Anlage 6

Begründung
zur
1. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 32
„Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“

der

Stadt Büdelsdorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Vorlage zum Satzungsbeschluss für den 28.03.2019

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister
Am Markt 1

24782 Büdelsdorf

BCS GMBH
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Projektverantwortlich:

Koordination:	**Dipl.-Ing. Alexander Hilgendorff**
Bearbeitung:	**Dipl. Ing. Marianne Sommer**
Zeichnungen:	**Jonas Ohlwein**

Inhaltsverzeichnis

1. **Plangebiet und Anlass der 1. Änderung** 4

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung 4

1.2 Planungsanlass und Planungsziel 4

1.3 Wahl des Planaufstellungsverfahrens 5

1.4 Gebietsentwicklungsplanung (GEP) 5

1.5 Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf 5

2. **Planänderung und Festsetzungen** 7

2.1 Planänderungen 7

2.2 Festsetzungen 7

3. **Städtebauliche Werte** 9

4. **Hinweise aus der Trägerbeteiligung** 9

1. Plangebiet und Anlass der 1. Änderung

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung

Der nördliche Teil des Planänderungsgebietes liegt westlich der Straße „An der Rauhstedt" und nördlich der Straße „Neue Dorfstraße". Der südliche Teil des Planänderungsgebietes erstreckt sich südlich der Straße „Neue Dorfstraße" und westlich der Straße „Parkallee" bis zur Straße „Neuer Gartenweg". Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 46/15 (anteilig) und die Flurstücke 51/16, 51/18, 51/4 und 51/17 sowie das Flurstück 52/9 (alle Flur 4), sowie anteilig die angrenzenden Flurstücke der Verkehrswege mit „Parkallee" (Flurstück 258), „An der Rauhstedt" (Flurstück 56/16) und „Neue Dorfstraße" der Flur 4, Gemarkung Büdelsdorf mit ca. 10.000 qm.

Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes im Raum (rot umrandete Flächen)

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" (Ursprungsplan) vom 16.03.1998 weist bis auf die an die Straße „Neuer Gartenweg" angrenzenden Einzelhäuser den Plangeltungsbereich der 1. Änderung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Sowohl bezüglich der festgesetzten Ausweisung als Mischgebiet als auch bezüglich der örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen) entspricht dieser Bebauungsplan nicht mehr dem heutigen Bedarf. Planungsziel der Stadt Büdelsdorf ist, die verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch für den Mehrfamilienhausbau bedienen zu können. Dieses soll bevorzugt in zentrumsnah gelegenen Gebieten erfolgen können. Im Plangeltungsbereich sind für eine künftige Wohnbaunutzung vor allen Dingen die südlich im Plangeltungsbereich liegenden Grundstücke geeignet. Hier liegen konkrete Nachfragen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. Um das Planungsziel der Verbesserung des innerstädtischen Wohnungsangebotes zu erreichen und dem konkreten Bedarf Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Büdelsdorf den Bebauungsplan Nr. 32 für den oben bezeichneten Geltungsbereich zu ändern.

1.3 Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Das Planänderungsgebiet liegt innerstädtisch und zentrumsnah. Die Planungsziele der Stadt betreffen mit der beabsichtigten Änderung der zulässigen Nutzung „andere Maßnahmen der Innenentwicklung" gemäß § 13 a (1) Satz 1 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Danach kann die Planänderung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden. Die nach § 13 a (1) Satz 2 und Satz 5 BauGB aufgeführten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Erhaltungs- und Schutzziele eines Natura-2000-Gebietes sind nicht betroffen.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

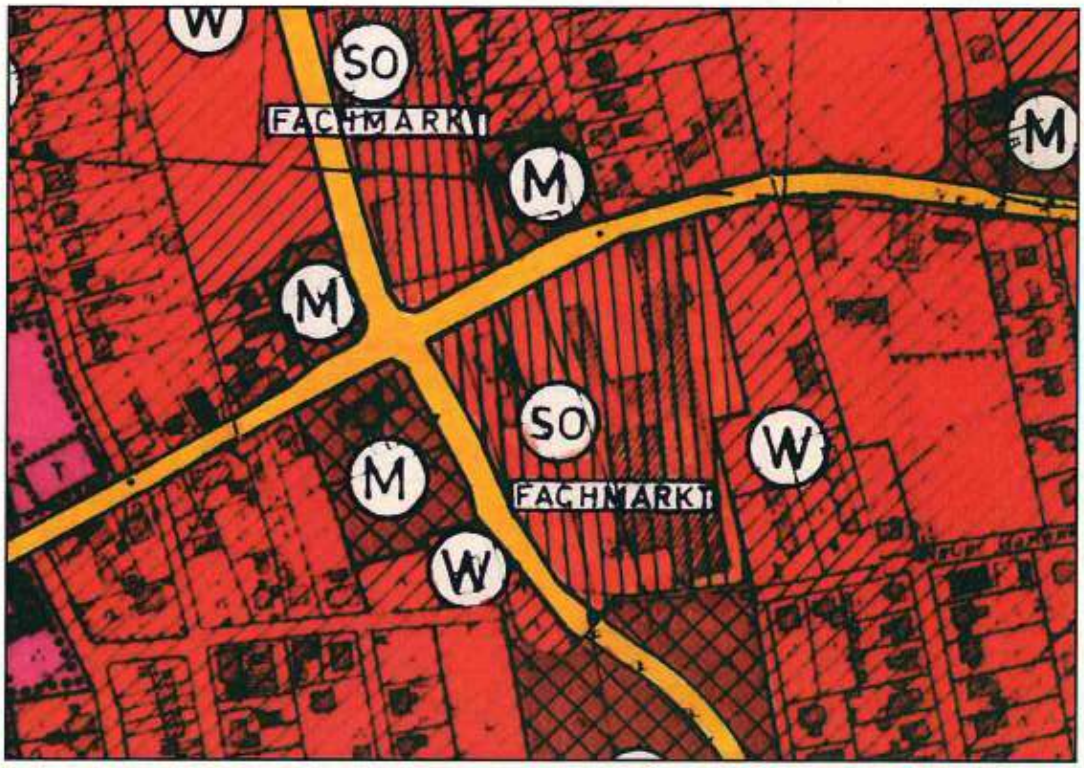
Damit sind für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

1.4 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

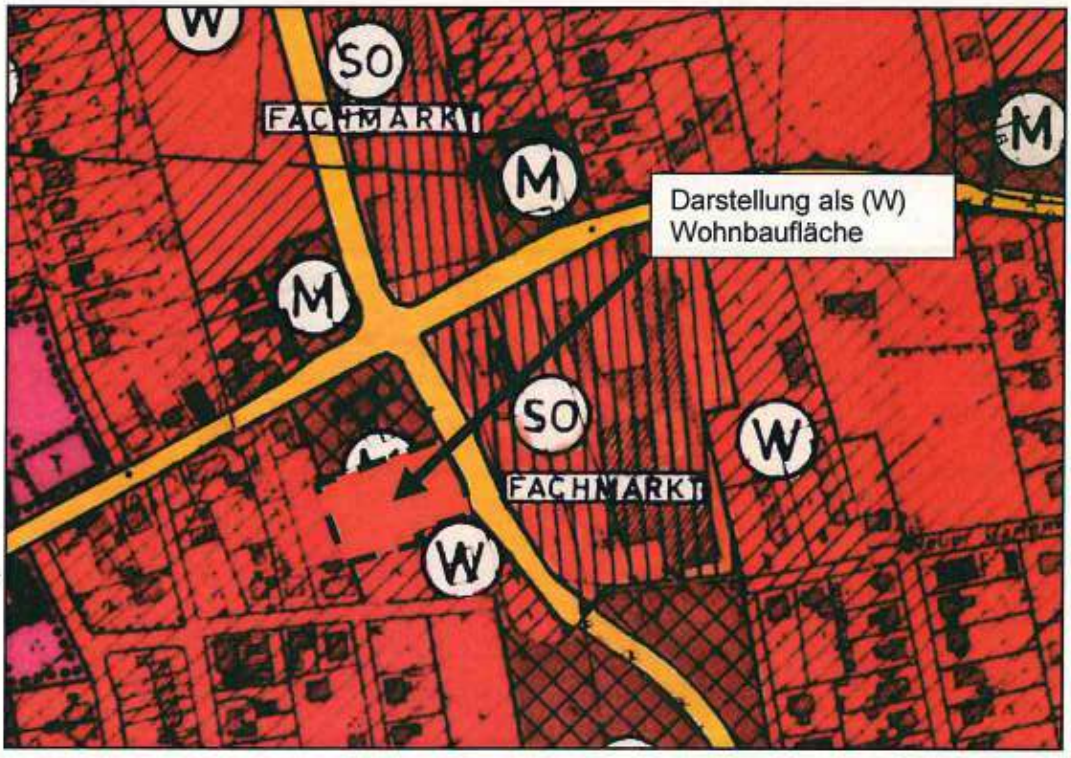
Die Stadt Büdelsdorf ist Stadtrandkern 2. Ordnung, gehört zum Stadt-Umland-Bereich Rendsburg und ist Teil der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Die Kooperation stimmt die wohnbauliche Entwicklung der Region über einen Entwicklungsplan ab, der von allen Gebietskörperschaften beschlossen wird. Die 3. Fortschreibung des Entwicklungsplans (Stand Juni 2016) ist beschlossen und enthält neben wohnbaulichen Entwicklungsflächen auch Annahmen über die Flächenpotenziale der Innenentwicklung in den 13 Mitgliedskommunen. Die Gebietsentwicklungsplanung (GEP) ist regional- und landesplanerische Grundlage für die Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes. Für die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Büdelsdorf ist ein Innenentwicklungspotenzial von 298 Wohneinheiten als realistisch angegeben. Mit der in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird die Errichtung von ca. 30 WE vorbereitet, die dem Innenentwicklungspotenzial zuzurechnen sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 steht in Übereinstimmung mit der Gebietsentwicklungsplanung (GEP).

1.5 Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 entwickelt sich nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt. Nach § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt wird eine Teilfläche im Planänderungsbereich als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, die im verbindlichen Bauleitplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird. Auf der Grundlage des § 13 a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan durch Berichtigung anzupassen. Die als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Teilfläche wird im Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf



Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigende Darstellung – (Wohnbaufläche (W)). Es wird sich voraussichtlich um die 24. Änderung (durch Berichtigung) des Flächennutzungsplanes handeln.

2. Planänderung und Festsetzungen

2.1 Planänderungen

Die Änderungen betreffen die Lage und Ausrichtung der überbaubaren Flächen, die Änderung der zulässigen baulichen Nutzung für Einzelflächen und Änderungen betreffend der zulässigen Dachformen und Traufhöhen sowie Vorschriften zur Farbauswahl.

2.2 Festsetzungen

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO
Für die Grundstücke mit den Kennzeichnungen 3 und 7 verbleibt die Ausweisung als **Mischgebiet nach § 6 BauNVO**. Die Grundstücke sind bebaut und entsprechend genutzt. Die Grundzüge der Nutzung werden hier nicht geändert. Der Stellung und Kubatur der dortigen Gebäude kommt eine wichtige gestalterischer Bedeutung für die städtebauliche Situation im Einmündungsbereich der Straßenzüge „An der Rauhstedt" und „Neue Dorfstraße" zu. Die raumbildende Wirkung dieser Gebäude soll auch künftig sichergestellt sein. Aus diesem Grund werden für die Grundstücke mit den Kennzeichnungen 3 und 7 entlang der straßenseitigen Fluchten der bestehenden und künftigen Gebäude **Baulinien** festgesetzt. Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück mit der Kennzeichnung 7 wird zusätzlich „L"-förmig ausgerichtet und entspricht somit dem städtebaulichen Konzept der gewünschten Raumbildung.

Für die **Mischgebiete (MI)** werden durch **Übernahme der Festsetzungen des Ursprungsplanes** folgende Festsetzungen getroffen:

- offene Bauweise,
- zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß sind zugelassen,
- die Firstrichtung,
- das Maß der baulichen Dichte (Text (Teil B Nr. 2.1 und 2.2),
- Nutzungsbeschränkungen (Text (Teil B) Punkte 1.2 bis 1.5),
- Grünordnerische Maßgaben für die Errichtung der östlich das Gebiet begrenzenden Hecke (Text (Teil B) Punkt 3.3),
- Grünordnerische Maßgaben für den Erhalt und die Nachpflanzung von Einzelbäumen (Text (Teil B) Punkte 3.1 und 3.2),
- Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze,
- Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude (Text (Teil B) Punkt 4.1).

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO:
Die Grundstücke mit den Kennzeichnungen 8, 9 und 10 werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** ausgewiesen. Das Grundstück mit der Kennzeichnung 10 ist bebaut. Dem Grundsatz der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Struktur wird durch die **Festsetzung von Baulinien** und die Lage und Ausrichtung der Baufelder Rechnung getragen. Auf dem **Grundstück mit der Kennzeichnung 8** ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. Die geplante Bebauung ist für drei Vollgeschosse konzipiert. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Parkallee. Dort sind auch die erforderlichen **Flächen für Gemeinschaftsstellplätze** durch Ausweisung zugeordnet. Das bereits grundbuchlich gesicherte **Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer** der mit den Nummer 7 und 8 gekennzeichneten Grundstücke wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die beiden auf dem Flurstück vorhandenen Linden sind gemäß **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB** mit Erhaltungs- und Nachpflanzgebot belegt. Das Flurstück war im Ursprungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Diese Festsetzung wird geändert.

Die vorhandene Bebauung an der Straße „Neuer Gartenweg" unterscheidet sich grundsätzlich von der Gebäude- und Nutzungsstruktur in der Parkallee. Die Straße „Neuer Gartenweg" wird durch zweigeschossige Einzelhäuser, die zum Teil im Villenstil ausgebildet sind, geprägt. Diese

bauliche Grundstruktur wird im Plangeltungsbereich für die **Grundstücke** mit den **Kennzeichnungen 9 und 10** fortgeführt und gesichert. Für diesen Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine **Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit** festgesetzt. Straßenseitig sind **Baulinien** festgesetzt. Die Anordnung der **Flächen für Gemeinschaftsstellplätze** erfolgt jeweils östlich der bestehenden und künftigen Gebäude. Der jeweils nach Süden ausgerichtete Gartenanteil soll als solcher freigehalten werden. Die an der Straße „Neuer Gartenweg" stehenden Linden und neu gepflanzten Straßenbäume sind gemäß **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB** mit Erhaltungs- und Nachpflanzgebot belegt. Sie sind ortsbildprägend.

Die im Ursprungsplan entlang der „Parkallee" festgesetzte **Baumreihe** wird als Festsetzung übernommen und entsprechend ausgewiesen. Die Standorte liegen zum Teil auf privaten, zum Teil auf öffentlichen Grünflächen.

Für die **Allgemeinen Wohngebiete (WA)** werden durch **Übernahme der Festsetzungen des Ursprungsplanes** folgende Festsetzungen getroffen:

- offene Bauweise,
- zwei Vollgeschosse zwingend für die Grundstücke (Kennzeichnung 9 und 10) an der Straße „Neuer Gartenweg",
- zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen für das Grundstück (Kennzeichnung 8) an der „Parkallee",
- die Firstrichtung,
- das Maß der baulichen Dichte (vgl. Text (Teil B Nr. 2.1 und 2.2),
- Nutzungsbeschränkungen (Text (Teil B) Punkte 1.1),
- Grünordnerische Maßgaben für die Errichtung der östlich und südlich das Wohngebiet mit der Kennzeichnung 8 begrenzenden Hecke (Text (Teil B) Punkt 3.3),
- Grünordnerische Maßgaben für den Erhalt und die Nachpflanzung von Einzelbäumen (Text (Teil B) Punkte 3.1 und 3.2),
- Ausweisung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze,
- Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude (Text (Teil B) Punkt 4.1).

Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an Anforderungen moderner Architektur:
Die im Ursprungsplan (1998) festgelegten örtlichen Bauvorschriften werden im Zuge der anstehenden Satzungsänderung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 aktualisiert. Die Stadt Büdelsdorf reagiert damit auf Anforderungen einer sich ändernden, modernen Architektur sowohl im Mehrfamilienhausbau als auch für Einzelhäuser. Es soll die Verwendung von Staffelgeschossen wie die Errichtung von sogenannten „Stadtvillen" ermöglicht werden. Auf die **Festsetzung maximaler Traufhöhen** wird daher im Plangeltungsbereich der 1. Änderung der Satzung **verzichtet**. Die Vorschriften für die zulässigen **maximalen Höhen der Hauptgebäude** bleiben wie im Ursprungsplan **bestehen** (Text(Teil B) Punkt 4.1). Zur Eindeutigkeit der Festsetzung werden die maximalen Gebäudehöhen grundstücksbezogen auf Normalhöhenull (NHN) bezogen und festgesetzt.

Die Vorschriften über die **Gestaltung der Dächer der Hauptgebäude** werden den Anforderungen einer modernen Kubatur der Gebäude folgend um die Zulässigkeit von Flachdächern mit Neigung bis 3 °erweitert. Für die Dacheindeckung soll auch die Farbe Anthrazit zugelassen werden (Text (Teil B) Punkt. 5.1).

Die Vorschrift für die **Außenwandgestaltung** der **Hauptbaukörper** wird für die Anwendung auf Gebäudetypen moderner Kubatur ebenfalls **angepasst**. Grundsätzlich vorgeschrieben verbleibt - wie im Ursprungsplan - für die Hauptbaukörper die Verwendung von Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun. Im Ursprungsplan wurden ergänzend für die jeweiligen Giebelseiten und zuzüglich bis zu 15 % der Gesamtfläche der Außenwände der Hauptbaukörper die Verwendung anderer Materialien zugelassen. Mit der Zulassung von Flachdächern bis 3° entfällt die Flächenzuordnung „Giebelseiten". Daher wird die Vorschrift

allgemeiner gefasst und wie folgt ergänzt: „In den Außenwandflächen können bis maximal 30 % der Gesamtfläche andere Materialien verwendet werden" (Text (Teil B) Punkt 4.2).

Unter Beachtung der auch unter Umsetzung der **Richtlinien und Ziele des Klimaschutzes vorhandenen Bauvorschriften und technischen Normen**, die bei neuen Gebäuden zum Tragen kommen, sind Klimaschutzziele entsprechend in der Umsetzung berücksichtigt.

3. Städtebauliche Werte

Das Planänderungsgebiet umfasst	10.000 qm
Davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4. 050 qm
Mischgebiet (MI)	3. 250 qm
Grünflächen (privat und öffentlich)	708 qm
Flächenanteile überörtlicher Verkehr (Bestand)	1. 992 qm

Der Stadt Büdelsdorf entstehen aufgrund bestehender vertraglicher Reglungen nach § 11 BauGB keine Kosten.

4. Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Nähe des Baudenkmals „Emil-Nolde-Schule" hin. Sie sieht jedoch nach Beachtung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Büdelsdorf festgesetzten Gebäudegrößen und Farbgebungen keine Beeinträchtigung.

Die untere Bodenschutzbehörde weist auf die Beachtung der folgenden Vorschriften hin:

„Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten. „

Nach Kenntnisstand Juli 2018 befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Altablagerungen und keine Altstandorte.

Die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf hat die Begründung am .....gebilligt.

Büdelsdorf den .....

.....
Bürgermeister

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
INGENIEURE KRÜGER & KOY

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH • Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Stadt Büdelsdorf
Herr Mathein
Am Markt 1

24782 Büdelsdorf

Wasser - und Verkehrs- Kontor GmbH
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster

Telefon 04321 . 260 27 0
E-Mail info@wvk.sh
Telefax 04321 . 260 27 99
Internet www.wvk.sh
Ansprechpartner Katharina Schlotfeldt
Durchwahl -17
pers. E-Mail k.schlotfeldt@wvk.sh
Projektnr.: 118.2456

Neumünster, den 29.10.2018

1. Änderung, B-Plan Nr. 32 der Stadt Büdelsdorf
- Lärmtechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm des Teppichhofes Knutzen, Neue Dorfstraße 68

Sehr geehrter Herr Mathein,

entsprechend der Anregungen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 sind die Auswirkungen des Teppichhofes Knutzen auf der Ostseite der Parkallee auf die geplante Bebauung des allgemeinen Wohngebietes (WA) zu prüfen. Insbesondere ist der Betriebshof südlich des Verkaufsgebäudes mit der Zu- und Ausfahrt an die Parkallee zu betrachten.

Entsprechend der Auskunft des Betreibers vom Oktober 2018 wird der Betriebshof als Beschäftigtenparkplatz genutzt. Weiterhin findet dort die Beladung der Lieferwagen, die im Kundenservice eingesetzt werden, statt. Diese verlassen das Gelände nach Beladung und kehren meist in den Nachmittagsstunden zurück, um dort teilweise abgestellt zu werden. An der Südseite des Verkaufsgebäudes ist die Warenanlieferung untergebracht. Die Entladung der Waren wird in der Regel mittels Gabelstapler durchgeführt. Ein Nachtbetrieb im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) findet nicht statt.

Entsprechend § 22 Abs. 1 Nr.1 und 2 Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchG) sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) ist bei gewerblichen Anlagen nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Abschnitt 3.2.1, Abs. 1 „ ...sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet."

Der Teppichhof Knutzen ist als gewerbliche Anlage einzustufen und unterliegt somit den Regelungen der TA Lärm zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort.

In der vorliegenden Situation liegt bereits heute der maßgebliche Immissionsort am vorhandenen Gebäude Neuer Gartenweg Nr. 13 im Einwirkungsbereich der Zu- und Ausfahrt des Betriebshofes. Die Gebietsnutzung des Gebäudes Neuer Gartenweg Nr. 13 ist entsprechend des geltenden B-Planes Nr. 32 als allgemeines Wohngebiet (WA) definiert. Der Betreiber des Teppichhofes ist bereits derzeit dazu verpflichtet, die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz zu beachten und die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) an diesem Gebäude einzuhalten, so dass heute von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen ist.

Entsprechend der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 liegt das Gebäude Neuer Gartenweg Nr. 13 auch zukünftig innerhalb eines Baufensters mit der Gebietsnutzung allgemeines Wohngebiet (WA); die vorhandene Ostfassade wird als Baulinie festgesetzt und bleibt damit in der Lage unveränderlich. Demnach werden auch zukünftig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Die nördlich des vorhandenen Gebäudes liegende Baufläche (derzeit unbebautes Grundstück) liegt in einem um mindestens 10 m größeren Abstand zu der Zu- und Ausfahrt auf das Betriebsgrundstück als das vorhandene Gebäude Neuer Gartenweg Nr. 13, so dass hier von geringeren Immissionen auszugehen ist.

Die Immissionen infolge des Teppichhofes Knutzen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 sind aufgrund der bestehenden Betreiberpflichten (s. oben) unkritisch.

Für weitere Fragen und nähere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Katharina Schlotfeldt
Dipl.-Ing. (FH)

WASSER- UND VERKEHRS- KONTOR
INGENIEURWISSEN FÜR DAS BAUWESEN
INGENIEURE KRÜGER & KOY
Havelstraße 33 • 24539 Neumünster
T: 04321-260 27-0 F: 04321-260 27-99