

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

*Büdel***s**dorf
die junge **Stadt.**

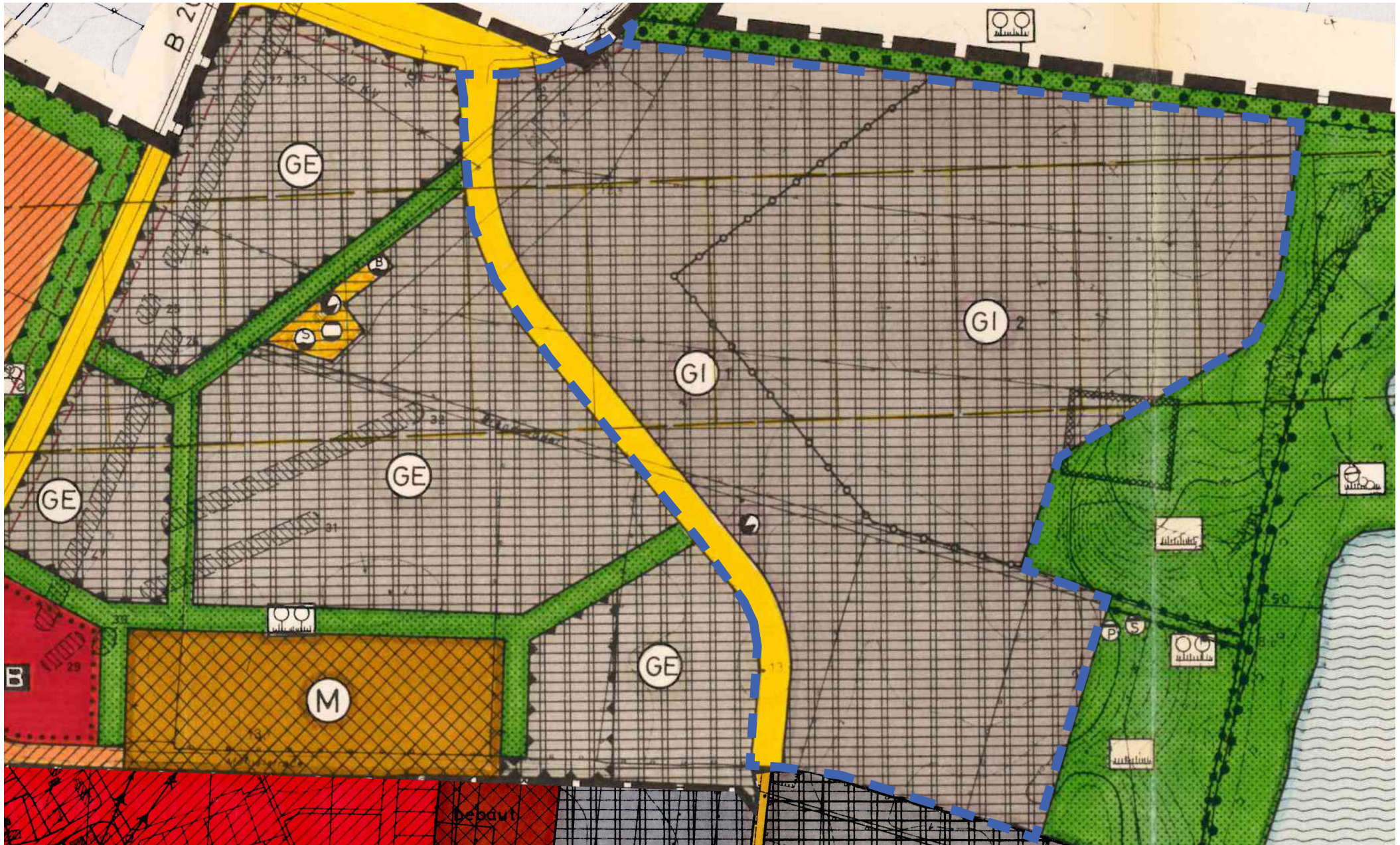
25. Änderung des Flächennutzungsplans 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Brandheide-Ost“

Planungsanlass und Planungsziel

- > Fehlende Inaussichtstellung weiterer Baugenehmigung für nichtindustrielle Vorhaben
- > Anpassung der Art der baulichen Nutzung an heutige Gewerbebedarfe und Nachfragen
- > Sicherung der Bestandsnutzung und Prüfung von schalltechnischen Entwicklungsmöglichkeiten
- > Anpassung der Darstellungen zur verkehrlichen Erschließung an den Bestand



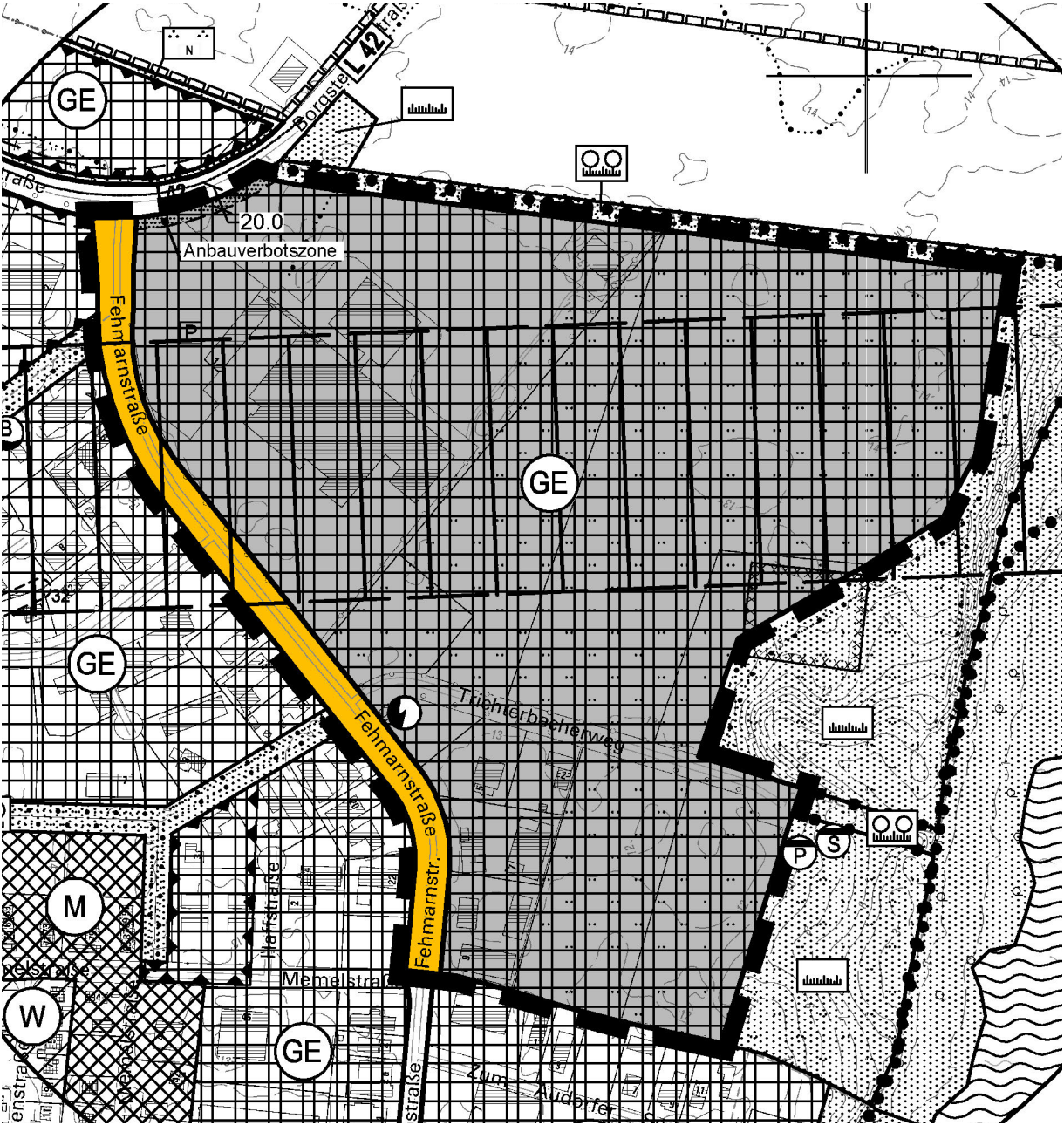




Bisherige Festsetzungen

- > Industriegebiete (GI 1 und GI 2) östlich der Fehrmarnstraße
- > Detaillierter Festsetzungen zu zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- > Detaillierter Festsetzungen zu privaten und öffentlichen Grünflächen, Anpflanzungen und Straßenbegleitgrün
- > Festsetzung von Mindestgrundstücksgröße und Bau-massenzahl





Zeichenerklärung

Darstellungen

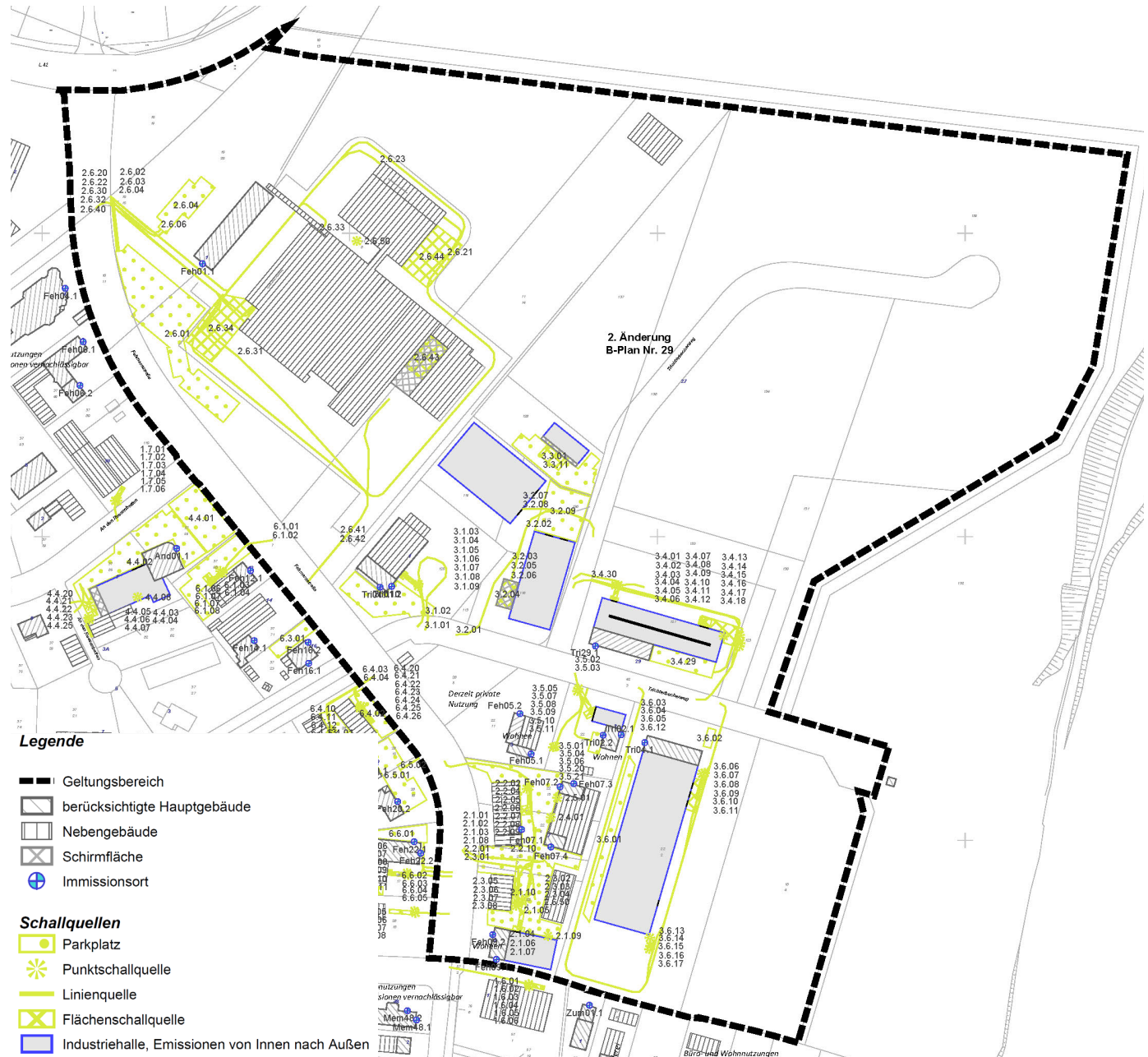
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Gewerbegebiet	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB § 1 (2) Nr. 9 BauNVO
	örtliche Hauptverkehrsstraße	§ 5 (2) Nr. 3 BauGB
	Elektrizität - Trafostation	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Fläche, deren Boden mit Altablagerungen belastet ist	§ 5 (3) Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

Nachrichtliche Übernahme

	Anbauverbotszone	§ 5 (4) BauGB § 29 (1) StrWG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1) StrWG
	Richtfunktrasse max. Höhe der darunterliegenden Bebauung 31.00 m ü. NHN	

Ergebnisse des Schallgutachtens

- > Im Bestand Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Industriegebiet (GI) tags und nachts um mindestens 4 dB(A)
- > Im Bestand Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet (GE) tags und nachts
- > Entwicklungsmöglichkeit des gewerblichen Bestandes auch bei GE-Ausweisung überwiegend gegeben >> Für Fehmarnstraße 7/9 wäre ggf. eine Umorganisation nötig



Mögliche Festsetzungen

- > Änderung der bestehenden Industriegebiete (GI 1 und GI 2) in Gewerbegebiete (GE)
- > Vereinfachung des Festsetzungskataloges und Anpassung an den heutigen Bedarf
- > Prüfung von Möglichkeiten zur Steuerung der Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnen >> Beibehaltung von Flächen in denen lärmintensive Nutzung möglich sind

