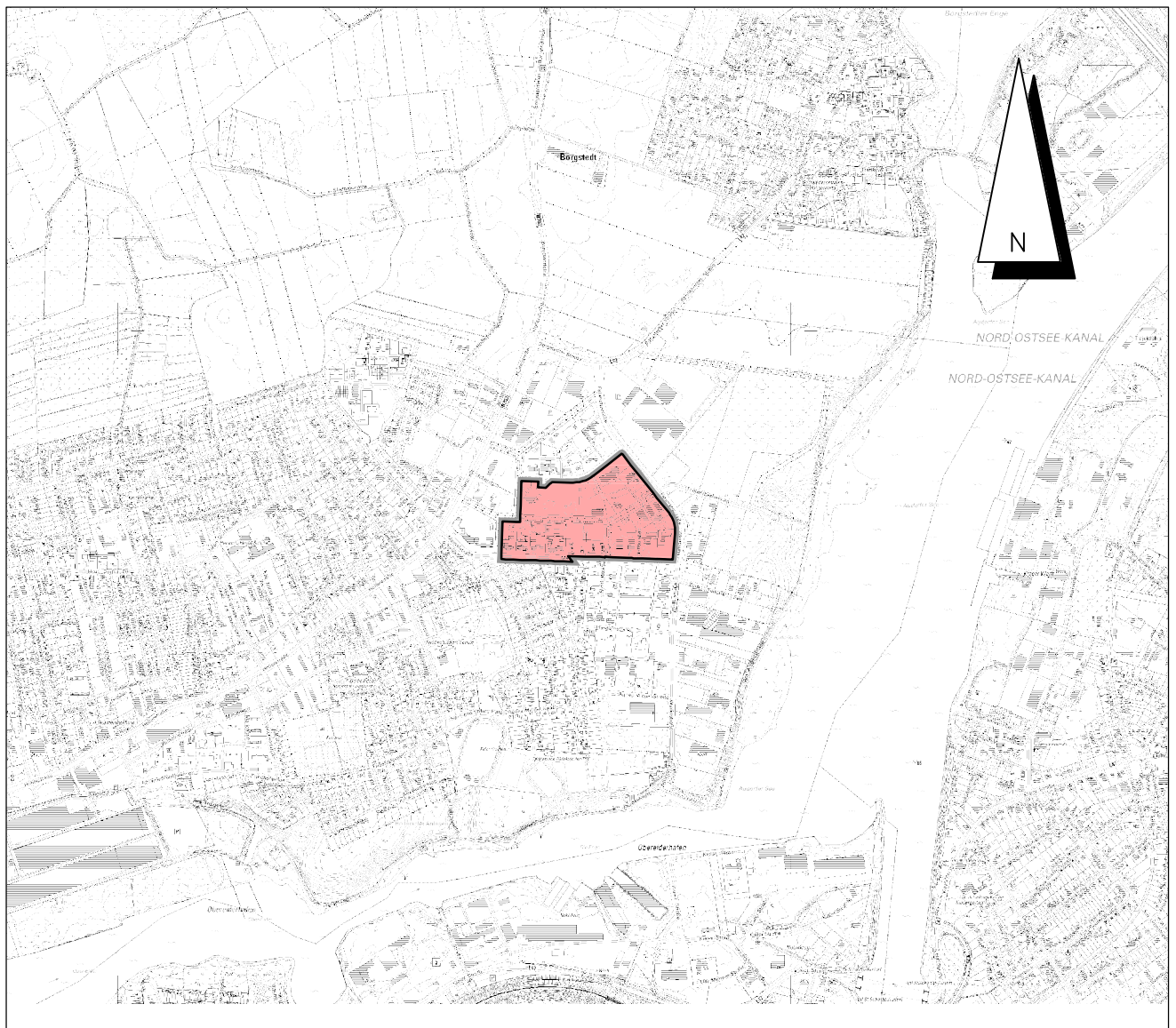




Stand: 14.07.2020

DTK 5, Maßstab 1 : 20.000

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet

„Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke,
westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und
östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3
und Hollerstraße 122 / 124“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp



Stadt Büdelsdorf

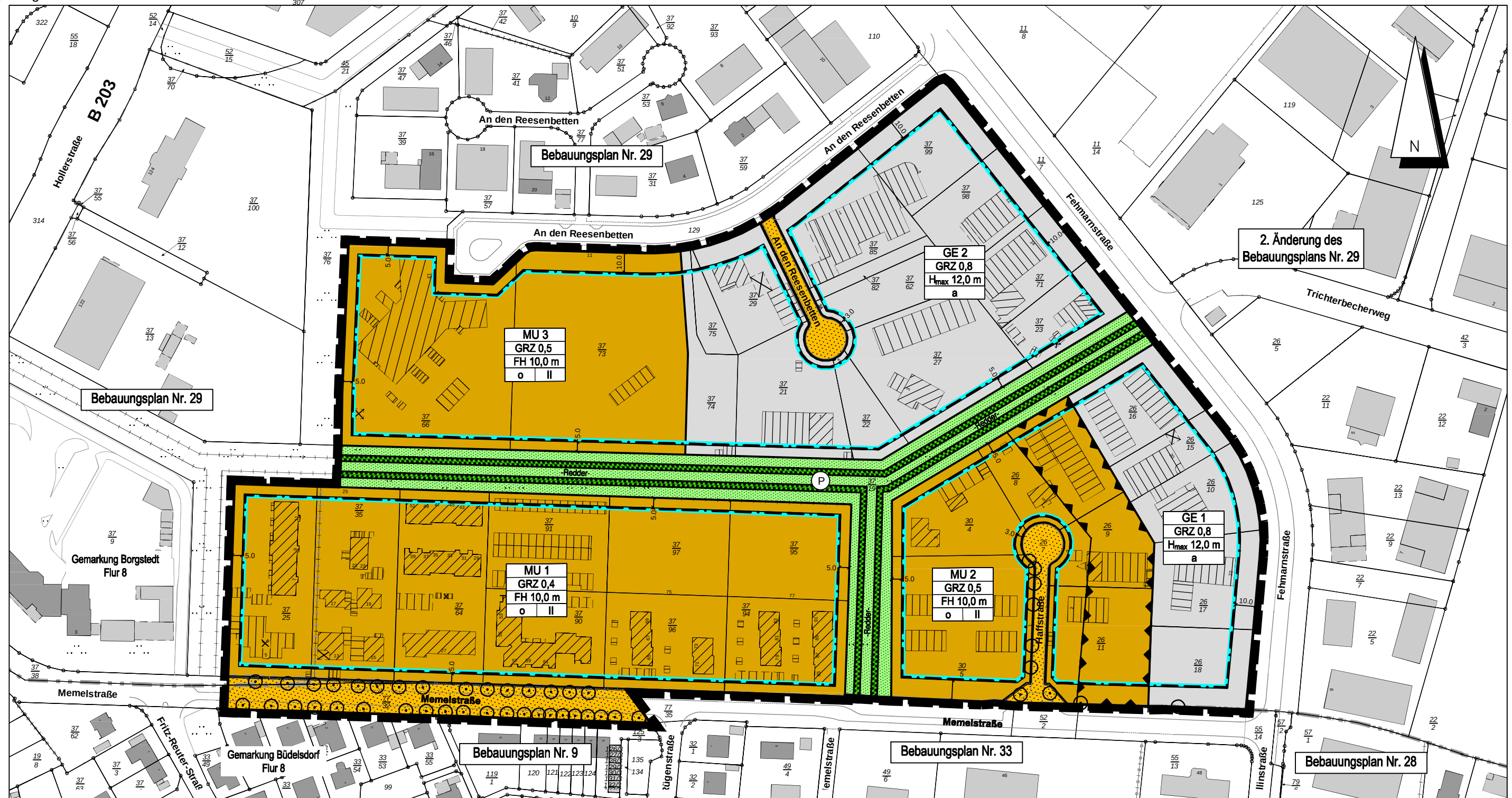
Vorentwurf zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 2.000



Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Büdelsdorf, Gemarkung Büdelsdorf - Flur 8 und Gemarkung Borgstedt - Flur 8

Stand: 14.07.2020

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: LVermGeo S-H Stand: 08.06.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

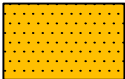
Planungsbüro
Philipp

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Urbanes Gebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 6 a	BauGB BauNVO
	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 8	BauGB BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
H _{max} 12,0 m	Höhe der Gebäude als Höchstmaß, hier maximal 12,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (4)	BauGB BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3)	BauGB BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB

Stand: 14.07.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

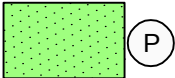
Planungsbüro
Philip p



Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Zeichenerklärung

	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 (6)	BauGB
	vorhandener und zu erhaltender Redder	§ 21 (1) Nr. 4 § 9 (1) Nr. 25 b	LNatSchG BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter			
	vorhandener Straßenbaum		
	vorhandene Bebauung - Gewerbe		
	vorhandene Bebauung - Wohnungen		

Stand: 14.07.2020

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IN URBANEN GEBIETEN (MU)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 a BauNVO)
 - 1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
In allen Urbanen Gebieten sind Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 300 m² Geschossfläche unzulässig.
 - 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 (6) BauNVO)
In allen Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6 a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IN GEWERBEGEBIETEN (GE)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
 - 2.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
 - 2.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig.
 - 2.1.2 Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
 - 2.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus ausnahmsweise bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (insbesondere bei großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - 2.2 Ausschluss von Störfallbetrieben
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5 a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch das Gesetz am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) (in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), zuletzt geändert durch Artikel 1 a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)) unterliegen.

Stand: 14.07.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p 

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

- 2.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 (6) BauNVO)
In allen Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.
3. BESCHRÄNKUNG FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 (1) Satz 3 und § 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Nebenanlagen mit einer Wirkung wie von Gebäuden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1 Gebäude- und Anlagenhöhe
(§ 16 (2) und (6) BauNVO)
Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen in den Gewerbegebieten eine Höhe von 12 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.
- 4.2 Höhenbezugspunkt
(§ 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude und Anlagen ist die mittlere Höhe der Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.
- 4.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Ausnahmsweise ist eine weitere Überschreitung der versiegelbaren Grundfläche über § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinaus zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenfläche getroffen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
5. ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
- 5.1 Abweichende Bauweise in den Gewerbegebieten
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.
- 5.2 Abweichende Bauweise im Urbanen Gebiet Nr. 3
Ausnahmsweise ist im Urbanen Gebiet Nr. 3 abweichend von § 22 (2) BauGB eine Länge der Gebäudewand von 60 m zulässig, soweit die jeweiligen Außenwände gegliedert werden und diese in einem Winkel von höchstens 135° zueinander stehen. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Stand: 14.07.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p 

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

6. SCHALLSCHUTZ

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der ‚Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen‘ sind Schlafräume und Kinderzimmer in Wohngebäuden oberhalb des Erdgeschosses so anzuordnen, dass die für die Belüftung notwendigen Fensteröffnungen an der Westseite des Gebäudes liegen.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von Satz 1 zulässig, soweit durch schalltechnischen Einzelnachweis sichergestellt wird, dass die Richtwerte der TA Lärm nachts für Urbane Gebiete eingehalten werden.

7. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf den Baugrundstücken ist für jeweils 5 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

7.2 Erhalt von Straßenbäumen

7.2.1 Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind dauernd zu erhalten.

7.2.2 Ausnahmsweise können Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Bereich von künftigen Grundstückszufahrten liegen, entfernt werden, wenn ein maximaler Baumabstand von 20 m nicht überschritten wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen (STU mind. 16 cm) auf dem jeweiligen Baugrundstück im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erfolgt. Je entfallendem Baum ist ein Baum neu zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Bäume gemäß Ziffer 7.1 sind nicht anzurechnen.

7.3 Erhaltung der Redder

Die nachrichtlich übernommenen Redder sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je laufender Meter Knick sind mindestens zwei Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

8.1 Gestaltung der Hauptbaukörper in Urbanen Gebieten

8.1.1 Außenwände

Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun.

Als Ausnahme können für Werkhallen oder Werkstattgebäude farbig beschichtete Bleche in den Farben rot bis rotbraun sowie Holz zugelassen werden.

Sichtbare Skelettkonstruktionen, großflächige Verglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

Stand: 14.07.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p 

Vorentwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

8.1.2 Dacheindeckung

Dachziegel, Dachsteine, Faserzementdachschiefer oder Faserzementdachplatten in den Farben rot bis rotbraun in matten Farbtönen; glänzende Dachmaterialien sind unzulässig.

Als Ausnahme können für Werkhallen und Werkstattgebäude andere Dacheindeckungen zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

8.2 Werbeanlagen

In allen Baugebieten sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.

Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut (Traufhöhe) unzulässig.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)

Schallschutz im Hochbau - DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und 2)

(§ 3 und § 16 LBO)

Gemäß § 3 und § 16 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.

Zur Erfüllung dieser Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 der Verwaltungsvorschrift -Technische Baubestimmungen SH - (VV TB SH Ausgabe Januar 2020) (Gl. Nr. 2130.116): Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2020 - IV 531 - 516.50 -) zu beachten.

Stand: 14.07.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p 

Stadt Büdelsdorf

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 14.07.2020
Projekt-Nr.: 19020

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Stadt Büdelsdorf
Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsziele und Planungsanlass	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsziele und Planungsanlass	2
2.	Planerische Vorgaben	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
4.	Anlagen	6
4.1	Prüfung nach Anlage 2 BauGB	6
4.2	Lärmtechnische Untersuchung	6

Stadt Büdelsdorf

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage, Planungsziele und Planungsanlass

1.1 Lage des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ liegt im nordöstlichen Teil des Büdelsdorfer Stadtgebietes unweit der Grenze zur Nachbargemeinde Borgstedt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst Flächen westlich der Fehmarnstraße zwischen der Straße An den Reesenbetten im Norden und der Memelstraße im Süden. Er wird im Einzelnen folgendermaßen begrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke An den Reesenbetten 1, 9, 11 und 13,

im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Fehmarnstraße,

im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Memelstraße im südwestlichen Bereich sowie die nördliche Flurstücksgrenze der Memelstraße im südlichen Bereich,

im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Grundstücks Memelstraße 5 bis 11 sowie des Grundstücks An den Reesenbetten 13.

Zwischen dem B.-Plan-Änderungsbereich und der etwa 100 bis 150 m westlich verlaufenden Hollerstraße (B 203) liegen noch innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans Nr. 29 der städtische Bauhof, die städtische Feuerwache sowie weitere Gewerbegrundstücke. Auch nördlich der Straße An den Reesenbetten schließen sich Gewerbeflächen an, welche ebenfalls auf Grundlage des B.-Plans Nr. 29 entstanden sind.

Die östlich der Fehmarnstraße gelegenen, bisher nur teilweise bebauten Flächen werden im Ursprungsbebauungsplan Nr. 29 als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Stadt Büdelsdorf führt für diesen Bereich ebenfalls ein B.-Plan-Änderungsverfahren

durch (2. Änderung). Planungsziel ist dort die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Südlich der Memelstraße liegt ein Wohngebiet, welches durch die Fritz-Reuter-Straße und die Rügenstraße erschlossen wird. Östlich davon schließen sich Gewerbeflächen an.

Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig und ist über die Bundesstraße 203 direkt an die nur rund 2 km nordwestlich gelegene Autobahnanschlussstelle Rendsburg / Büdelsdorf der A 7 Hamburg – Flensburg angebunden. Über die A 210 besteht zudem eine direkte Verbindung in die Landeshauptstadt Kiel. Die B 203 verbindet Heide mit Eckernförde.

Das Stadtzentrum von Büdelsdorf liegt etwa 2 km südwestlich des Plangebietes und ist vom Plangebiet aus ebenfalls direkt über die B 203 zu erreichen.

1.2 Planungsziele und Planungsanlass

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide-Ost“ sollen die Festsetzungen im Geltungsbereich an die aktuellen Bedarfe und Erfordernisse angepasst werden. Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung an heutige Bedarfe,
- Sicherung der bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen,
- Schaffung wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten unter Würdigung der Bestandssituation auf bislang unbebauten Flächen.

Der seit dem 16.09.1990 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Brandheide-Ost“ setzt die Flächen südlich der Straße An den Reesenbetten sowie östlich der Haffstraße als Gewerbegebiete (GE) fest. Die Flächen westlich der Haffstraße sind als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und die übrigen Bereiche nördlich der Memelstraße als ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Rahmen der seit dem 16.04.1999 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für den Bereich nördlich der Memelstraße wurde das Mischgebiet gegliedert. Die Gliederung erfolgte seinerzeit, um eine gleichrangige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen sowie mögliche Einschränkungen der nördlich und östlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete vorzubeugen. In diesem Zusammenhang wurden in Teilgebieten u. a. Wohngebäude ausgeschlossen.

Für den Bereich an der Haffstraße ist die Umnutzung von Betriebswohnungen zu Regelwohnungen beabsichtigt. Darüber hinaus bestehen in begrenztem Umfang weitere wohnbauliche Entwicklungsabsichten.

Für den Bereich ‚An den Reesenbetten‘ möchte der dort angesiedelte soziale Träger (Einrichtung zur Integration auf dem Arbeitsmarkt) auch Wohnungen für die dort Betreuten bereitstellen. Die Wohnnutzung soll auch nach erfolgter Integration weiter

bestehen, um die betroffenen Personen nicht zu einem Wohnungswechsel zwingen zu müssen.

Die Teilbereiche des geplanten Urbanen Gebietes stellen innerörtliche Flächen mit insgesamt erheblichen Nachverdichtungspotenzial dar, die aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen aktuell nicht umgesetzt werden können. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand sollen diese Gebiete im Weiteren vorrangig wohnbaulich nachverdichtet werden.

Die Festsetzung als Urbanes Gebiet drängt sich auf, da bestimmte Mischungsverhältnisse anders als im Mischgebiet nicht vorausgesetzt werden. Dies ist sowohl im Hinblick auf die gemeindlichen Planungsziele sowie für zukünftige Entwicklungsabsichten der bestehenden Betriebe von Vorteil. Für die bislang gewerblich genutzten Bereiche und die angrenzenden Gewerbegebiete kann zudem eine konfliktarme Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe realisiert werden.

Die angrenzenden Gewerbegebiete sollen neu geordnet und in ihrem Regelungsgehalt vereinfacht und vereinheitlicht sowie an heutige Bedarfe angepasst werden. Neu entstandene Erschließungsstrukturen sind zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit mit dem nunmehr angrenzenden Urbanen Gebiet war sicherzustellen.

Hinsichtlich des Schallschutzes wurde deshalb eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Diese liegt dem Begründungsvorentwurf als Anlage bei.

Es ist vorgesehen, das Planverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen (siehe Ziffer 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Büdelsdorf verfügt mit Stand vom 31.12.2017 über rund 10.300 Einwohner und liegt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2010) im Stadt- und Umlandbereich des benachbarten Mittelzentrums Rendsburg.

Die Stadt Rendsburg (ca. 28.800 EW) ist neben ihrer Funktion als Mittelzentrum auch Sitz der Kreisverwaltung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Sowohl Rendsburg als auch Büdelsdorf liegen direkt am Nord-Ostsee-Kanal. Rendsburg ist zudem durch die Lage an den Bahnstrecken Hamburg – Neumünster – Flensburg bzw. Kiel – Husum gut an das schleswig-holsteinische Eisenbahnnetz angebunden.

Büdelsdorf wird im LEP 2010 als Stadtrandkern 2. Ordnung im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg eingestuft. Die Stadt liegt außerdem im Bereich der Landesentwicklungsachse, welche von Hamburg entlang der Bundesautobahn 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster in Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark führt (Ziffer 1.6 LEP 2010). Die aktuelle Fortschreibung

des LEP (Stand 18.12.2018) enthält diesbezüglich gegenüber dem LEP 2010 keine abweichenden Aussagen.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ist ein etablierter Gewerbestandort, welcher seit 1990 auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ entstanden ist und nun an aktuelle Bedarfe angepasst werden soll. Er entspricht den aktuellen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Gemäß LEP 2010 sind „Flächen für Gewerbe und Industrie [...] vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne [...] sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen“ (vgl. Ziffer 2.6 LEP 2010). Die LEP-Fortschreibung 2018 enthält in Ziffer 3.7.1 entsprechende Aussagen.

Im Gewerbeflächenmonitoring der KielRegion und Neumünster ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 größtenteils als für die Region bedeutsamer Standort eingestuft und als geeignet für die kurzfristige Deckung von städtischen Gewerbeflächennachfragen eingeschätzt worden.

Der rechtsgültige Regionalplan für den Planungsraum III von 2000 (RP III) enthält für die Stadt Büdelsdorf ähnliche Darstellungen wie der LEP 2010. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 ist Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum II verläuft im Osten und Süden in deutlichem Abstand zum Plangebiet entlang des Audorfer Sees und der Obereider ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems als Verbundachse.

Im relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Auch in Hauptkarte 2 sind im Plangebiet oder im mittelbaren Umfeld keine naturschutzfachlich relevanten Strukturen verzeichnet. Gemäß Karte 3 befinden sich im erweiterten Umfeld Richtung Kanal und Obereider Waldflächen.

Der Landschaftsplan der Stadt Büdelsdorf wurde neu aufgestellt und ist seit April 2020 wirksam. Die durch das Plangebiet verlaufenden Grünstrukturen (Redder) und die vorhandenen Straßenbäume sind weitgehend zu erhalten.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) werden im weiteren Verfahren Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten getroffen, die bei Realisierung der Planung zu beachten sind.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf weist den nördlichen und östlichen Teil des B.-Plan-Änderungsbereiches als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 (2) Nr. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die im südlichen Teil des B.-Plan-Änderungsbereiches an der Memelstraße gelegenen Flächen sind als Gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Um die in Kapitel 1.2 beschriebenen Nutzungsänderungen und Neustrukturierungen in der geplanten Form zu ermöglichen, ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 erforderlich. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der zusammenhängenden Bebauung der Stadt Büdelsdorf und ist überwiegend bereits bebaut. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Nachverdichtung ungenutzter oder untergenutzter Flächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 11.25 ha. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO liegt bei voraussichtlich 55.600 m², d.h. in einem Bereich zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Gemäß nach § 13 a (1) Satz 2 BauGB ist demnach eine Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren möglich, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung besteht, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die Prüfung nach Anlage 2 zum BauGB liegt dem Begründungsvorentwurf als Anlage bei.

UVP-pflichtige Vorhaben sind innerhalb des bisherigen Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Gewerbegrundstücke ist die Ansiedlung UVP-pflichtiger Vorhaben auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Einzelhandelsbetriebe sind weitgehend ausgeschlossen und erreichen die Schwellenwerte nach UVPG bzw. LUVPG nicht.

Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Störfallbetriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird Rechnung getragen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a (2) BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Den Planungszielen der Stadt Büdelsdorf entsprechend sollen die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 gelegenen Baugebiete zukünftig als Ge-

werbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie als Urbanes Gebiets (MU) gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt werden. Die vorhandene Redderstruktur ist zu erhalten.

Die nähere Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Stadt Büdelsdorf, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)

4. Anlagen

4.1 Prüfung nach Anlage 2 BauGB

Überschlägige Prüfung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 10.07.2020.

4.2 Lärmtechnische Untersuchung

Stadt Büdelsdorf – 3. Änderung des B-Plan Nr. 29 „Brandheide-Ost“ – Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm nach TA Lärm: Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, Stand: 27.01.2020

Prüfung nach § 13 a (1) Nr. 2 Satz 2 BauGB
i. V. m. Anlage 2 zum BauGB

Planaufsteller:	Stadt Büdelsdorf	Standort:	Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124 Gemarkung Büdelsdorf, Flur 8, Gemarkung Borgstedt, Flur 8; div. Flurstücke
Planungsverfahren:	3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“	Planungsziel:	Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet
Planungsgrundlage:	§ 13 a (1) Nr. 2 BauGB, Anlage 2 zu BauGB	Flächengröße:	112.4500 m²

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z. B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.

A. Angaben zum Vorhaben

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1 und 2)
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 (3) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;		X	Durch das Vorhaben können bis zu 55.600 m² Boden versiegelt werden, sodass eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen ist. Die zulässige Gesamtversiegelung

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1 und 2)
				verringert sich gegenüber der Ausgangsplanung.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		X	Störfallbetriebe sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind sie nicht zulässig. Die Ansiedlung eines Störfallbetriebes oder eines UVP-pflichtigen Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet ist nicht geplant und auch für die Zukunft nicht wahrscheinlich. Nachteilige Auswirkungen auf die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 oder sonstige angrenzende Pläne der Gemeinde sind nicht zu erwarten. Es ist kein besonderes Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben und Programme zu erwarten.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		X	Es sind keine Besonderheiten bzw. keine Änderungen im Bereich Umweltverschmutzung und Belästigung zu erwarten. Nach überschlägiger Prüfung ergibt sich durch das Vorhaben in einem teilweise gewerblich geprägten Bereich gegenüber der Ausgangssituation keine erhöhte Schallimmission. Ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Es ist keine Erhöhung der bestehenden Versiegelung zu erwarten.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		X	Es sind keine Besonderheiten bzw. keine Änderungen im Bereich Umweltverschmutzung und Belästigung zu erwarten. Nach überschlägiger Prüfung

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1 und 2)
				ergibt sich durch das Vorhaben in einem teilweise gewerblich geprägten Bereich keine erhöhte Schallimmission. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		X	Nationale und europäische Umweltvorschriften werden eingehalten.
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	X		Die Auswirkungen werden höchstwahrscheinlich eintreten. Diese unterscheiden sich jedoch unwesentlich von den bereits vorhandenen oder zulässigen Auswirkungen. Die Auswirkungen können als dauerhaft angesehen werden. Diese werden sich jedoch nicht wesentlich vom aktuellen Zustand unterscheiden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender und erschlossener Flächen. Eine Reversibilität der Auswirkungen ist daher kaum möglich. Umfangreiche Kompensationsmaßnahmen wurden im Rahmen der Aufstellung des Ausgangsbauungsplans durchgeführt.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		X	Das Vorhaben erzeugt hinsichtlich der Umweltkriterien keine kumulativen oder grenzüberschreitenden Auswirkungen. Die auf das zukünftige Urbane Gebiet aus dem Plangebiet selbst und Nachbargebieten einwirkenden Schallimmissionen wurden bereits gutachterlich

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1 und 2)
				geprüft. Unter Berücksichtigung geringfügiger Schallschutzmaßnahmen auf einem untergeordneten Teil der Fläche ergeben sich keine erheblichen Umwelteinwirkungen.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		X	Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Eine Ansiedlung ist auch in den Gewerbegebieten vorsorglich ausgeschlossen worden. In der näheren Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Es ist nicht von einem erhöhten Unfallrisiko auszugehen.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		X	Das Vorhaben dient der Nachverdichtung im Bestand und der Sicherung bestehender Gewerbebetriebe. Eine wesentliche Erhöhung des örtlichen Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zum aktuellen Zustand ebenfalls nicht zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		X	Es ist keine Erhöhung der bestehenden Versiegelung zu erwarten. Archäologische Denkmale werden, soweit erforderlich, im Vorwege untersucht. Sonstige Kulturdenkmale sind nicht betroffen. Es liegen keine Hinweise auf Überschreitung der Umweltqualitätsnormen oder von Grenzwerten vor.

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1 und 2)
2.6	Folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		X	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		X	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,		X	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	X		Vorhandene Straßenbäume sind zu erhalten. Redder sind zu erhalten.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,		X	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		X	Es liegen keine Hinweise auf Überschreitung der Umweltqualitätsnormen vor.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	X		Büdelndorf ist Stadtrandkern 2. Ordnung. Das Plangebiet liegt im Stadt-Umlandbereich des Mittelzentrums Rendsburg. Die Stadt Büdelndorf ist insgesamt vergleichsweise dicht bebaut und es grenzen im Westen und Süden Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte an.
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	X		Das Plangebiet ist überwiegend als archäologisches Interessengebiet ausgewiesen. Untersuchungen sind bereits im Rahmen des Ausgangsbebauungsplans

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Ziff. 1 und 2)
				erfolgt. Sollten auf Freiflächen weitere Voruntersuchungen erforderlich werden, erfolgt dies im weiteren Verfahren. Sonstige Denkmale sind nicht betroffen.

Die Prüfung des Einzelfalls gemäß Prüfung nach § 13 a (1) Nr. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 zum BauGB führte zu folgendem Ergebnis:

_____ es besteht für das Planvorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

__X__ für das Vorhaben soll keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

Stadt Büdelsdorf, _____.____.2020

(Bürgermeister)