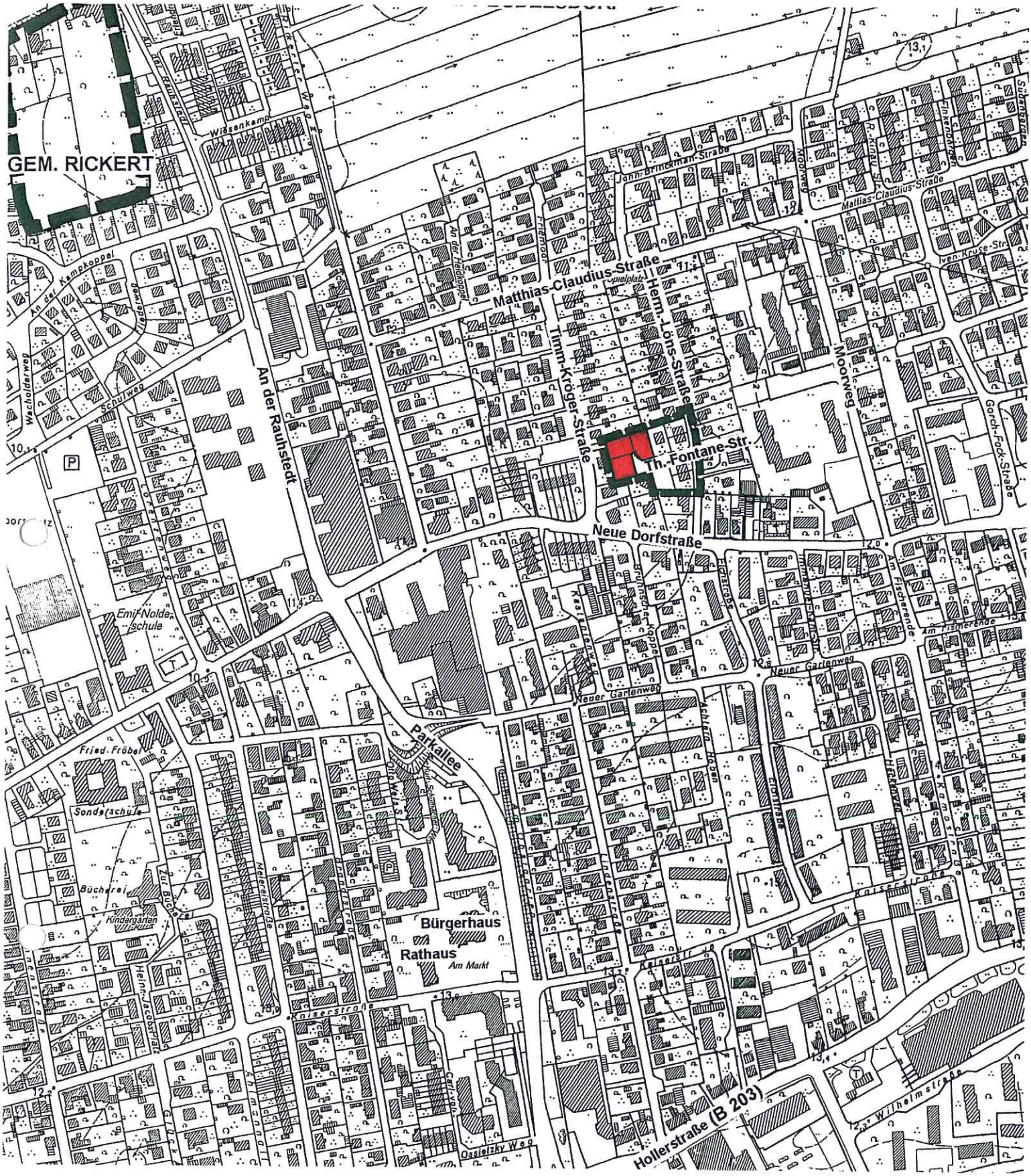
STADT BÜDELSDORF

Bebauungsplan Nr. 38 - 1. Änderung

Ehemaliges Bauhofgelände



BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER STADT BÜDELSDORF

1. ÄNDERUNG

Ehemaliges Bauhofgelände

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5000 Anlage a

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER STADT BÜDELSDORF
1. ÄNDERUNG

Ehemaliges Bauhofgelände

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

Das Gebiet des seit dem 16.02.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 38 liegt im Innenbereich des nördlichen Teils der bebauten Ortslage der Stadt Büdelsdorf westlich der Hermann-Löns-Straße. Der Bebauungsplan wurde damals aufgestellt, um die Brache des ehemaligen Bauhofgeländes für den Ansatz von insgesamt 9 Familienheimen einer bestimmten Bauart in Form einer Selbsthilfesiedlung nutzbar zu machen. Zwischenzeitlich wurde jedoch eine weitere Selbsthilfesiedlung an einer anderen Stelle im Stadtgebiet errichtet, so dass - über die bereits umgesetzte Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Doppelhäuser entlang der Hermann-Löns-Straße und zwei vorhandene bzw. geplante Einzelhäuser hinausgehend - kein weiterer diesbezüglicher Bedarf mehr besteht.
Der Bereich der 1. Änderung umfasst drei bisher unbebaute Grundstücke im westlichen Teil des Plangebietes, der begrenzt wird

im Norden	durch die Grundstücke Timm-Kröger-Straße 8 und Hermann-Löns-Straße 11,
im Osten	durch das Grundstück Theodor-Fontane-Straße 2,
im Süden	durch die Grundstücke Timm-Kröger-Straße 2 und Neue Dorfstraße 99a sowie
im Westen	durch das Grundstück Timm-Kröger-Straße 4 und das Flurstück 12/42 der Flur 3 der Gemarkung Büdelsdorf

(Anlage a - Übersichtskarte).

Die planerische Konzeption für den Bebauungsplan wird im Wesentlichen beibehalten; hierzu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 verwiesen.
Statt der bisher vorgesehenen Einzelhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 100 qm und einer zulässigen Nutzung im Dachgeschoss bis zu einer Geschossfläche von 145 qm werden jetzt - im Anschluss an die vorhandene Bebauung westlich des Änderungsbereiches mit ebenfalls geringeren Dachneigungen - Einzelhäuser zugelassen, bei denen das unverändert beibehaltene Maß der Nutzung von 145 qm auch ausschließlich im Erdgeschoss untergebracht werden kann. Zu diesem Zweck sind die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend vergrößert und nunmehr eine Dachneigung von 30° bis max. 40° festgesetzt worden mit der Maßgabe, dass Dachaufbauten und Gauben in der ersten Dachgeschossebene nur zulässig sind, soweit die zulässige Geschossfläche durch mögliche Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht überschritten wird.
Die bisher geplante Erschließung der Baugrundstücke wird unverändert beibehalten. Die Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung, der Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, der Begrenzung auf max. eine Wohnung je Einzelhaus, der erforderlichen Anzahl von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und deren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, der Begrenzung der Nebenanlagen, der max. Höhenentwicklungen baulicher Anlagen sowie deren Gestaltung, der Zuordnung der Standplätze für Abfallbehälter, der Anpflanzungen sowie der Einfriedigung zur Theodor-Fontane-Straße werden gegenüber der rechtsverbindlichen Planung tlw. angepasst, bleiben jedoch ansonsten unverändert. Gleiches gilt für die Bindungen aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Funkfeldes der Deutschen Telekom AG sowie die Aussagen bzgl. der Bodenbeschaffenheit und der Baugrund- bzw. der Grundwasserverhältnisse. Bodenordnende Maßnahmen werden auch durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich; gleichfalls treten keine Veränderungen bzgl. der Ver- und Entsorgung ein.

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 durch die Änderung des Bebauungsplanes 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 § 25 Abs.1 des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 festgesetzten Grundflächen und den reduziert festgesetzten zusätzlichen Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden werden nur geringfügig mehr Flächenanteile in Anspruch genommen als durch die bisherige Planung.
Aufgrund der vorgenannten Kriterien ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren 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 1. Änderung fallen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 38 keine zusätzlichen beitragsfähigen Erschließungskosten an.
Für die Planaufstellung einschließlich der Nebenkosten entstehen der Stadt Büdelsdorf aufgrund eines mit dem Eigentümer der Grundstücke im Änderungsbereich geschlossenen städtebaulichen Vertrages keine Kosten.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2008 gebilligt.

Büdelsdorf, den

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