Norden durch die südliche Grenze der Konrad-Adenauer-Straße,
im Osten durch die westlichen Grenzen der westlich der Elsa-Brändström-Straße gelegenen Grundstücke,
im Süden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Brandheideweg Nr. 16, Nr. 18, Nr. 20 und Nr. 22,
im Westen durch die östliche Grenze der Grünfläche südlich der Konrad-Adenauer- Straße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,212 ha und beinhaltet das bisher in Aussicht genommene Grundstück „56" sowie die Verkehrsfläche „e" des Bebauungsplanes Nr. 30.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Brandheide - Nord" liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn; mit Immissionen durch den Flugbetrieb muss - wie auch im übrigen Bereich der bebauten Ortslage - gerechnet werden.

2. Planungserfordernis sowie Ziele und Zwecke der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Eine entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 30 vorgesehene Nutzung der Fläche durch Geschosswohnungsbau konnte - trotz intensiver Bemühungen seitens der Stadt Büdelsdorf - in den 13 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden. Nunmehr sollen - wie nordwestlich, nördlich und südlich des Änderungsbereiches bereits vorhanden - Familienheime unterschiedlicher Bauformen entstehen, die sich ansonsten in die bisherigen planerischen Zielsetzungen bzgl. Ausbildung sparsam bemessener Erschließungsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche und die Vorgabe deutlicher Grünstrukturen in die Umgebung einfügen werden. Mit der veränderten Bebauungskonzeption werden positive Auswirkungen hinsichtlich der Realisierung des im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 vorgesehenen Nahversorgungszentrums erwartet sowie ein Beitrag zur Stabilisierung und Steigerung der Einwohnerzahl vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in städtebaulich integrierter Lage geleistet.

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist als Innenentwicklungspotential der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg nicht abstimmungsrelevant, da die Fläche auch in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes zum Ansatz weiterer Wohnbebauung vorgesehen ist.
Nach der bisherigen Planung war eine max. Grundfläche - ohne Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO - von 1 500 qm zulässig; nunmehr kann eine entsprechende Grundfläche von bis zu 2 560 qm erreicht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem diesbezüglichen Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die in Aussicht genommene andere Art der Wohnbebauung nicht begründet; weiterhin entstehen durch die veränderte Konzeption der bisher zulässigen Bebauung auch keine umweltrelevanten Veränderungen und Auswirkungen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 25 Abs.1 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht vorhanden; außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt worden; auf eine Bilanzierung der gegenüber der bisherigen Planung veränderten Eingriffe und deren Ausgleich sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB konnte deshalb verzichtet werden.

3. Entwicklung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30

3.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches ist über die ausgebaute Konrad-Adenauer-Straße als Haupterschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 sichergestellt. Durch die vorhandene Bushaltestelle im Bereich der Pumpstation unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich besteht eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
Die Baugrundstücke des Wohngebietes werden ausschließlich über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - erschlossen; Zufahrten zur Konrad-Adenauer-Straße werden weiterhin - verbunden mit der Festsetzung von durchgehenden Grünabgrenzungen auf den betreffenden Baugrundstücken - nicht zugelassen. Die innere Erschließung umfasst sowohl eine als Stichstraße mit Wendeplatz ausgebildete Haupterschließung (Verkehrsfläche „e") als auch befahrbare Wohnwege (Verkehrsflächen „p", „q" und „r"), die lediglich der Anfahrbarkeit von Gebäudegruppen dienen. Die Verkehrsfläche „e" ist so trassiert, dass sie im Bereich der Führung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen verläuft und ein Begegnungsverkehr von Lkw und Pkw bei reduzierter Geschwindigkeit im Bereich der - zur Gliederung des Erschließungsraumes eingefügten - Verschwenkungen der befahrbaren Breite möglich ist; ein Befahren durch Abfallentsorgungs-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist in allen Bereichen gegeben.
Öffentliche Parkflächen werden als Parkstände innerhalb der Verkehrsfläche „e" vorgesehen und sind darüber hinaus im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße in insgesamt ausreichender Anzahl vorhanden.
Die Abfallentsorgung der durch die Wohn- bzw. Anliegerwege erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Stellplätzen für Abfallbehälter in den Einmündungsbereichen der Wege „p" bzw. „q" oder „r" in die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare Verkehrsfläche „e" sichergestellt; deren Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaftliche Entsorgung der angrenzenden Grundstücke bei gleichzeitiger sparsamer Dimensionierung der Erschließungsflächen erfolgen.
Die gewählte Art der Ausbildung der Gebietserschließung garantiert ein durch den Verkehr weitgehend ungestörtes Wohnen, erhöht den Wohnwert und minimiert sowohl den Flächenaufwand als auch die Kosten für die Erschließungsanlagen.

Weiterhin wird durch den Weg „s" eine fußläufige Anbindung für die Bewohner des Gebietes zu den öffentlichen Grünflächen der Naturnahen Parkanlage und insbesondere zum Spielplatz sowie zum geplanten Kindergarten westlich des Änderungsbereiches geschaffen; im Übergangsbereich zu der durch die Grünfläche verlaufenden Busspur wird die Verkehrssicherheit durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen sein.

3.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der veränderten Planung sieht Wohngebäude vor, die sich in die Strukturen der umgebenden vorhandenen bzw. in Aussicht genommenen Bebauung einfügen werden und geeignet sind, ein variables Angebot an Familienheimen insbesondere für Familien mit Kindern zu verwirklichen.

Die Baugrundstücke des Änderungsbereiches werden unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe bleiben allgemein zulässig. Wegen der gewählten Art der differenzierten Erschließung sowie zur Erhaltung der Wohnruhe ist es weiterhin erforderlich, Anlagen und Einrichtungen, die Fremdverkehr an sich ziehen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zuzulassen, so dass bei Vorhaben jeweils deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkung auf die angrenzende Wohnbebauung abgewogen werden kann. Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind in zentralen Bereichen des Stadtgebietes vorhanden bzw. sollen in den Mischgebieten am Eingang von der Hollerstraße / B 203 zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 angesetzt werden; sie sind deshalb im Wohngebiet des Änderungsbereiches unzulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihrer Unverträglichkeit mit der planerischen Zielsetzung, der gewählten Art der Erschließung sowie der Beeinträchtigung der Wohnruhe wie bisher nicht zugelassen.

Als bestimmendes Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Größe von 160 qm als zulässige Grundfläche (GR) baulicher Anlagen je in Aussicht genommenem Grundstück festgesetzt. Die Werte entsprechen auf dem kleinsten Grundstück mit Bebauung durch Einzelhäuser (in Aussicht genommenes Grundstück „1“) einer Grundflächenzahl von 0,30 sowie auf dem kleinsten Grundstück mit zulässiger Bebauung durch Doppelhäuser (in Aussicht genommenes Grundstück „6“) einer Grundflächenzahl von 0,21.
Auf die Vorgabe der jeweiligen Größe der Geschossfläche wird verzichtet, da die bauliche Entwicklung der Gebäude durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse begrenzt ist. Die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstmaße der Geschossflächenzahlen werden auf allen Grundstücken unterschritten.
Durch die gegenüber den vergleichbaren Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf bei den Einzelhäusern um bis zu 90 % und im Bereich der zugelassenen Doppelhäusern - wegen des höheren Anteils an Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr - um bis zu 125 % überschritten werden; maximal können somit - abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße - Anteile von 43 % bis 57 % des Baugrundstückes versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % deutlich unterschreitet.

Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur und wegen der gewählten Art der Erschließung ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass für den Fall der Bebauung der Grundstücke „5 bis 7“ durch Doppelhäuser nur eine Wohnung je Haushälfte und damit maximal zwei Wohnungen je in Aussicht genommenem Grundstück sowie auf den Grundstücken mit Einzelhausbebauung ebenfalls maximal zwei Wohnungen entstehen können.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Bindung, je angefangener 75 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen Pkw auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos frei halten. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten und die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen.

Es werden keine Bindungen bzgl. der Gestaltung der maximalen Höhenentwicklung der Hauptgebäude sowie der Außenwände und Dächer getroffen, da im Änderungsbereich - wie auch im Bebauungsplan Nr. 30 für die Bebauung östlich und nördlich der Elly-Heuss-Knapp-Straße vor-

gegeben - die Umsetzung unterschiedlichster Gestaltungselemente sowie die Verwendung von besonderen Baustoffen, u. a. zwecks Erreichung von Gebäuden mit geringem Energie-Bedarf, ermöglicht werden soll.

3.3. Grüngliederung und Anpflanzungen

Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches wird die angrenzende öffentliche Grünfläche vergrößert, um einen Freiraum zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Pumpstation für Abwasser und Elt.-Trafostation) und den Grundstücken zu schaffen sowie die bisher lineare Begrenzung der Grünfläche durch Versprünge in der Abgrenzung ansprechender gestalten zu können.

Festgesetzte Bäume in den Verkehrsflächen werden die gesicherte Basis an Großgrün im Plangebiet bilden, die Führung des Verkehrs bestimmen, die Wegeverbindung in die Grünfläche begleiten sowie die Standplätze für Abfallbehälter überdecken Die Vorgaben von Stammumfang und Mindestgrößen unbefestigter oder bepflanzter Flächen unter den Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die anzupflanzenden Bäume. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar.
Durch die entlang der Konrad-Adenauer-Straße und angrenzend an die öffentliche Grünfläche - Naturnahe Parkanlage - auf den Baugrundstücken festgesetzten Hecken wird eine deutliche Grünabgrenzung zwischen öffentlich genutzten Flächen und Privatgrundstücken erreicht. Gegenüber der öffentlichen Grünfläche sind darüber hinaus zur Vermeidung einer Inanspruchnahme von Teilbereichen für private Nutzungen und aus Gründen der Eigentumssicherung Einfriedigungen erforderlich, die - innerhalb der festgesetzten Hecken gelegen - die geplanten Grünstrukturen nicht beeinträchtigen. Die Anpflanzungen entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke an der Straße Brandheideweg ergänzen vorhandene lineare Pflanzflächen außerhalb des Änderungsbereiches und dienen zur räumlichen Fassung von Hausgruppen mit unterschiedlichen Höhenentwicklungen und Gestaltungskriterien. Durch die Pflanzinsel im Wendeplatz der Verkehrsfläche „e" erfolgt eine Gliederung der befestigten Fläche unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven für bis zu 3-achsige Fahrzeuge.
Die getroffenen Bindungen bezüglich Baum- und Pflanzenarten werden eine landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Um eine Einengung der sparsam bemessenen Erschließungsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen auf Baugrundstücken auszuschließen, wird ein Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) zu den Verkehrsflächen festgesetzt, so dass den Pflanzen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt und die Verkehrsabläufe nicht eingeschränkt werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird vorgegeben, um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszugängen und -zufahrten zu gewährleisten.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flurstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Büdelsdorf.

Die Flächenanteile der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der vergrößerten öffentlichen Grünfläche - Naturnahe Parkanlage - werden im Eigentum der Stadt verbleiben. Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen insbesondere an junge Familien mit Kindern veräußert werden.

5. Erschließung

Die Erschließung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 ist bereits weitgehend durch die Stadt Büdelsdorf und die Versorgungsunternehmen durchgeführt worden; ergänzende Maßnahmen im

Bereich der - gegenüber der bisherigen Planung - verändert festgesetzten Verkehrsflächen im Änderungsbereich werden alsbald von der Stadt veranlasst werden.
Die Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke werden aufgrund der gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Vorschriften zu den Kosten herangezogen.

5.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Soweit auf den für eine Bebauung mit Doppelhäusern zugelassenen Grundstücken weitergehende Erschließungswege erforderlich werden, sind diese entweder durch Realteilungen mit entsprechenden Eigentumszuordnungen oder durch Eintragung von Baulasten bzw. Dienstbarkeiten öffentlich-rechtlich zu sichern.

5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen der Stadt Büdelsdorf bzw. den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.
Im Plangebiet wird die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen würde, die seitens der Stadt Büdelsdorf als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches angesehen wird. Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen kann außerdem wegen der gebotenen Verkehrssicherheit im Bereich der Erschließungsflächen sowie wegen der vorhandenen bzw. geplanten Anpflanzung von Bäumen zwecks Gestaltung des Straßen- und Landschaftsbildes keinesfalls erfolgen; eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken würde dem Nutzungszweck des Baugebietes widersprechen und Einschränkungen bzgl. Bebaubarkeit und Nutzbarkeit zur Folge haben. In den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen der Konrad-Adenauer-Straße und im Verlauf der Verkehrsfläche „e" 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.

5.2.3. Fernwärme:
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 der Deutschen Telekom AG.

5.2.6. Löschwasser:
Hydranten sind im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße sowie der Straße Brandheideweg vorhanden und werden - soweit erforderlich - im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes ergänzt.

5.2.7. Entwässerung:
Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das städtische Abwassernetz. Regenwasser kann auch auf dem Grundstück gesammelt und wieder genutzt werden; eine Versickerung ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich.

5.2.8. Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

6. Sonstiges

6.1. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 vom 16.12.1993, aufgestellt durch die Landschaftsarchitekten K.D. Bendfeldt + Partner, wird hingewiesen.
Eine Anpassung des Grünordnungsplanes an die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, da die Grundzüge der landschaftspflegerischen Planung durch die veränderte Bebauung nicht berührt werden.

6.2. Schalltechnische Begutachtung

Auf die Schalltechnische Begutachtung - als rechnerischem Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes gegenüber Emissionen aus den Gewerbe- und Industriegebieten östlich der Hollerstraße / B 203 sowie aus dem Fahrverkehr auf der Bundesstraße - durch das Beratungsbüro für Akustik und thermische Bauphysik Taubert und Ruhe GmbH vom 24.01.1994 wird hingewiesen.

6.3. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die Gutachterliche Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 19.06.1990 sowie die Baugrundbewertung durch das Büro für Bodenmechanik und Grundbau Schnoor + Schulze vom 24.01.1994 wird hingewiesen.
Ergänzende Baugrunduntersuchungen, veranlasst durch die Grundstückseigentümer bzw. -erwerber, werden für notwendig erachtet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hochanstehendem Grundwasser wird deshalb empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

7. Kosten

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 entstehen der Stadt Büdelsdorf - außer den Aufwendungen für die verbindliche Bauleitplanung - keine Kosten.
Der Mehraufwand für Erschließungsmaßnahmen gegenüber der bisherigen Planung wird durch entsprechende Erlöse beim Grundstücksverkauf gedeckt.

Netzkostenbeiträge für Wasser-, Elektrizitäts- und Fernwärmeversorgung sowie für Telefon- und Kabelanschlüsse werden durch die Versorgungsträger erhoben.

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2008 gebilligt.

Büdelsdorf, den 05.08.2008

Stadt Büdelsdorf

- Der Bürgermeister -

STADT BÜDELSDORF 6 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Planverfasser

B a h l m a n n - G o e b e l
Stadtplaner Eckernförde