



Abbildung 1: Übersichtsplan Büdelsdorf (DTK 5)

## Stadt Büdelsdorf

Begründung zur

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Brunnenkoppel“

für das Gebiet

südlich der Hollerstraße (B203), westlich der Berliner Straße, nördlich der Wilhelmstraße so-  
wie östlich einer Gewerbefläche

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Fassung: 10. Januar 2022

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Planverfasser:  
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Tel.: 040 – 257 767 37-0  
E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN UND VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>6</b>
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	6
1.2	Planerarbeitung, Gutachten	7
<b>2</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>8</b>
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH, ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>9</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Flächengröße	9
3.2	Derzeitige Bebauungsstruktur und Nutzung im Änderungsgebiet und Umgebung	9
3.3	Erschließung des Änderungsgebietes	10
3.4	Grünstruktur	11
3.5	Topografie	11
3.6	Eigentumsverhältnisse	11
<b>4</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>12</b>
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)	12
4.1.2	Regionalplan (Fortschreibung 2000)	13
4.2	Landschaftsplan der Stadt Büdelsdorf (2020)	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (1980)	15
4.4	Andere rechtliche beachtliche Tatbestände	16
4.4.1	Geltender Bebauungsplan	16
4.4.2	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung	17
4.4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	17
4.4.4	Baumschutzsatzung	17
4.5	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	17
4.5.1	Ortsentwicklungskonzept Büdelsdorf (Fortschreibung 2020)	17
4.5.2	Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)	18
4.5.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	18
<b>5</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>21</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.1	Urbanes Gebiet (MU)	21

<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>24</b>
<b>6.3</b>	<b>überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>27</b>
<b>6.4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen .....</b>	<b>27</b>
<b>6.5</b>	<b>Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>29</b>
<b>6.6</b>	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>30</b>
6.6.1	Straßenverkehrsfläche .....	30
6.6.2	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“.....	30
6.6.3	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg“ sowie „Privater kombinierter Fuß- und Radweg“ .....	31
6.6.4	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater verkehrsberuhigter Bereich“ 31	
6.6.5	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen“ .....	31
<b>6.7</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.....</b>	<b>31</b>
<b>6.8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>32</b>
6.8.1	Gestaltung von baulichen Anlagen.....	32
6.8.2	Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten) .....	34
6.8.3	Einfriedungen .....	35
<b>6.9</b>	<b>Naturschutz und der Landschaftspflege.....</b>	<b>35</b>
6.9.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	35
6.9.2	Maßnahmen von Natur und Landschaft .....	38
<b>6.10</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.....</b>	<b>42</b>
<b>6.11</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>43</b>
<b>6.12</b>	<b>Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>43</b>
6.12.1	Schutz vor Lärmimmissionen .....	43
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>45</b>
<b>7.1</b>	<b>Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Telekommunikation</b>	<b>45</b>
<b>7.2</b>	<b>Abfallentsorgung und -beseitigung.....</b>	<b>46</b>
<b>7.3</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>46</b>
<b>7.4</b>	<b>Brandschutz/ Löschwasserversorgung .....</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>47</b>
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>48</b>
<b>10</b>	<b>ETWAIGE PLANSTÖRENDE BAUABSICHTEN .....</b>	<b>48</b>
<b>11</b>	<b>ÄNDERUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE .....</b>	<b>48</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN .....</b>	<b>49</b>

<b>12.1</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>49</b>
<b>12.2</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten .....</b>	<b>49</b>
12.2.1	Bodenordnerische Maßnahmen .....	49
12.2.2	Kostenangaben .....	49
<b>13</b>	<b>REALISIERUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>49</b>
<b>14</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>49</b>

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

### 1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Brunnenkoppel“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, Seite 6), zuletzt geändert am 15. September 2021 (GVOBl. S. 1067).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Brunnenkoppel“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- die versiegelte Fläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Brunnenkoppel“ für das Gebiet südlich der Hollerstraße (B203), westlich der Berliner Straße, nördlich der Wilhelmstraße sowie östlich einer Gewerbefläche zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Vorfeld zur Sitzung des Ausschusses am 26.08.2021 statt. Der interessierten Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt am 15.08.2021. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 09.06.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Brunnenkoppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.09.2021 bis zum 25.10.2021 während der Dienststunden nach § 3

Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.09.2021 ortsüblich durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 9 /15.09.2021 bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Absatz 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB am 21.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 10.02.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Brunnenkoppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), am 10.02.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am \_\_.\_\_.20xx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

## **1.2 Planerarbeitung, Gutachten**

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Overath Sand im Maßstab 1:250 von Juni 2020, dessen Grundlage die amtliche Flurkarte mit Stand 11.06.2020 darstellt.

Für die Erstellung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Brunnenkoppel“ wurden folgende Dokumente herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)
- Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)
- Ortsentwicklungskonzept (OEK) Büdelsdorf (Fortschreibung 2020)
- Flächennutzungsplan 1980 (letzte Änderung 2020)
- Landschaftsplan der Stadt Büdelsdorf (Neuaufstellung 2020)
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 11 Brunnenkoppel

Weiterführend wurden folgende Gutachten erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung (Juni 2021, Moeller Operating Engineering GmbH)

- Grünordnerischer Fachbeitrag (April 2021, Landschaftsplanung Jacob | Fichtner Part-GmbB)

## 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet sowie die räumlich-funktionelle Entwicklung ihrer Stadt vorzubereiten und zu leiten.

Gemäß Bevölkerungsprognose (2014 -2030) wird für den Kreis Rendsburg-Eckernförde und auch für die Stadt Büdelsdorf ein Bevölkerungsrückgang vorhergesagt. Im Jahr 2018 lebten noch rund 10.300 Einwohner/innen (Statistikamt Nord) in der Stadt Büdelsdorf. Für die Stadt wird von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2030 um -271 Personen ausgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von -5% bis -2,5%. In Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung fällt insbesondere der Rückgang in den Bevölkerungsgruppen der unter 20-Jährigen und der 20- bis 64-Jährigen auf. Bei der Altersgruppe der Personen ab 65 kommt es hingegen zu einem Bevölkerungszuwachs. Für die Stadt Büdelsdorf gelten daher aufgrund des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Gesellschaft erhöhte Anforderungen zur Sicherung der allgemeinen Daseinsvorsorge. Dazu gehören sowohl der bedarfsgerechte Ausbau der technischen und der sozialen Infrastruktur als auch die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernden Bedarfe und Anforderungen.

Durch den Rückgang der Familienhaushalte und die wachsende Anzahl an Senioren- und Einpersonenhaushalte, besteht eine starke Nachfrage nach 1-2-Zimmerwohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt (OEK 2020). Hier gilt es zukünftig vor allem, altersgerechte und barrierefreie Wohnungen bereitzustellen. Zur Erweiterung der Wohnungsbestände sind vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und zu nutzen. Dabei ist die Innenentwicklung gemäß dem §1 Absatz 5 und 6 BauGB und gemäß der Bodenschutzklausel in §1a Absatz 2 BauGB der Außenentwicklung vorzuziehen.

Durch die Verlagerung des vormals im Plangebiet ansässigen EDEKA Marktes inklusive der Stellplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes besteht die Möglichkeit, die nun zur Verfügung stehenden Flächen an der Berliner Straße im Rahmen der oben geschilderten Prozesse umzunutzen und zusammen mit der Bestandsbebauung entlang der Hollerstraße als ein gemischt genutztes Quartier (Arbeiten und Wohnen) im Sinne einer nachfragegerechten Nachverdichtung zu entwickeln.

Des Weiteren gilt es den Bestand der verschiedenen Nahversorgungsbetriebe zu sichern und zukünftig auch die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe zu ermöglichen, um gemäß Ortsentwicklungskonzept (siehe Kap. 4.5.1) durch eine räumliche Konzentration solcher Betriebe die Zentrumsfunktion der mittleren Hollerstraße zu stärken und somit die Versorgung der Bevölkerung auch langfristig sicherzustellen.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterungsmaßnahmen ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit den Ausmaßen des vorliegenden Geltungsbereiches erforderlich.

### 3 Geltungsbereich, Angaben zum Bestand

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Flächengröße

Der rund 1,72 Hektar große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Brunnenkoppel“ befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Büdelsdorf. Das Änderungsgebiet befindet sich südlich der zentralen Hauptverkehrsstraße „Hollerstraße“ (B 203), welche einmal durch das gesamte Stadtgebiet von Westen nach Osten, aus Richtung Rendsburg weiter in Richtung Borgstedt und als Bundesstraße 203 weiter zur ca. 2 km östlich von Büdelsdorf gelegenen Autobahnabfahrt Nr. 8 - Rendsburg/ Büdelsdorf der A7 verläuft. Im Süden wird das Änderungsgebiet von einem bestehenden Wohngebiet begrenzt. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die Berliner Straße und westlich an ein bestehendes Gewerbegrundstück (Hollerstraße 78).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Büdelsdorf, Flur 5, 7 und 8,

- das Flurstück 38/98 (tlw.) (Flur 5),
- die Flurstücke 49/4, 51/6, 72/25 (Flur 7) sowie
- die Flurstücke 2/23 (tlw.), 76/28 (tlw.), 1/63 (tlw.), 1/5, 76/9, 2/19, 2/20, 1/27, 1/59, 1/60, 1/66, 1/68, 1/70, 1/72, 1/74, 1/75, 1/76, 1/77 (Flur 8)

Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| im Norden | durch die Straßenachse der Hollerstraße (B203), (Gemarkung Büdelsdorf, Flur 8, Flurstück 76/28 und Gemarkung Büdelsdorf, Flur 5, Flurstück 38/98)   |
| im Osten  | durch die Straßenachse der Berliner Straße, (Gemarkung Büdelsdorf, Flur 8, Flurstück 2/23)  |
| im Süden  | durch die südliche Flurstücksgrenze der Wilhelmstraße (Gemarkung Büdelsdorf, Flur 8, Flurstück 1/66) sowie durch den südlich des Grundstückes Berliner Straße 2a verlaufenden Fuß- und Radweg (Gemarkung Büdelsdorf, Flur 8, Flurstück 1/63), |
| im Westen | durch die westliche Flurstücksgrenze des zwischen den Grundstücken Hollerstraße 78 und Hollerstraße 94 verlaufenden Fuß- und Radweges (Gemarkung Büdelsdorf, Flur 7, Flurstück 72/25).  |

(Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

#### 3.2 Derzeitige Bebauungsstruktur und Nutzung im Änderungsgebiet und Umgebung

Die Siedlungsstruktur der Stadt Büdelsdorf ist vorrangig wohnbaulich geprägt, wobei die Siedlungsfläche rund 50% des Stadtgebiets einnimmt. Als Siedlungstypen sind sowohl Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten als auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten zu verorten. Neben der Wohnbebauung sind sowohl Industrie- und Gewerbegebiete als auch Misch- und Sondergebiete mit einem hohen Anteil an Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, die sich im Bereich des historischen Dorfkerns „Alt-Büdelsdorf“ und entlang der wichtigen Hauptstraßen u.a. der Hollerstraße befinden. Ortsbildprägend für den zentralen Bereich

der Hollerstraße sind vor allem offene Bebauungsstrukturen, die sich zur Straße orientieren. Die rückwärtigen Bereiche werden vielfach als Stellplatzflächen genutzt. Grünflächen sind im Bereich der Hauptverkehrsstraße kaum vorhanden. Auch die Fläche, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 überplant wird, ist überwiegend versiegelt.

Im Plangebiet sind neben dem im Südwesten leergezogenen eingeschossigen Lebensmittelversorger-Solitär (EDEKA) und eingeschossigen Garagen zwei- bis dreigeschossige Gewerbebauten inklusive ein- bis zweigeschossigen Anbauten entlang der Hollerstraße vorhanden. Nördlich und westlich des Gebiets ist die Bebauung durchgehend ein- bis zweigeschossig geprägt, während sich östlich angrenzend die Geschossigkeiten sehr heterogen darstellen (ein bis vier Geschosse). Im Süden grenzen Wohngebäude mit vier Geschossen an das Änderungsgebiet.

Der Änderungsbereich, welcher sich direkt an der Bundesstraße „Hollerstraße“ befindet, wird derzeit größtenteils gewerblich (Läden, Dienstleistungen etc.) und für den ruhenden Verkehr genutzt. Zurzeit befinden sich eine Sparkasse, ein Gastronomiebetrieb, eine Fleischerei, eine Bäckerei, ärztliche Praxen, eine Apotheke, zwei Blumenläden, ein Friseur, ein leergezogener EDEKA Nahversorger und ein Tchibo im Änderungsbereich. Viele der Gebäude sind mehrfach genutzt, sodass sich in den Obergeschossen der Bäckerei mit Nahversorgungsfunktion beispielsweise eine Dienstleistung in Form einer Arztpraxis befindet. Auch Wohnnutzungen sind vereinzelt in den Obergeschossen vorhanden. Nördlich des Gebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Hollerstraße, sind neben Dienstleistungsnutzungen wie einer Versicherung, einem Friseur und einer Fahrschule weitere Einzelhandelsbetriebe, eine Gastronomie und Wohnbebauung vorhanden. Die Bereiche östlich und südlich des Gebiets sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und im Westen befindet sich ein großflächiger Gebäudekomplex, in dem u.a. ein Möbelgeschäft ansässig ist.

### **3.3 Erschließung des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet ist im Osten über die „Berliner Straße“ - eine Sammelstraße - und darüber hinaus im Norden über die Hauptstraße „Hollerstraße (B203)“ erschlossen und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im rückwärtigen Teil des Gebietes befindet sich zudem die Stichstraße „Wilhelmstraße“ inkl. Wendehammer, an der sich eine Vielzahl von Stellplätzen und Garagen angliedert, die aber keiner übergeordneten Struktur unterliegt. Die Garagen sind eigentumsrechtlich den südlich angrenzenden Eigentumswohnungen zuzuschreiben.

Fuß- und Radwege verlaufen entlang der „Hollerstraße“. Zudem führt entlang des westlichen Gebietsrandes eine fußläufige Durchwegung von der „Wilhelmstraße“ zur „Hollerstraße“ sowie entlang des südlichen Plangebietsrandes der Fußweg „Marienstift“, der die Straßen „Berliner Straße“ und „Wilhelmstraße“ miteinander verbindet.

Der Anschluss an das städtische Busnetz der Norddeutschen Verkehrsbetriebe und das regionale Busnetz der DB Regio Bus Nord ist über die in fußläufiger Entfernung liegende Bushaltestelle „Berliner Straße“ (Buslinien 10, 11, 12 des Stadtverkehrs Rendsburg) sowie der Bushaltestelle „Kampstraße“ die zusätzlich durch die Linien 700 (Schnellbus Rendsburg-Eckernförde) 730 (Rendsburg-Gettorf) und 735 (Rendsburg-Damendorf) angefahren wird,

gewährleistet. Die Taktung der Stadtbusse erfolgt wochentags im 20min-Rhythmus. In den Abendstunden sowie am Wochenende ist die Taktung größer. Ein zentraler Umsteigepunkt für zahlreiche Überlandlinien befindet sich in Rendsburg.

Von der Haltestelle Holler-/ Ulmenstraße aus wird auch der Bahnhof der angrenzenden Stadt Rendsburg angefahren, welcher durch den Regionalzugverkehr gut an die Stadt Hamburg und weitere schleswig-holsteinische Städte (Bahnstrecken Neumünster–Flensburg und Kiel–Husum) angebunden ist. Zudem wird der Bahnhof Rendsburg auch auf der Strecke Berlin–Hamburg–Flensburg–Arhus mit einem ICE bedient.

### **3.4 Grünstruktur**

Das Änderungsgebiet wird zum allergrößten Teil von Gebäuden und vollversiegelten Flächen eingenommen. Prägender Grünbestand ist kaum vorhanden, lediglich entlang der Hollerstraße sowie im Nordosten und Westen befinden sich vereinzelt Bäume. Entlang der Hollerstraße existiert eine unregelmäßige Baumreihe aus 9 Spitz-Ahornen. Diese wurden zur Einfassung der dortigen Stell- und Parkplätze gepflanzt.

Zwei weitere straßennahe Bäume befinden sich auf Privatgrund zum einen an der Berliner Straße (Flurstück 1/75 - Blutbuche) und zum anderen an der westlichen Grenze (außerhalb) des Änderungsbereichs (Linde). Weiterer Baumbestand besteht im Umfeld der Garagenhöfe.

Im Umfeld der Garagen im Südwesten sind zudem sehr geringe, kleinteilige Grünstrukturen in Form von Rasen und Sträuchern aufzufinden.

Weiterer Großbaum- und Heckenbestand befindet sich auf den südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Freiflächen der Wohnungsbauten. Dieser trägt wesentlich zur Grüngestaltung der Fußwegverbindung Marienstift bei (siehe unten).

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nutzungssituation ist die Biodiversität des betrachteten Landschaftsausschnitts nur sehr gering.

*Die Aussagen zu den naturräumlichen Gegebenheiten werden im Grünordnerischen Fachbeitrag vom Büro Landschaftsplanung JACOB / FICHTNER (siehe Anlage 2) ausführlich beschrieben.*

### **3.5 Topografie**

Innerhalb des Änderungsgebietes fällt das Gelände von ca. 15,6 m über Normalhöhenull (NHN) im Osten auf ca. 14,0 m über NHN im Westen.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die Verkehrsflächen (Berliner Str., Wilhelmstraße, Marienstift, bestehende Fußwegverbindung zwischen Hollerstraße und Wilhelmstr. (Flurstück 72/25)), die sich im Eigentum der Stadt Büdelsdorf befinden, sind alle Grundstücke im Privateigentum. Die Hollerstraße als Bundesstraße befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitpläne maßgebenden Ziele und Grundsätze sind in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP Fortschreibung 2021) und in dem Regionalplan für den Planungsraum III (REP Fortschreibung 2000) dargelegt.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

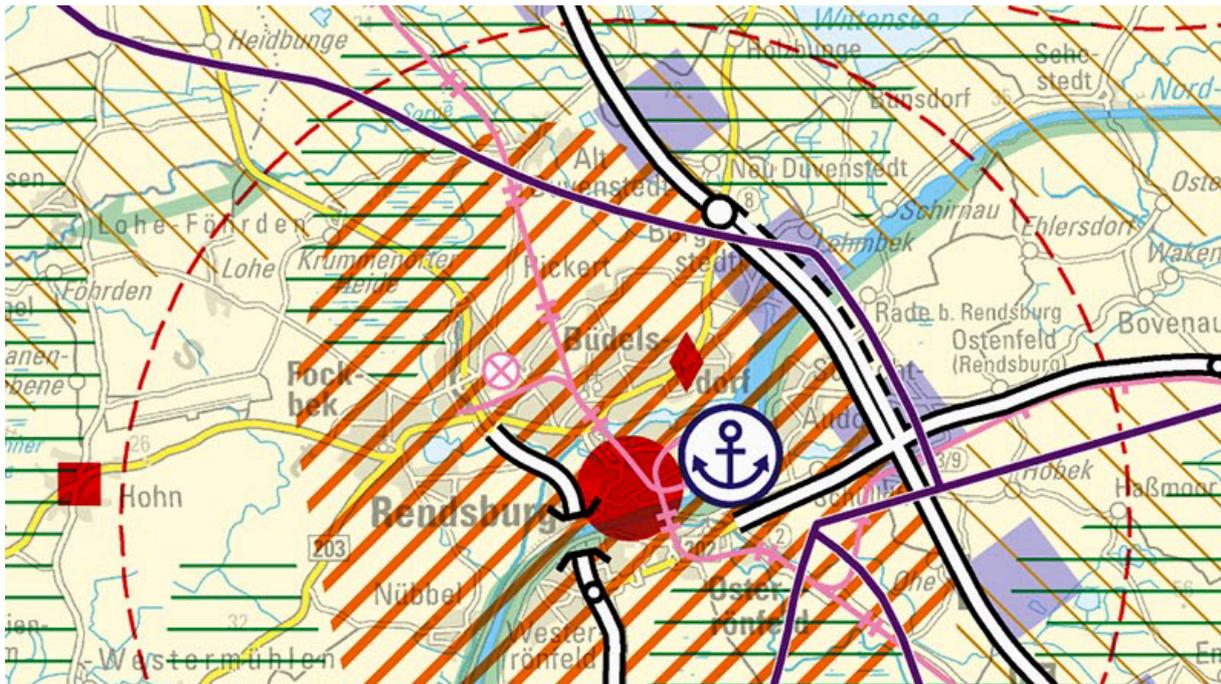


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP (Fortschreibung 2021)

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten. Im LEP werden unter anderem die Ziele der Siedlungsentwicklung auf Basis des Zentralörtlichen Systems und deren Einbindung in die Siedlungsachse im räumlichen Zusammenhang mit der Metropolregion Hamburg sowie im Sinne einer geordneten und flächenschonenden Raumstruktur definiert. In der Fortschreibung des LEPs wird Büdelsdorf als Stadttrandkern II. Ordnung und das angrenzende Rendsburg als Mittelzentrum ausgewiesen.

Als solcher soll die Stadt Büdelsdorf „im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmungen mit dem Zentralen Ort [und in der Regel auf das eigene Gemeindegebiet bezogen] erfolgen.“ (vgl. LEP Fortschreibung 2021, **G 1**, 3.1.5)

Darüber hinaus sollen Stadttrandkerne verkehrlich gut an das Zentrum angebunden werden und baulich so geordnet und gestaltet sein, dass ein Versorgungskern erkennbar ist. Die Abstimmung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung für Büdelsdorf und den

zentralen Ort Rendsburg erfolgte durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Rendsburg-Büdelsdorf.

Aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein ergeben sich für das Änderungsgebiet keine direkten Vorgaben.

#### 4.1.2 Regionalplan (Fortschreibung 2000)

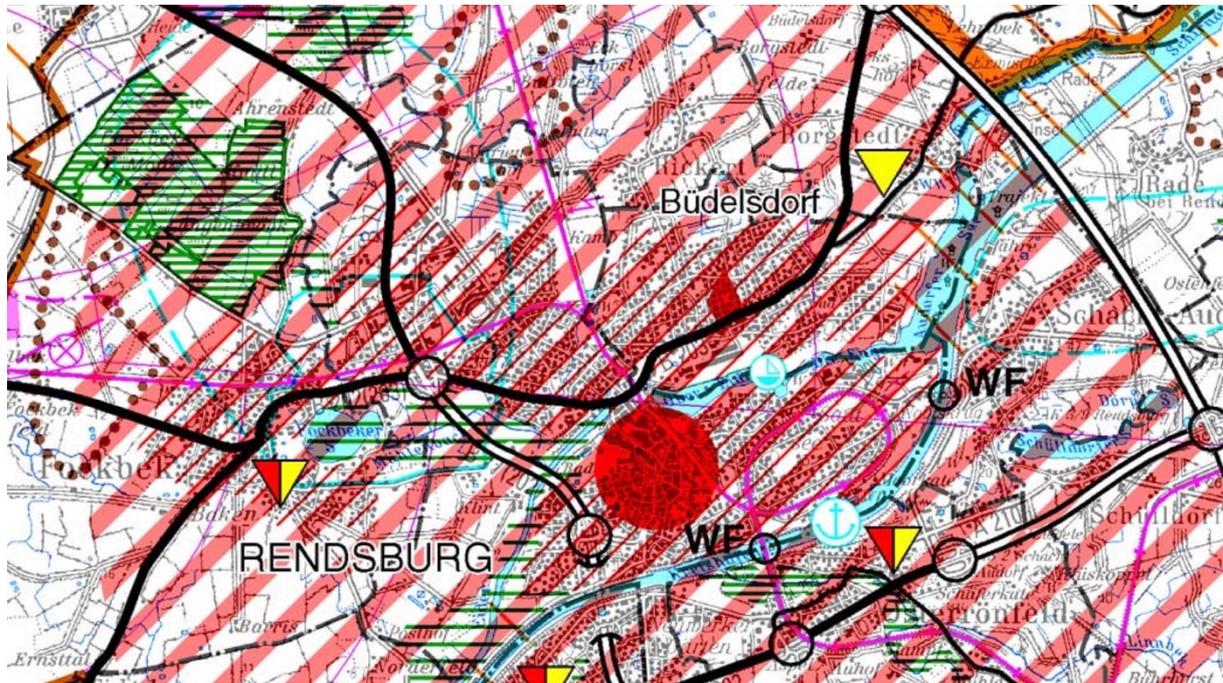


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem REP (Fortschreibung 2000)

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Für Büdelsdorf gilt der Regionalplan für den Planungsraum III - Schleswig-Holstein Mitte, vom 20. Dezember 2000, der aus dem damals gültigen Landesraumordnungsplan 1998 entwickelt wurde. Ein aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021 entwickelten Regionalplan ist derzeit noch nicht vorhanden. Büdelsdorf wird im Regionalplan als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen. Dementsprechend übernimmt die Stadt neben dem Mittelzentrum Rendsburg bestimmte Versorgungsfunktionen für die Region. Der Regionalplan sieht für die Stadt Büdelsdorf die folgende Siedlungsentwicklung vor:

*„Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung der im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich mit dem Mittelzentrum Rendsburg liegenden Stadt Büdelsdorf (Stadtrandkern II. Ordnung) sind die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen zwischen der Obereider und der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 203. Die Sicherung und Bestandserhaltung wirtschaftender Betriebe wie auch die Weiterentwicklung derzeit brachliegender Nutzflächen bestimmen den künftigen städtebaulichen Handlungsbedarf. Das Entwicklungspotenzial umfasst eine Fläche von rund 30 Hektar, die in zentraler Lage des Verflechtungsbereiches von Büdelsdorf und Rendsburg liegt und eine Schlüsselfunktion für die Entwicklungsfähigkeit des gemeinsamen Siedlungsgebietes, das an die Obereider beidseitig angrenzt, einnimmt. Dieses Flächenpotenzial bietet neben dem Erhalt und der Sicherung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von geeigneten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben*

ausreichend Raum für innerstädtisches, verdichtetes Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage, für Einrichtungen der Nahversorgung, des Freizeitangebotes, des Wassersportes und dazugehöriger maritimer Dienstleistung sowie für eine ökologisch orientierte Struktur mit gliedernden Grün- und Parkanlagen. Hier soll in Kooperation mit der Stadt Rendsburg ein wesentlicher Anteil städtischer Wohnformen, der für die Bedarfsdeckung des Stadt- und Umlandbereiches im Bereich Wohnen erforderlich ist, realisiert werden.“

In Bezug auf die verkehrliche Entwicklung wird festgehalten, dass:

„durch die derzeitige starke Verkehrsbe- und -überlastung der Bundesstraße 203 sowie die Umnutzung des Obereiderbereiches der Bau einer „Umgehung Nord-Ost“ dringend erforderlich ist. Diese hätte positive Auswirkungen für den gesamten nördlichen Wirtschaftsraum Rendsburg. Zur Entlastung des Tangentenrings der Rendsburger Altstadt und der Ortsdurchfahrt soll ferner der Bau einer Brücke über die Obereider zwischen dem Rendsburger Gewerbegebiet an der Kieler Straße und der Büdelsdorfer Wollinstraße untersucht werden. An den im LEP benannten Landesentwicklungsachsen können im RP Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden, die insbesondere verkehrsinintensiven Branchen vorbehalten sind. Die BAB 7 Abfahrt Büdelsdorf (Gemeinde Borgstedt) kommt laut RP für die Ansiedlung besonders verkehrserzeugender Unternehmen (z.B. Logistikunternehmen) infrage.“

#### 4.2 Landschaftsplan der Stadt Büdelsdorf (2020)

Im Landschaftsplan der Stadt Büdelsdorf (Neuaufstellung 2020) sind im Bestandsplan die gewerblichen und verkehrlichen Biotoptypen dargestellt. In der Planung sind als Maßnahme für die Erholung die innerörtlichen Wegeverbindungen hervorgehoben, ansonsten sind keine Maßnahmen und planerischen Vorgaben für den Änderungsbereich formuliert.

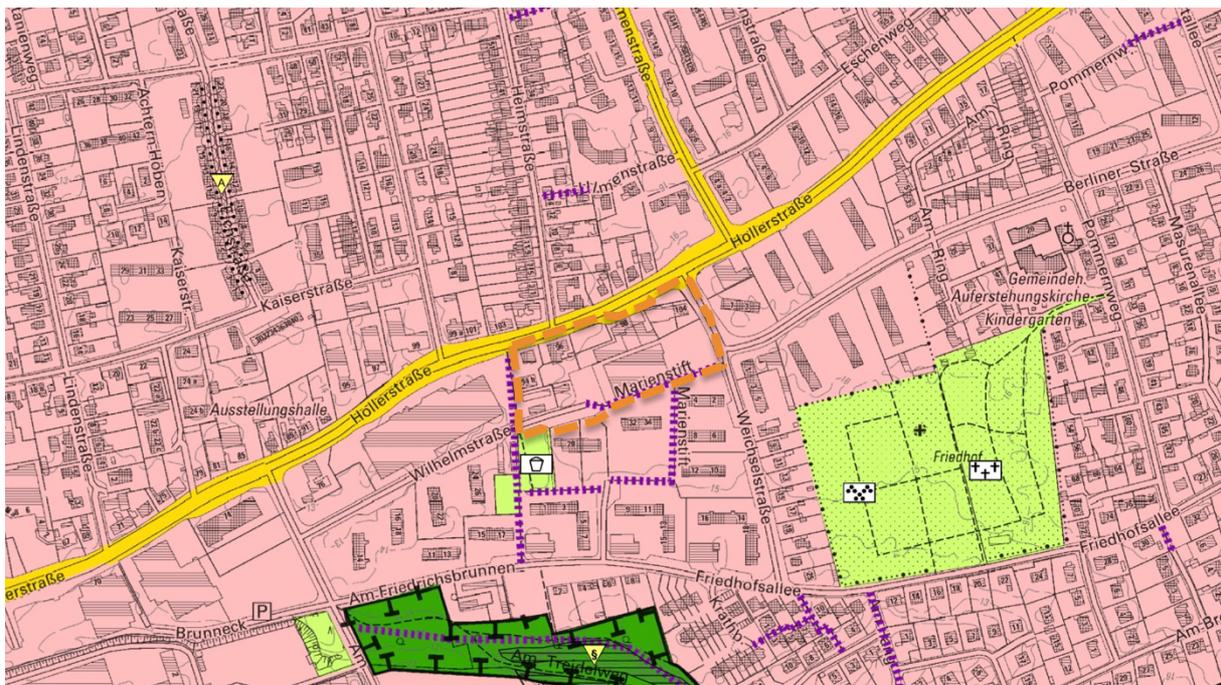


Abbildung 5: Ausschnitt Neuaufstellung Landschaftsplan - Planungskarte

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (1980)

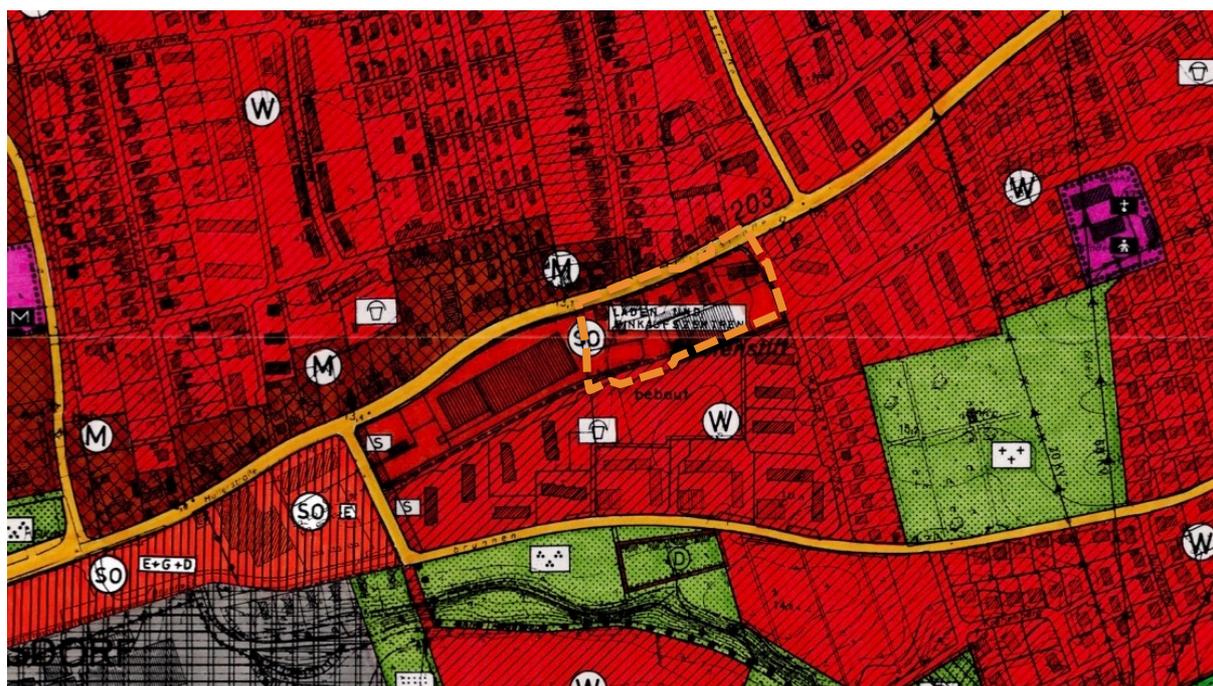


Abbildung 6: Ausschnitt geltender Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Änderungsgebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf in der Fassung der Neufassung von 1980, mit seinen zahlreichen Änderungen, die sich jedoch alle außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 befinden (Letzte Änderung, 25. Änderung vom 20.08.2020).

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Teil eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Läden und Einkaufszentren“ dargestellt. Im Norden befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Hollerstraße, im Süden und Osten grenzen Wohngebiete an. Im Westen schließen weitere Darstellungen der Sondergebietsfläche an.

Um dem Entwicklungsgebot, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB), nachzukommen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächen werden zukünftig als gemischte Bauflächen dargestellt.



Abbildung 7: 28. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

#### 4.4 Andere rechtliche beachtliche Tatbestände

##### 4.4.1 Geltender Bebauungsplan

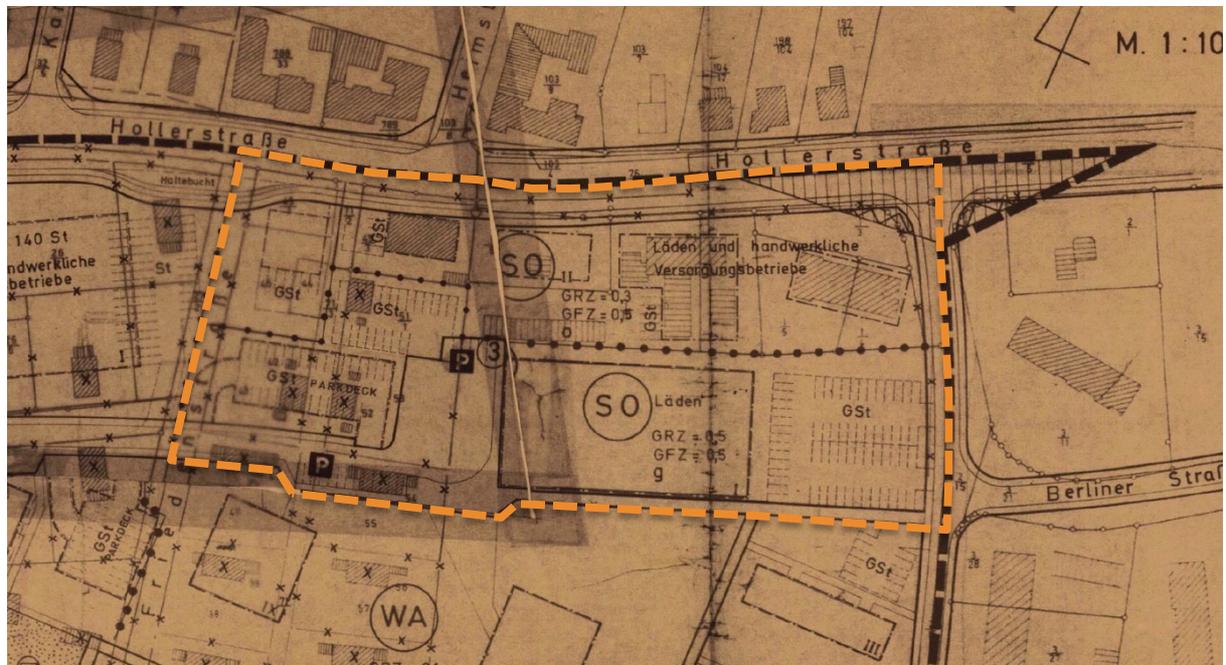


Abbildung 8: Geltender Bebauungsplan

Für den Bereich des Änderungsgebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 „Brunnenkoppel“ vom 18.09.1969 vor, der im Norden ein Sondergebiet „Läden und handwerkliche Versorgungsbetriebe“ sowie im Süden ein Sondergebiet „Läden“ festsetzt. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind im nördlichen Sondergebiet mit der Gebietsbeschreibung „Läden und handwerkliche Versorgungsbetriebe“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und

eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Zudem ist eine offene Bauweise vorgeschrieben, die der angrenzenden Bebauung entlang der Hollerstraße entspricht. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Im südlichen Sondergebiet ist neben einer GRZ und GFZ von 0,5 eine geschlossene Bauweise festgelegt worden. Weiterhin wurden im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „GSt“ Gemeinschaftsstellplätze und Parkdecks ausgewiesen, mit dem eckigen Symbol **P** sind öffentliche Parkflächen gekennzeichnet. Mit der Ziffer 3 ist ein vorgeschichtlicher Grabhügel im Bebauungsplan verortet und als nachrichtliche Mitteilung übernommen worden. Es befinden sich laut Bebauungsplan keine denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Änderungsgebietes. Im Kreuzungsbereich der Hollerstraße (B 203) mit der Berliner Straße ist im nördlichen Bereich des Flurstücks 1/3 ein Sichtdreieck eingezeichnet.

Da die geplanten Nutzungen im rückwärtigen Bereich nicht mehr den Festsetzungen des Ursprungsplan entsprechen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Zudem soll das Änderungsgebiet als ein zusammenhängendes Gebiet betrachtet werden und damit auch für die Nutzungen entlang der Hollerstraße das Spektrum im Sinne eines urbanen Gebietes erweitert werden.

Grünfestsetzungen wurden seinerzeit für den aktuellen Änderungsbereich nicht getroffen.

#### **4.4.2 Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung**

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

#### **4.4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 30 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

#### **4.4.4 Baumschutzsatzung**

Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Büdelsdorf existiert nicht.

### **4.5 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **4.5.1 Ortsentwicklungskonzept Büdelsdorf (Fortschreibung 2020)**

Das 2020 fortgeschriebene Ortsentwicklungskonzept der Stadt Büdelsdorf formuliert gesamtstädtische Vorschläge für eine nachhaltige zukünftige Entwicklung und berücksichtigt dabei auch lokale Besonderheiten und Problempunkte. Ziel der Fortschreibung war, die strategischen Leitlinien der Stadtentwicklung Büdelsdorf für die nächsten 10-15 Jahre festzulegen. Es wurden konkrete räumliche und programmatische Handlungsempfehlungen/ Maßnahmen abgeleitet, die dann im Rahmen eines Handlungsprogrammes/ Maßnahmenkataloges mit Nennung der zeitlichen Umsetzbarkeit, der Maßstabebene und der zu beteiligenden Akteure vertieft wurden. Die Handlungsschwerpunkte „Grüne Stadt/ Freiraumplanung“, „Siedlungsbestand aufwerten“ und „Smart-City/ Verkehrssysteme“ wurden dabei vertiefend betrachtet. Für

den Handlungsschwerpunkt „Siedlungsbestand aufwerten“ werden die folgenden Schwerpunkte formuliert:

- Behutsame Nachverdichtung/ Stadtrand definieren/ Baulücken schließen
- Differenzierung des Wohnraumangebotes
- Stärkung der Zentrumsfunktion in der Hollerstraße und Hollerstraße West/ Räumliche Konzentration der Handelsangebote
- Bespielen wertvoller punktueller Wasserlagen mit besonderen Nutzungen
- Ausbau und Sichtbarmachung des Kunst- und Kulturangebotes
- zukunftsfähige (Um-)Gestaltung der Gewerbegebiete

Im Maßnahmenprogramm der Fortschreibung werden für den mittleren Bereich der Hollerstraße u.a. die „Schaffung zentraler Quartierstreiffpunkte/ Plätze ( z.B. Hollerstraße West, Friedensplatz, Hollerstraße / Wilhelmstraße)“, die „Räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen (z.B. Nahversorger) und Dienstleistern zur Verhinderung von zu vielen Fahrwegen“ sowie die „Verlagerung von flächenintensiven Nutzungen an den Siedlungsrand/ Gewerbegebiet, u.a. zur Aktivierung wohnbaulicher Entwicklungspotenziale“ als konkrete Maßnahmen festgehalten.

#### **4.5.2 Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)**

Für die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülp und Westerrönfeld und die Städte Büdelsdorf und Rendsburg wurde seit 2002 eine Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg durchgeführt. Mit dem Gebietsentwicklungsplan soll, bezogen auf einen Planungshorizont von 15-20 Jahren, eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung der beteiligten Gemeinden und Städte im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg eingeleitet und sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist in der aktuell gültigen 3. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg keiner Prioritätsstufe zugeordnet, da Maßnahmen der Innenentwicklung hier nicht dargestellt sind. Die vorliegende Planung widerspricht aufgrund dieser Charakteristik nicht den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung.

#### **4.5.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

##### **4.5.3.1 Lärmtechnische Untersuchung**

Das Änderungsgebiet des B-Plans Nr. 11 befindet sich im Einflussbereich vom Straßenverkehrslärm der Straßen Hollerstraße, Berliner Straße und Wilhelmstraße. Zudem befinden sich entlang der Hollerstraße mehrere Betriebe unterschiedlicher Branchen, von denen nicht alle Emissionsrelevanz besitzen. Hinzu kommen einige öffentliche und nicht öffentliche Parkplatzen sowie eine Garagenanlage mit 20 Garagen.

Das Büro Moeller Operating Engineering GmbH hat im Juni 2021 eine schalltechnische Untersuchung abgeschlossen, um die Auswirkungen des **Verkehrslärms** der umliegenden Straßenzüge und des **Gewerbelärms** der umliegenden/ angrenzenden Betriebe auf die geplante

(Wohn-) Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm auszusprechen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurden anschließend Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes genannt. *(siehe hierzu Kap. 6.12.1 Schutz vor Lärmimmissionen)*

#### 4.5.3.2 Baugrund, Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der bekannten baulichen Vornutzungen des Änderungsgebietes ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen.

Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Änderungsgebietes liegen ebenfalls nicht vor. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### Hinweis:

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

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist ebenfalls die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

#### 4.5.3.3 Denkmalschutz/ Archäologie

Der gesamte Änderungsbereich außer der Hollerstraße befindet sich in einem Archäologischen Interessengebiet. Zudem befindet sich gemäß Ursprungsplan eine vorgeschichtliche Fundstätte (überpflügter Grabhügel) im Änderungsgebiet.

Die betroffenen Bereiche werden als nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

#### 4.5.3.4 Städtebauliches Konzept für das Grundstück Berliner Straße 2a



Abbildung 9: Städtebauliches Grobkonzept; Stand: April 2021)

Durch die Verlagerung des EDEKA Marktes inklusive der Stellplatzflächen innerhalb des Stadtgebietes besteht die Möglichkeit die nun zur Verfügung stehenden Flächen an der Berliner Straße umzunutzen und zusammen mit der Bestandsbebauung entlang der Hollerstraße ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln (Arbeiten und Wohnen). Für das Grundstück Berliner Str. 2a (im Südosten des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11) wurde daher ein städtebauliches Grobkonzept mit mehreren Varianten erarbeitet. Die favorisierte Variante sieht jeweils ein in Nord-Süd Ausrichtung gestelltes Gebäude entlang der Wilhelmstraße sowie der Berliner Straße und ein längeres nach Norden orientiertes, in Ost-West Ausrichtung gestelltes Gebäude als Verbindung vor. Die neuen Baukörper ermöglichen zum einen die Ausbildung geschützter, qualitätsvoller Aufenthaltsbereiche, die aufgrund ihrer überwiegenden Südausrichtung gut besonnt werden und gleichzeitig eine optische Anbindung an die weiten Grünbereiche südlich des Vorhabens. Darüber hinaus gewährleistet die Bauform einen guten Schutz gegen Lärmquellen wie etwa die im Norden befindliche Hollerstraße oder die im Osten befindliche Berliner Straße. Mithilfe von Baumpflanzungen im Quartier sowie linearen Gehölzstrukturen (Hecken) im Süden soll das Vorhaben angemessen eingegrünt werden und so eine hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Innerhalb des Innenhofes können Spielmöglichkeiten für Kinder errichtet werden. Die dreigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss stellt einen angemessenen Übergang von der viergeschossigen Bebauung im Süden und der ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Norden dar und fügt sich somit gut in die Umgebung ein. Um das Gebiet möglichst wenig mit Kfz-Verkehr zu belasten, soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden.

## 5 Alternativenprüfung

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich keine Nutzungsalternativen. Vor dem Hintergrund der sich verändernden Bevölkerungsstruktur (Verschiebung der Altersstruktur) ist der Bedarf an zentral gelegenen, barrierefreien Wohnbauflächen im Büdelsdorf hoch. Hinzu kommt der Wunsch nach einer Stärkung der Zentrumsfunktion der Hollerstraße durch die Konzentration der Versorgungseinrichtungen und geeignete Nutzungen bzw. durch die Förderung von inhabergeführten Läden.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes mehrere Planungsvarianten mit Alternativen zur Ausnutzbarkeit des Plangebietes und zur Einfügung in die umgebende Bebauung entwickelt und abgewogen. Unter Umweltsichtspunkten wurde angestrebt, angemessen auf die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung an den Rändern zu reagieren.

Neben der Fläche dieses Bauleitplanverfahrens stehen der Stadt nur sehr wenige weitere Flächen im Sinne einer nachhaltigen bodenschonenden Wohnbau-/ Siedlungs- und Innenentwicklung zur Verfügung. Auf die meisten Flächen hat die Stadt aktuell zudem keine Zugriffsrechte.

Daher soll die aktuell durch die Verlagerung des EDEKA-Marktes freiwerdende Fläche zusammen mit der Bestandsbebauung an der Hollerstraße zu einem gemischt genutzten Quartier entwickelt werden (Arbeiten und Wohnen).

## 6 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Das Änderungsgebiet ist aktuell bereits durch unterschiedlichste Nutzungen aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen geprägt und dient damit der Stadt Büdelsdorf unter anderem als wichtiges Nahversorgungszentrum (*siehe auch Kapitel 3.2 Derzeitige Bebauungsstruktur und Nutzung*). Um diese Nutzungsmischung weiterhin planungsrechtlich zu sichern und zu stärken und zusammen mit der Neubebauung im rückwärtigen Bereich ein zusammenhängendes lebendiges Quartier mit vorrangig Gewerbe und Wohnen entstehen zu lassen, soll ein entsprechend vielfältiges Nutzungsspektrum für das gesamte Änderungsgebiet zukünftig ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden die Bauflächen mit der vom Gesetzgeber neu geschaffenen Baugebietskategorie des urbanen Gebietes (MU), bestehend aus den beiden Teilgebieten „MU 1“ und „MU 2“, festgesetzt.

Der Baugebietstyp des urbanen Gebietes bietet sich dafür an, da er gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Anders als dies der gängigen Rechtsprechung zufolge bei einem Mischgebiet der Fall ist, muss die Nutzungsmischung jedoch nicht gleichgewichtig sein, sondern kann mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten variieren. Regelungsanspruch der Bebauungsplanänderung ist es, durch die

Festsetzung eines urbanen Gebietes das räumliche Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Versorgung im Sinne des Ordnungsgebers zu ermöglichen und auf diese Weise eine zukunftsweisende und auch langfristig flexible Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, auf dieser Fläche zu ermöglichen. Zudem ergibt sich durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes eine Robustheit des Gebietes gegenüber Lärmimmissionen. Das urbane Gebiet bietet sich daher als flexibler Baugebietstyp an, um auf die derzeitigen und zukünftig angestrebten differenzierten Nutzungsansprüche im Änderungsbereich angemessen reagieren und die städtebauliche Entwicklung somit in die gewünschte Bahn lenken zu können.

Um für die geplante Nutzungsmischung ein angemessenes Umfeld zu schaffen und da die angrenzenden Innenstadtbereiche auch durch Wohnen geprägt sind sowie mit der geplanten Bebauung selbst ein erheblicher Wohnanteil vorgesehen ist, soll insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen und das Gebiet vor Fehlentwicklungen, die dem Gebietscharakter widersprechen geschützt werden. Die Bebauungsplanänderung schließt daher einzelne gewerbliche Nutzungen aus, die im urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten:

*In dem MU werden die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO für Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) (Textliche Festsetzung Nr. 1.1)*

*In dem MU sind die gemäß §6a Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nichtmedizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (§1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)*

*In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen des urbanen Gebietes (MU) sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) (Textliche Festsetzung Nr. 1.4)*

Mit dem Ausschluss von **Vergnügungsstätten** sowie von **nichtmedizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordellen und bordellartigen Betrieben** sowie **Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist**, soll in dem urbanen Gebiet eine Verdrängung der vorhandenen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermieden werden. Diese Betriebe, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderen Nutzungen wie Gewerbe, Büros und Wohnen auch häufig höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden.

Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anwerben. Durch diese offensive Werbung würde die Seriosität des Auftrittes der übrigen Gewerbebetriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund des Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Außerdem soll die innerhalb des urbanen Gebietes zulässige Wohnnutzung in ihrer Wohnqualität nicht durch solche Betriebe und dem mit ihnen insbesondere in den Nachstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschnellen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird.

Insbesondere soll auch vermieden werden, dass Bordelle sich in den geplanten Wohnungen ansiedeln und somit eine nicht erwünschte Verdrängung der Wohnnutzung stattfindet.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und in ihrer Wirkung vergleichbaren Gewerbebetrieben würde damit unter den bereits genannten Aspekten insgesamt dem Ziel zuwiderlaufen, städtebauliche Spannungen innerhalb des Änderungsgebietes zu vermeiden sowie Wohn- und Gewerbenutzung in einer verträglichen Nachbarschaft zu etablieren.

Im Änderungsgebiet werden die ausnahmsweise zulässigen **Tankstellen** ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene städtebauliche Bebauungs- bzw. Nutzungsstruktur des Nahversorgungszentrums einfügen oder integrieren lassen. Tankstellen können zudem durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotentiale (z.B. durch Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs) für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da unmittelbar östlich an das Änderungsgebiet angrenzend eine Tankstelle vorhanden ist und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend als gewährleistet angesehen werden kann.

**Großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe** (Verkaufsfläche größer als 800 qm) sind in der Regel gemäß §11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten sowie für sie festgesetzten Sondergebieten und somit nicht in urbanen Gebieten zulässig. Jedoch können Betriebe wie etwa Autohäuser oder Küchenstudios in einem urbanen Gebiet zulässig zu sein, da sie die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten nachteiligen Auswirkungen in der Regel nicht mit sich bringen und daher die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit erfüllen würden. Die großflächigen Dimensionen solcher Betriebe widersprechen allerdings der angestrebten und für Nahversorgungszentren typischen kleinteiligeren Nutzungsstruktur und werden daher ausgeschlossen, um Verdrängungseffekte zu vermeiden.

Darüber hinaus werden entlang der Hollerstraße in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen **Wohnnutzungen im Erdgeschoss** innerhalb des Teilgebietes MU 1 in einer Tiefe von 20 m

ausgeschlossen. Nahversorgungseinrichtungen wie Bäcker oder Blumenläden sind in der Regel auf Anlieferungszonen im Erdgeschoss sowie publikumswirksame Schaufensterbereiche angewiesen, wohingegen dies für Wohnnutzungen nicht der Fall ist. Um daher ausreichende Bedingungen für vorhandene und potenziell weitere Nahversorgungsbetriebe zu sichern sowie die Publikumsfrequenz entlang der Hollerstraße zu erhöhen, werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Hollerstraße ausgeschlossen.

Aufgrund der zentralen (Versorgungs-)Funktion besteht für das Änderungsgebiet ein Anspruch an ein attraktives Quartierbild mit einer zeitgemäßen Architektur der Neubebauung und der Gestaltung von attraktiven Freiräumen. Um dies umzusetzen, werden im Änderungsgebiet auch die **Anlagen der Außenwerbung** reglementiert. Werbeanlagen können die Ansicht einer Fassade stark verändern und beeinträchtigen. Sie sind nachträglich an die Fassade oder die Schaufensterzone angebracht und werden daher als Fremdkörper wahrgenommen. Auf der anderen Seite gibt es ein legitimes Bedürfnis der Gewerbetreibenden, für ihre Produkte und Dienstleistungen zu werben. Daher ist ein Kompromiss zwischen diesen teilweise divergierenden Belangen für das Änderungsgebiet wichtig. Von großer Bedeutung ist dabei, dass die Anzahl der Werbeanlagen an einer Fassade begrenzt wird. Deswegen ist es wichtig, dass sie im räumlichen Zusammenhang mit der Stätte der Leistung selbst stehen. Es soll lediglich für die Nutzungseinheit (u.a. Einzelhandelsgeschäft, Dienstleistungsbetrieb, Freier Beruf) geworben werden, die sich in dem Gebäude tatsächlich befindet. Es kann nicht für eine Nutzungseinheit eine Werbeanlage errichtet werden, die einen anderen Standort aufweist oder die für ein Produkt wirbt (Fremdwerbung). Dies würde zu einer Überfrachtung und zu einer Beeinträchtigung des Quartierbildes durch Werbeanlagen führen, da lukrativ damit auch an solchen Gebäuden Werbung betreiben werden würde, die weder Produktions-, noch Handels-, noch Dienstleistungsstätte sind.

Das eigentliche Ziel von Werbung, für Kunden klar und deutlich erkennbar zu machen, um welchen Betrieb / welches Geschäft es sich handelt und der Zweck die Auffindbarkeit sicherzustellen, werden bei Fremdwerbung durch ein lukratives Geschäft ersetzt. Es ist zu befürchten, dass durch die gezielte Reglementierung von Werbeanlagen Werbepplätze an solchen Gebäuden vermarktet werden, die nicht gewerblich genutzt werden oder die gegebenen Werbemöglichkeiten nicht ausnutzen. Deswegen ist zum Schutz des Quartierbildes der Ausschluss von Fremdwerbung erforderlich. Zum Schutz des Quartierbildes wird daher im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

*In dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 1.5)*

Weitere Festsetzungen zu Werbeanlagen (u.a. Größe) werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 der LBO Schl.-H. als örtliche Bauvorschriften getroffen (*siehe hierzu Kap.6.8.2 Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten)*)).

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das urbane Gebiet durch die zulässige Gebäudehöhe (GH), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) und festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Durch die Festsetzungen kann das Maß der baulichen Nutzung ortsbildverträglich gesteuert und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet werden.

Mit der festgesetzten **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,5 im urbanen Gebiet und seinen beiden Teilbereichen können maximal 50 % des Baugebietes durch Hauptbaukörper (inklusive Balkone und Terrassen) überbaut werden. Dies ermöglicht eine ausreichende Ausnutzung für die vorhandenen bzw. angestrebten Nutzungen und schöpft gleichzeitig die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Überbaubarkeit des Baugebietstyps „urbanes Gebiet“ nicht voll aus, womit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Umwelt gefördert wird. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige GRZ von 0,5 in der Bebauungsplanänderung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regelhaft bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Das bedeutet z.B. bei einer GRZ von 0,5, dass mindestens 25 % jedes Grundstücks unversiegelt bleiben.

Ergänzend dazu trifft jedoch die Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet MU 2 noch folgende Festsetzung:

*In dem mit MU 2 festgesetzten Teilgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1)*

Ziel der Planung ist u.a. die Schaffung eines möglichst hochwertigen und auch familiengerechten Wohnumfelds im Gebiet. Maßgebend für die Qualität ist dabei vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte soll zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des resultierenden ruhenden Verkehrs im Teilgebiet MU 2 daher ausschließlich in einer Tiefgarage erfolgen. (siehe Kap. 6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen). Aufgrund der gegebenen geringen Grundstückstiefe (N-S), der gewünschten Erschließung der Tiefgarage von Nordosten über die Bestandszuwegung und gleichzeitiger Vermeidung einer barrierearmen Hochparterre, ergibt sich jedoch eine relativ lange Rampenlänge für TG, die es erforderlich macht, dass die Tiefgarage v.a. im südlichen Plangebiet und damit zu einem Großteil nicht mehr unterhalb der eigentlichen Baukörper errichtet werden kann.

Zur Unterstützung des Planungsziel ist daher eine Grundflächenzahl von bis zu 0,5 und gleichzeitig die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 0,85 erforderlich.

Mit der Überschreitungsmöglichkeit wird zwar eine fast vollständige Unter- und Überbauung des Plangebiets zugelassen; gleichzeitig werden jedoch Festsetzungen für eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen, Wege und Zufahrten getroffen (u.a. Begrünung der TG, wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Geh- und Fahrwegen, vegetationsfähiger Aufbau von Stellplätzen und Feuerwehzufahren und -aufstellflächen, Baum- und Heckenpflanzungen, Dachbegrünung etc.), so dass trotz weitgehender Unterbauung durch eine Tiefgarage und der Schaffung eines Privatweges die Wasser- und Luftaufnahmefähigkeit des Bodens gewährleistet wird, so dass mit einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität gegenüber der Bestandssituation gerechnet werden kann.

Auch für die Grundstücke des Teilgebietes MU 1 soll langfristig eine Neubebauung und damit einhergehend auch die Unterbauung mit einer Tiefgarage ermöglicht werden. Da diese Grundstücke jedoch ausschließlich über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden können, ist eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,85 für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Die **Gebäudehöhe** wird ortsbildverträglich für das südliche Teilgebiet MU 2 mit maximal 28,5 m ü. NHN (entspricht ca. 13 m über Gelände) festgesetzt. Südlich des Änderungsbereichs sind bereits drei- bis viergeschossige Gebäude mit einer ähnlichen Gebäudehöhe vorhanden, sodass sich die (maximal) 13 m hohe Bebauung im Südosten des Plangebietes angemessen einfügt. Im nördlichen Teilgebiet MU 1 wird hingegen eine maximale Gebäudehöhe von 26,0 m bzw. 25,0 m ü. NHN (entspricht 10 m – 10,50 m über Geländehöhe) festgesetzt, um so einen angemessenen Übergang von der Bebauung innerhalb des Teilgebietes MU 2 zur etwas niedrigeren Bebauung nördlich der Hollerstraße zu gewährleisten und somit eine ortsbildverträgliche Gebäudehöhe festzusetzen. Im Nordosten wird eine Gebäudehöhe von 26,0 m ü. NHN statt 25,0 m ü. NHN festgesetzt. Zum einen liegt das Gelände dort ca. einen halben Meter höher als im Nordwesten des Änderungsbereiches, zum anderen weisen die Bestandsgebäude in diesem Teilgebiet eine Höhe von bis zu 10,50 m auf. Durch die höhere zulässige Gebäudehöhe in diesem Teilgebiet wird auch zukünftig eine grundstückübergreifend einheitliche Firstlinie ermöglicht.

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird für das gesamte urbane Gebiet mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, da dies, ähnlich wie schon die Gebäudehöhe, einen angemessenen Übergang von der viergeschossigen angrenzenden Bestandsbebauung südlich des Änderungsbereiches zur ein- bis zweigeschossigen Bebauung nördlich des Plangebietes sicherstellt und somit eine Einbindung in die Umgebung gewährleistet. In Verbindung mit einer typischen Geschosshöhe von etwa 3 m wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28,5 m ü. NHN im südlichen Teilgebiet MU 2 die Errichtung lediglich eines weiteren Staffelgeschosses ermöglicht. Die städtebauliche Wirkung eines Staffelgeschosses ist deutlich geringer als die eines Vollgeschosses, zudem befinden sich südlich des Änderungsbereichs bereits viergeschossige Gebäude, weshalb diese Festsetzung als vertretbar angesehen wird.

Erfahrungsgemäß gibt es Gebäudeteile, die aus technischen Gründen auf den Dachflächen des obersten Geschosses gelegen sein müssen und für den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind. Dazu gehören regelhaft technische Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen oder Treppenträume und Fahrstuhlüberfahrten. Um städtebauliche Missstände zu vermeiden, dürfen diese die Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten, müssen jedoch abgerückt von der Außenfassade des Gebäudes errichtet werden. So muss beispielsweise eine Belüftungsanlage, die 0,5 m oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe liegt 0,5 m von der nächstgelegenen Außenfassade des Gebäudes abrücken. Die Bebauungsplanänderung trifft daher folgende textliche Festsetzung:

*In dem MU dürfen technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, jedoch nur solange die Aufbauten so weit von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben (horizontal), wie sie die zulässige Gebäudehöhe überschreiten (vertikal). (Textliche Festsetzung Nr. 2.2)*

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Quartiers-/ Ortsbilds ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeiten, um bis zu einem Meter nicht zu rechnen.

### **6.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (umfasst durch Baugrenzen) werden im nördlichen Teilgebiet MU 1 alle bestehenden Hauptgebäude gesichert. Die großzügigen Baufelder ermöglichen gleichzeitig ausreichenden Spielraum für potenzielle Neubauten, bei gleichzeitiger Sicherung eines Durchganges von der Hollerstraße zur Wilhelmstraße. Darüber hinaus wird mit einem Abstand der Baufelder zur Hollerstraße die Ausbildung publikumswirksamer Bereiche zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche sichergestellt und gleichzeitig eine einheitliche Bauflucht entlang der Straßen- und Verkehrsflächen ausgebildet.

An einigen Stellen kommt es zur Überlagerung der Baugrenze mit dem Erhaltungsgebot der bestehenden Bäume. Gemäß DIN 18920 darf in einem Abstand von 1,50 m zu den (tatsächlichen) Baumkronen nicht gegraben, gebaut etc. werden. Da die Entwicklung der jeweiligen Bäume langfristig jedoch ungewiss ist, erscheint es wenig sinnvoll, an den betroffenen Stellen partiell mit der Baugrenze abzurücken. Zudem wird grundsätzlich eine klare bauliche Fassung des Straßenraumes in Form einer durchgehenden Bauflucht angestrebt, daher soll der erforderliche Abstand zu den Bestandsbäumen im Einzelfall bei einer Neubebauung ermittelt werden.

Für das südliche Teilgebiet MU 2 wurde im Vorfeld der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ein städtebauliches Grobkonzept für eine mögliche Bebauung erstellt. (*siehe hierzu Kap. 4.5.3.4 Städtebauliches Konzept*) Die favorisierte Variante sieht jeweils ein in Nord-Süd Ausrichtung gestelltes Gebäude entlang der Wilhelmstraße sowie der Berliner Straße und ein längeres nach Norden orientiertes, in Ost-West Ausrichtung gestelltes Gebäude als Verbindung vor. Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufeld ermöglicht die Umsetzung des favorisierten städtebaulichen Grobkonzeptes, lässt jedoch ausreichend Spielraum für eine der Bebauungsplanänderung nachfolgende Ausführungs- bzw. Detailplanung.

Da angestrebt wird, das Grundstück möglichst autofrei zu halten, soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden. Um dies sowie die Unterbringung weiterer Kellerräume (privater Abstellraum, Fahrradstellplätze etc.) zu ermöglichen, wird zudem ein unterirdisches Baufeld festgesetzt.

Oberirdische Bestandsbauten, dazu zählen beispielsweise auch Stellplätze und Garagen, die sich nicht innerhalb der neu ausgewiesenen Baugrenzen für das nördliche Teilgebiet MU 1 befinden, werden auf Bestandsschutz gesetzt.

### **6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Um die vorhandene Infrastruktur optimal auszunutzen, wird angestrebt, publikumsstärkere Versorgungsnutzungen eher im nördlichen Teil des Änderungsbereichs entlang der Hollerstraße anzusiedeln, während im südlichen Teil vorrangig Wohnnutzungen angedacht sind. (Versorgungsnutzungen/ Wohnfolgeeinrichtungen sollen im südlichen Teil jedoch nicht ausgeschlossen werden, da dies eine Überregulierung darstellen würde.) Aus diesem Grund werden im nördlichen Teilgebiet MU 1 oberirdische Stellplätze erlaubt – als Stellplätze mit Schutzdach

(und Garagen) allerdings nur innerhalb der überbaubaren Fläche und als offene Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze -, wohingegen im südlichen Teilgebiet MU 2 Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen untergebracht werden sollen.

Ziel der Planung ist u.a. die Schaffung eines möglichst hochwertigen und familiengerechten Wohnumfelds im Gebiet. Maßgebend für die Qualität ist vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Angesichts der im gesamten Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte wird zur Sicherung einer guten Freiraumqualität die Unterbringung des resultierenden ruhenden Verkehrs im Teilgebiet MU 2 daher in einer Tiefgarage angestrebt. So soll sichergestellt werden, dass die Grundstücksoberfläche im Teilgebiet MU 2 frei von Kfz-Stellplätzen bleibt und ein höherer Durchgrünungsgrad sichergestellt werden kann. Dadurch kann zumindest die unmittelbare Oberflächenversiegelung reduziert und den Belangen der Umwelt stärker Rechnung getragen werden. Die Unterbringung von offenen Stellplätzen soll daher nur ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Auch andere Nebenanlagen, wie beispielsweise Mülltonnen- oder Fahrradabstellhäuschen, sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wodurch sichergestellt werden soll, dass ein bestimmter Anteil der Fläche von jeglicher Bebauung freigehalten wird und damit eine gute Freiraumqualität gewährleistet werden soll. Ausgenommen davon ist ein schmaler Bereich im festgesetzten Teilgebiet MU 2 zwischen der nördlichen und der östlichen Baugrenze und den angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in denen auch außerhalb der überbaubaren Fläche Nebenanlagen zulässig sind. Hier werden sich zukünftig die Eingangsbereiche der (Wohn-)Gebäude befinden, wodurch gewährleistet werden kann, dass diese Nebenanlagen in fußläufiger Entfernung zu den Eingangstüren untergebracht werden können. Die Bebauungsplanänderung setzt daher textlich fest:

*Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen zwischen den mit „(B)“ gekennzeichneten Baugrenzen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in dem mit MU 2 festgesetzten Teilgebiet. (Textliche Festsetzung Nr. 3.1)*

*In dem mit MU 1 festgesetzten Teilgebiet sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze „(St)“ zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.1)*

*In dem mit MU 2 festgesetzten Teilgebiet sind Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenerdige Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (Carports) sind unzulässig. Offene Stellplätze sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.2)*

*Garagenebenen sowie andere unterirdische Räume sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten unterirdischen Baugrenze zulässig, wobei die Ein- und Ausfahrten von Garagenebenen auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Auch geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Licht- und Belüftungsschächte sowie erforderliche Fluchttreppen sind zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.3)*

Es wird darauf hingewiesen, dass Fahrradstellplätze insbesondere in der Nähe der Hauseingänge angeordnet werden sollten.

Zum Schutz des Quartierbildes wird ferner festgelegt, dass ausnahmsweise die zulässigen Tiefgaragen bis zu einer mittleren Unterkante der Garagendecke von höchstens 50 cm über den angrenzenden Straßenabschnitt, in der sich die erforderliche Zufahrt der TG befindet, liegen dürfen. Somit wird gewährleistet, dass Tiefgaragen zum öffentlichen Straßenraum nur geringfügig über den Erdboden hinausragen und damit nicht als Sockelbauwerk städtebaulich wirksam werden, gleichzeitig so aber die Belichtung und Belüftung der Garagenebenen gewährleistet werden kann. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

*Ausnahmsweise sind Garagenebenen bis zu einer mittleren Unterkante der Garagendecke von höchstens 50 cm über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes, in dem sich die Zufahrt der Garage befindet, zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 4.4)*

## **6.5 Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans**

Wie bereits dargestellt, befinden sich im nördlichen Änderungsgebiet (Teilgebiet MU 1) bereits zahlreiche Bestandsgebäude. Grundsätzlich soll für das Gebiet das bisherige Nutzungsspektrum erweitert werden, gleichzeitig soll aber das Quartier städtebaulich einheitlich gefasst und strukturiert werden. Daher werden für jedes Baufeld einheitliche Gebäudehöhen, eine GRZ von 0,5 sowie klare Baufelder definiert.

Einige wenige Gebäude und bauliche Anlagen entlang der Hollerstraße überschreiten die festgesetzte Grundflächenzahl oder auch die überbaubare Grundstücksfläche und führen daher zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke bzw. weichen von den örtlichen Festsetzungen zur Dachgestalt ab. Zum Erhalt, zur Sicherung und zur Ermöglichung einer Umnutzung dieser zum Teil ortsbildprägenden Gebäude wird daher folgende Ausnahme formuliert:

*Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießenden baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur überbaubaren Fläche überschreiten bzw. von den örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung abweichen, sind bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen ausnahmsweise zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 5.1)*

Unter baulichen Änderungen im Sinne der Festsetzung sind dabei Umbaumaßnahmen, Sanierungen und Änderungen der Statik (soweit die Kubatur nicht wesentlich beeinträchtigt wird) zu verstehen. Änderungen im Sinne von Erweiterungen sind zulässig, wenn sich die Kubatur nicht wesentlich ändert.

Somit sind z.B. Nutzungsänderungen von Gebäuden entlang der Hollerstraße zulässig, obwohl sie nur Bestandsschutz genießen. Dieser erweiterte Bestandsschutz ist gerechtfertigt, weil

- durch den erweiterten Bestandsschutz ein Mindestmaß an baulicher Vielfalt und der gebietschaktertypischen Nutzungsvielfalt des urbanen Gebietes gesichert wird,

- städtebauliche Missstände bzw. Leerstände im Bestand nicht erkennbar sind und auch bei einer Erhaltung vorhandener baulichen Strukturen absehbar nicht entstehen werden und
- nachbarschaftliche Konflikte aufgrund des jahrzehntelangen Nebeneinanders bei Umnutzung von vorhandenen größeren Gebäuden – im Gegensatz zu Neubauten – nicht zu erwarten sind.

Die Privilegierung gilt nur bei Einhaltung der Art der baulichen Nutzung und nicht für planungsrechtlich unzulässige Nutzungen.

Damit angesichts der restriktiven Baukörperfestsetzung noch Spielräume für gestalterische Details verbleiben, wird folgende Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenze im B-Plan getroffen:

*Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bau- und Fassadenteile bis zu einer Tiefe von 50 cm auf höchstens einem Drittel der Länge einer Fassade jedes Geschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden. (Textliche Festsetzung Nr. 5.2)*

Diese geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen für untergeordnete Bau- und Fassadenteile ermöglichen einen gestalterischen Spielraum für die zukünftige Ausgestaltung der Fassaden durch beispielsweise Fassadenvorsprünge oder Ausgestaltungen von Eingangsbereichen und wirken so v.a. einer monotonen Fassadenabwicklung entgegen.

## **6.6 Verkehrsflächen**

### **6.6.1 Straßenverkehrsfläche**

Die vorhandenen Straßenflurstücke 38/98 und 76/28 (teilweise im Änderungsbereich, Hollerstraße) sowie 2/23 und 1/76 (teilweise im Änderungsbereich, Berliner Straße) werden bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Das Straßenflurstück 1/66 (komplett im Änderungsbereich, Wilhelmstraße) wird zugunsten einer größeren Überbaubarkeit der Baufelder verkleinert. Es wird jedoch eine Größe für die Verkehrsfläche beibehalten, welche die Nutzung als Wendehammer weiterhin ermöglicht. Die vorhandenen Straßen sowie der Kreuzungsbereich Hollerstraße/ Berliner Straße werden als ausreichend leistungsfähig für die zukünftig angestrebte Bebauung bewertet, da anstelle des EDEKAs als hochfrequentierten Nutzung nun eine Wohnbebauung mit rund 60 Wohneinheiten realisiert werden sollen. Der daraus resultierende Verkehr wird in den Spitzenzeiten niedriger im Vergleich zur bisherigen EDEKA-Nutzung ausfallen, weshalb davon ausgegangen wird, dass eine Gewährleistung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs weiterhin gegeben ist. Durch die größtenteils bestandskonforme Festsetzung ist die Erschließung gesichert.

### **6.6.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“**

Im Westen des Änderungsbereichs (Flurstück 72/25) wird bestandskonform eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“ festgesetzt, um weiterhin die Fußwegeverbindung zwischen der Hollerstraße und der Wilhelmstraße zu sichern und so kurze Fußwegeverbindungen durch das Quartier zu ermöglichen.

### **6.6.3 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg“ sowie „Privater kombinierter Fuß- und Radweg“**

Auch die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung „Marienstift“ südlich des Teilgebietes MU 2 soll weiterhin als direkte Ost-West Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Berliner Straße gesichert werden. Entsprechend wird in der Bebauungsplanänderung die Verbindung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg“ bestandskonform festgesetzt.

Auch nördlich des Teilgebietes MU 2 soll eine direkte Ost-West Verbindung zwischen der Wilhelmstraße und der Berliner Straße ermöglicht werden. Diese wird jedoch nur entlang der Flurstücke 1/70 und 1/72 als „Privater kombinierter Fuß- und Radweg“ festgesetzt und dient insbesondere der Erschließung der Geschossbauten (bzw. deren Eingangsbereiche) im Teilgebiet MU 2. Die restliche Wegeverbindung bis zur Berliner Straße wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Entsprechend dem übergeordneten stadtplanerischen Ziel als Stadt der kurzen Wege tragen die festgesetzten Fuß- und Radwege grundsätzlich zu einer schnellen Erreichbarkeit der im Änderungsbereich vorhandenen und zukünftig angestrebten Nahversorgungsnutzungen mittels Fuß und Rad bei.

### **6.6.4 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater verkehrsberuhigter Bereich“**

Die Ost-West-Verbindung nördlich des Teilgebietes MU 2 wird im Osten entlang der Flurstücke 1/5 und 1/75 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Für das Teilstück ist eine Befahrbarkeit mittels PKW erforderlich, da sich im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 1/5 im Bestand Besucherparkplätze der örtlichen Sparkassen-Filiale befinden und diese über das Änderungsgebiet von der Berliner Straße weiterhin angefahren werden müssen. Die Verkehrsfläche dient zudem der Erschließung der Tiefgaragenstellplätze im MU 2.

### **6.6.5 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen“**

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes plant die Stadt u.a. langfristig das ÖPNV-Angebot zu attraktiveren und auszubauen sowie das Fuß- und Radwegenetz zu erweitern. Zudem sollen der PKW-Verkehr reduziert bzw. Anreize gegeben werden, generell auf das Auto zu verzichten oder alternative Formen (z.B. Car-Sharing oder Elektroautos) zu nutzen. Aus diesem Grund soll den Bewohner/innen und den Gewerbetreibenden aus dem Gebiet sowie aus der umgebenden Nachbarschaft, die bereits ein Elektroauto besitzen oder mit dem Gedanken spielen, sich eines anzuschaffen, die Möglichkeit gegeben werden, dieses im Änderungsgebiet aufzuladen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird daher am östlichen Plangebietsrand (entlang der Berliner Straße) eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen“ festgesetzt.

## **6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Um die Ver- und Entsorgung sowie die nicht-motorisierte Erschließung des Teilgebietes MU 2 zu gewährleisten, werden für die in Ost-West-Richtung verlaufenden festgesetzten

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater kombinierter Fuß- und Radweg“ sowie „Privater verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (siehe hierzu auch Kap. 6.6.3) Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

*Das festgesetzte Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind unzulässig. (Textliche Festsetzung 7.1)*

Mit der Festsetzung wird den Ver- und Entsorgern die Möglichkeit der Erschließung der geplanten (Wohn-)Gebäude über die Verkehrsfläche eingeräumt.

Zum Zwecke der Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen, welche nach Umsetzung der Planung die reduzierte Wendeanlage im Bereich der Wilhelmstraße nicht mehr ordnungsgemäß nutzen können, wird zudem folgende Festsetzung getroffen:

*Das festgesetzte Fahrrecht (F) umfasst die Befugnis der Entsorgungsunternehmen die Verkehrsfläche zum Zwecke der Abfallentsorgung zu befahren. (Textliche Festsetzung 7.2)*

## **6.8 Örtliche Bauvorschriften**

Bei den Festsetzungen handelt es sich um örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 Absatz 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO).

### **6.8.1 Gestaltung von baulichen Anlagen**

Für die Neubebauung innerhalb des Änderungsgebiets besteht das Ziel eine moderne zeitgemäße städtebauliche und gestalterische Entwicklung zu ermöglichen. Bei aller möglichen Vielfalt in der Ausführung von Einzelbauten- und Grundstücksgestaltungen soll deren Gesamterscheinungsbild wegen ihrer räumlichen Nähe zueinander durch eine grundsätzliche Übereinkunft, z.B. bei Dachform, Material- und Farbwahl aufeinander abgestimmt und so der Eindruck eines Quartierszusammenhangs geschaffen werden. Es soll zudem eine mit dem übrigen angrenzenden Siedlungsbereich verträgliche Gestaltung geschaffen werden.

Aufgrund der Bestandsbebauung als auch des Umfeldes des urbanen Gebietes lassen sich nur wenig konkrete Vorgaben für die zukünftige Bebauung ableiten. Durch die gestalterischen Festsetzungen wird daher ein großzügiger Rahmen gebildet, innerhalb dessen für den Bauherrn genügend Spielräume für die Verwirklichung individueller Gestaltungsabsichten verbleiben. Sie können sowohl an die baulichen Traditionen der Region anknüpfen als auch mit zeitgemäßen architektonischen Ausdrucksmitteln arbeiten.

#### Dachgestaltung/ Dachdeckungsmaterial

Die Dachlandschaft eines Quartiers hat großen Einfluss auf die städtebauliche Erscheinung. Um zu vermeiden, dass sich diese aus zu vielen verschiedenen Dachtypen zusammensetzt und entsprechend inhomogen wirkt, sind im Teilgebiet MU 1 zukünftig drei Dachtypen zugelassen. Es können entweder Gebäude mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach, mit

Satteldächern oder mit Walmdächern errichtet werden. Andere Dachtypen, wie z.B. Zeltdächer sind nicht zugelassen.

Für das Teilgebiet MU 2, welches komplett neubebaut werden soll, sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 20 Grad) zulässig. Auch Nebenanlagen sind ausschließlich als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach auszubilden. Diese Dachformen ermöglichen eine aus ökologischen Gründen wünschenswerte Dachbegrünung und tragen damit zum Klimaschutz bei.

Für beide Teilgebiete sind die Dachflächen in den traditionell in Norddeutschland typischen Farben oder als Dachbegrünung zulässig. Darüber hinaus können auf den Dachflächen auch Sonnenkollektoren zum Einsatz kommen. Die Bebauungsplanänderung trifft entsprechend folgende Festsetzungen:

*In dem mit MU 1 festgesetzten Teilgebiet sind als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sowie geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer bis zu einer Neigung von 50 Grad zulässig. In dem mit MU 2 festgesetzten Teilgebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis 20 Grad) zulässig.*

*Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (Dachneigung bis 20 Grad) auszuführen. (Textliche Festsetzung Nr. 8.1)*

*Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien und ausschließlich in einer Farbe oder als Dachbegrünung auszuführen. Im gesamten Plangebiet sind dauerhaft glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien als Dacheindeckung unzulässig. Solartechnische Anlagen sind davon ausgenommen. (Textliche Festsetzung Nr. 8.2)*

### Fassadengestaltung

Aufgrund der präsenten Lage entlang der Hollerstraße und Berliner Straße sollen bzgl. der Fassadengestaltung zumindest reflektierende sowie spiegelnde Fensterverglasungen und Bauteile und Materialien ausgeschlossen werden. So sollen vor allem störende Blendwirkungen für Autofahrer aber auch die Beeinträchtigung der gewünschten Wohnfunktion und der Beeinträchtigung des Stadtbildes vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung trifft entsprechend die folgende Festsetzung:

*Spiegelnde Fensterverglasungen sowie Bauteile und Materialien, die dauerhaft Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, sind unzulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 8.3)*

### Gestaltung von Mülltonnenabstellplätzen

Um den modernen Ansprüchen an eine sachgerechte Entsorgung von Abfällen gerecht zu werden, sind je Haushalt diverse Müllgefäße erforderlich, die in aller Regel ebenerdig in der Nähe der Eingangstür untergebracht werden. Um gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen, sollen diese in Gebäudeteile einbezogen oder aber eingehaust werden. Die Einhausungen sind aus Holz oder Metall zu errichten oder in Form von Heckenpflanzungen zu begrünen. Letzteres wirkt nicht nur gestalterisch positiv, sondern auch stabilisierend auf das

Kleinklima, da sich begrünte Flächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Entsprechend setzt die Bebauungsplanänderung folgendes fest:

*Mülltonnenabstellplätze sind auf drei Seiten einzuhausen oder in Gebäudeteile (Wohngebäude, Tiefgarage, etc.) einzubeziehen. Die Einhausungen sind aus Holz, Metall oder Hecken zu errichten. (Textliche Festsetzung Nr. 8.4)*

### **6.8.2 Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten)**

Aufgrund der präsenten Lage entlang der Hollerstraße erscheint es für die Struktur und Gestalt des Änderungsgebietes erforderlich, angemessene Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zu treffen. Diese zielen vor allem auf den zurückhaltenden und nichtstörenden Umgang mit Werbeanlagen und Warenautomaten (keine Fremdwerbung, je Gebäudeseite maximale Fläche von 5,0 m<sup>2</sup>, pro Haus nur 1 Warenautomat etc.), aufgrund der präsenten Lage des Plangebietes entlang der Hollerstraße und der gemischten Bebauung mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung ab.

Werbeanlagen können die Ansicht der Fassaden stark verändern und beeinträchtigen. Da diese nachträglich an die Fassade oder Schaufensterzone angebracht werden, werden diese oft als Fremdkörper im Stadtbild wahrgenommen. Aus diesem Grund dürfen Werbeanlagen innerhalb des urbanen Gebietes zum einen nur an der Stätte der Leistung selbst erfolgen und damit keine Fremdwerbung machen (*siehe hierzu Kap.6.1.1 Urbanes Gebiet (MU)*). Zum anderen werden sie in ihren Dimensionen und ihrem Anbringungsort reglementiert. Daher wird die Gesamtfläche von 5,0 m<sup>2</sup> pro Gewerbeeinheit je Gebäudeseite begrenzt, um die Gebäude nicht mit Werbeanlagen zu überfrachten und ihr innenstadttypisches Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen. Der Großteil der Fassade soll daher möglichst frei von Werbeanlagen bleiben.

Da auch die Beleuchtung und Beweglichkeit der Werbeanlagen Auswirkungen auf die Fassadengestaltung hat, sind Rotierende Werbeanlagen, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie nach oben gerichtete Lichtstrahler unzulässig. Die Beleuchtung soll in einem ruhigen Licht erfolgen. Ständig wechselndes Licht oder bewegtes Licht bzw. rotierende Werbeanlagen wirken störend und führen zum einen zur Beeinträchtigung der gewünschten Wohnfunktion und zum anderen zur Beeinträchtigung des Stadtbildes. Die Beleuchtung muss sich dem Erscheinungsbild der Fassade unterordnen und soll nicht durch aufdringliches Licht in Konkurrenz zu diesem stehen.

Die Bebauungsplanänderung trifft daher für Anlagen der Außenwerbung folgende Festsetzungen:

*In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 1.5)*

*Für Anlagen der Außenwerbung gilt:*

- *Werbeanlagen dürfen je Gebäudeseite eine Gesamtfläche von 5,0 qm pro Gewerbeeinheit nicht überschreiten.*

- *Rotierende Werbeanlagen, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie nach oben gerichtete Lichtstrahler sind unzulässig.*
- *Pro Haus darf nur ein Warenautomat zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar angebracht werden. (Textliche Festsetzung Nr. 9.1)*

### **6.8.3 Einfriedungen**

Entlang der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Schnitthecken und nur mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind im nördlichen Teilgebiet MU 1 auch durchsichtig verglaste Einfriedungen zulässig, solange diese nicht dauerhaft Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können. Letztere sind bereits im Bereich des Eiscafés vorhanden und haben bislang zu keiner negativen Beeinträchtigung des Straßenraumes bzw. Beeinträchtigung des Stadtbildes geführt und sollen daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zäune können als durchbrochene Einfriedigungen nur in Kombination mit Hecken zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen. Es kann somit gewährleistet werden, dass Zäune – sofern sie von den privaten Eigentümern gewünscht werden – sich den mit der Festsetzung verfolgten Zielen unterordnen, da sie gestalterisch nicht wesentlich wirksam werden. Mit der nachfolgenden Vorschrift wird so eine einheitliche und grüne Gestaltung zum öffentlichen Raum erreicht und somit das Quartiersbild wirkungsvoll gestaltet:

*Entlang der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind erschließungsseitig auf den Grundstücken Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken aus standortgerechten, klimaangepassten Laubgehölzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11.10 zulässig. Ausnahmsweise sind in dem mit MU 1 festgesetzten Teilgebiet auch durchsichtig verglaste Einfriedungen zulässig, solange diese nicht dauerhaft Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können. Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Durchbrochene Zäune sind in Verbindung mit Hecken zu der der Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig, wenn sie die Höhen der Hecken nicht überschreiten. (Textliche Festsetzung Nr. 10.1)*

Zudem erfolgt ein standörtliches Anpflanzgebot für Hecken entlang des südlichen Änderungsbereichs und sichert dadurch eine Trennung der privaten Innenhof- und Aufenthaltsflächen vom öffentlichen kombinierten Fuß- und Radweg Marienstift (*siehe hierzu Kap. 6.9.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote*).

## **6.9 Naturschutz und der Landschaftspflege**

### **6.9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Bebauungsplanänderung wird als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Insofern entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Auch ist kein Umweltbericht zu erstellen. Unabhängig vom Verfahren sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Zur Beachtung der Belange von Natur und Landschaft wird der B-Plan durch einen grünordnerischen Fachbeitrag begleitet, der die aktuell bestehenden Grünstrukturen aufzeigt, die Auswirkungen der veränderten

Planungen ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen von Natur und Landschaft aufzeigt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist in den grünordnerischen Fachbeitrag integriert. Der grünorderische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Schutzgut Boden:

Vor dem Hintergrund der fast vollflächigen Versiegelung im Bereich des EDEKA-Marktes treten durch die Neubebauung keine relevanten Flächenversiegelungen ein. Beachtlich sind die umfangreichen Bodenabgrabungen infolge der geplanten Tiefgaragen. Zwar ist augenscheinlich für die sonstigen Grundstücke eine erhebliche Diskrepanz zwischen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzung zur GRZ (0,3) und dem tatsächlichen Bestand (nahezu Vollversiegelung) zu erkennen. De facto ist aber trotz der nun vorgesehenen höheren Ausnutzung (GRZ 0,5) keine Zunahme an versiegelten Flächen zu erwarten. Es sind ohnehin keine empfindlichen oder seltenen Böden betroffen, sondern baulich und verkehrlich bereits genutzte Flächen.

- insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

#### Schutzgut Wasser:

Aufgrund der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzungen sind die versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt nur gering.

Angesichts der großen Flurabstände sind Grundwasser-Anschnitte durch z.B. Tiefgaragen nicht zu erwarten.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers oder der Vorflut infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses ist angesichts der Art der zulässigen Nutzungen als gering einzustufen.

- insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

#### Schutzgut Klima/Luft:

Vor dem Hintergrund der planungsrechtlich bereits zulässigen und im tatsächlichen Bestand vorhandenen Bebauung, der geringen Größe des Plangebiets und der Lage im klimatisch belasteten Siedlungskontext führt die veränderte Bebauung im Gesamtzusammenhang nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima bzgl. der bioklimatischen Situation der umgebenden Siedlungsflächen.

Wegen der im Gesamtzusammenhang vergleichsweise geringen Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten in Verbindung mit dem entfallenden Zielverkehr des Lebensmittelmarktes sind die verkehrsbedingten Zunahmen der Luftbelastungen ebenfalls nur gering.

- insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist angesichts des aktuellen Zustands nicht mit relevanten Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der veränderten

Bebauung zu rechnen. Insbesondere im Bereich des derzeit vollversiegelten EDEKA-Marktes kann es durch die zukünftige Wohnbebauung mit gestalteten Freiflächen zu Verbesserungen bei den Habitatstrukturen kommen.

- ▶ insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

#### Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf streng und besonders geschützte Arten:

Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, d.h. die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, wurden für die relevanten Brutvögel und Fledermausarten abgeprüft. Zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse sind im Grünordnerischen Fachbeitrag aufgeführt.

Für die „lediglich“ besonders geschützten Tierarten sind aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

- ▶ insgesamt kein Eintreten eines Verbotstatbestandes

#### Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Im Bereich des überplanten EDEKA-Standortes kommt es anstelle des großen Baukörpers und der weitläufigen, ungegliederten Parkplatzflächen zu positiven Veränderungen im Ortsbild. Auch auf den übrigen Baufeldern wird eine städtebauliche Ordnung angestrebt, die das Ortsbild aufwerten wird.

- ▶ insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Wegen der besonderen Verfahrensvorschriften für B-Pläne gemäß § 13a BauGB entfällt im vorliegenden Fall jedoch die Ausgleichspflicht.

Für das Änderungsgebiet ergeben sich damit folgende **Anforderungen**:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente und Biotopstrukturen (Einzelbäume)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Durchgrünung des urbanen Gebiets und der Verkehrsflächen
- Sicherung kleinklimatischer Funktionen
- Erhaltung und Aufwertung innerörtlicher Wegeverbindungen
- Gestaltung des Ortsbildes

## 6.9.2 Maßnahmen von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende **grünplanerische Maßnahmen** Berücksichtigung:

- Ein Teil des Baumbestands wird zum Erhalt festgesetzt.
- Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie auf Flächen für den ruhenden Verkehr werden Baumpflanzungen festgesetzt.
- Entlang der Fußwegverbindung Marienstift sind grundstücksseitig Hecken anzupflanzen.
- Dachflächen sind anteilig zu begrünen.
- Vollversiegelnde Materialien sind in definierten Bereichen ausgeschlossen.
- Für Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabrisse werden spezifische Fristen formuliert.

### 6.9.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Für das Änderungsgebiet werden zur Gliederung und Begrünung der Bauflächen, zur Aufwertung der Freiraumsituation sowie zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Kleinklimas quantitative und qualitative Vorschriften zum Erhalt sowie zur Mindestbegrünung festgesetzt. Derzeit ist das Änderungsgebiet zum größten Teil versiegelt, zukünftig soll im Vergleich zur Bestandssituation jedoch mehr Vegetationsfläche geschaffen werden. Die Mindestfestsetzungen zur Quartiersdurchgrünung sollen auch zur Verbesserung der freiräumlichen Qualität des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes beitragen. Um eine Begrünung auch zur Aufwertung des Naturhaushalts, zur Gestaltung des Landschaftsbildes sowie einen angemessenen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung planungsrechtlich abzusichern, werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs betreffen Erhaltungs-, Pflanzgebote für Einzelbäume und Hecken sowie die Begrünung der Tiefgaragenflächen und der Dachflächen.

#### Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Tiefgaragen

Da das Änderungsgebiet mit einer relativ hohen Bebauungsdichte und Bodenversiegelung einhergeht, soll gewährleistet werden, dass ein Mindestanteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die das Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Versickerung von Niederschlägen im Gebiet bei. Aus diesem Grund sollen die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt und begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Als nicht überbaute Grundstücksflächen zählen alle Flächen, die nicht für Hochbauten, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen gebraucht werden.)

Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung von Stellplätzen ist im Änderungsgebiet aus städtebaulichen Gründen wie der verbesserten Ausnutzung von Flächen sinnvoll und ist planungsrechtlich möglich, bzw. im Teilgebiet MU 2 sogar explizit festgesetzt, sofern Kfz-Stellplätze errichtet werden sollen. Der Bau von Tiefgaragen geht jedoch mit Bodenversiegelungen einher. Für nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen wird daher eine Begrünungsfestsetzung getroffen. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit einer ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Substratschicht und einer Begrünung vermindern die Beeinträchtigungen der Funktionen

Boden, Tieren und Pflanzen. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Klein- klima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Gleichzeitig werden dadurch Grünflächen mit einer hohen Aufenthalt- und Nutzungsqualität hergestellt. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und kleineren Sträuchern auch in kurzen Trockenperioden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Für Bereiche, in denen Bäume vorgesehen werden, ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum eine mindestens 100 cm starke Substrat- schicht erforderlich, um den Bäumen ein Minimum an Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu ermöglichen. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächen- abflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Die Bebauungsplanänderung setzt daher fest:

*Nicht überbaute Grundstücksflächen (Flächen, die nicht für Hochbauten, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen gebraucht werden) sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind un- zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 12.2)*

*Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Ter- rassen sowie Kinderspielflächen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke der durchwurzelbaren Sub- stratschicht mindestens 1 m betragen. (Textliche Festsetzung Nr. 11.1)*

### Baum- und Heckenpflanzungen

Ein übergeordnetes Ziel der Stadt Büdelsdorf ist es, den Straßenraum durch entsprechende Grünmaßnahmen zu attraktiveren. Hierzu soll u.a. auch der Lückenschluss der bereits vor- handenen Baumpflanzungen entlang der Hollerstraße und damit im Änderungsgebiet erfolgen. Dies soll v.a. der Verbesserung der freiräumlichen Qualität und der stadträumlichen Gliede- rung sowie der Vielfältigen positiven Funktionen für den Naturhaushalt dienen. Entsprechend werden innerhalb des Änderungsgebietes Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt. Bäume ha- ben gegenüber anderen Begrünungen den Vorteil, dass sie zusätzlich Schatten spenden und damit nicht nur eine Aufheizung des darunter liegenden Bodens verhindern, sondern, insbe- sondere in Hitzeperioden, auch Schatten für Menschen und Tiere spenden.

Die Bebauungsplanänderung trifft dazu folgende textliche Festsetzungen:

*In dem mit MU 2 festgesetzten Teilgebiet sind insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. (Text- liche Festsetzung Nr. 11.2)*

*In dem mit MU 1 festgesetzten Teilgebiet ist entlang der mit „(C)“ bezeichneten Grund- stücke entlang der Hollerstraße je 15 m straßenseitiger Grundstückslänge ein Baum zu*

*pflanzen. In diesem Bereich vorhanden Bäume sind darauf anzurechnen. (Textliche Festsetzung Nr. 11.3)*

*Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen und Parkplätzen ist je vier Standplätze ein Laubbaum zu pflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 11.4)*

Um Stellplatzanlagen und Parkplätze sowohl gestalterisch aufzuwerten als auch die Klimaanpassung zu fördern, ist auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen und Parkplätzen je vier Standplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen dienen zudem der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die Kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtert Staub- und Luftschadstoffe aus der Luft.

Ein standortgebundenes Anpflanzgebot von Hecken im Süden des Teilgebietes MU 2 sichert zudem eine Trennung der privaten Innenhof- und Aufenthaltsflächen vom öffentlichen kombinierten Fuß- und Radweg Marienstift.

Um eine effektive Wirkung von Baum- und Heckenanpflanzungen zu gewährleisten, wird die Verwendung standortgerechter, klimaangepasster Laubgehölze gemäß Pflanzliste (Textliche Festsetzung 11.10) festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Ergänzend dazu werden gängige Mindest-Stammumfänge festgesetzt. Auch eine ausreichend große Vegetationsfläche unterhalb der Baumkrone ist für die Vitalität des Baumes nötig. Geeignete Pflanzenarten sind der Pflanzliste gemäß textlicher Festsetzung 11.10 zu entnehmen. Die Bebauungsplanänderung trifft daher folgende textliche Festsetzungen:

*Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte, klimaangepasste Laubgehölze gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11.10 zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. (Textliche Festsetzung Nr. 11.5)*

*Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. (Textliche Festsetzung Nr. 11.6)*

Für die festgesetzten Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen (siehe Pflanzliste) sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen. Bei der Artenwahl stehen angesichts der innerörtlichen Situation die Standortgerechtigkeit und Klimaanpassung im Vordergrund.

### Dachbegrünung

Als weitere, mittlerweile oft zum Standard gehörende, Begrünungsmaßnahme sollen auch die Dachflächen von Hauptgebäuden sowie Garagen, Nebenanlagen und Schutzdächer von Stellplätzen begrünt werden. Dachflächen bieten ein besonders großes, ohne entsprechende Festsetzungen zumeist ungenutztes Flächenpotential zur Herrichtung von Vegetationsflächen. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen

weniger stark aufheizen. Im Sommer sind Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor sommerlicher Hitze, insbesondere während immer häufiger auftretender, länger andauernder und intensiverer Hitzewellen. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchganges und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung, was für einen geringeren CO<sup>2</sup>-Ausstoß sowie geringere Nutzungskosten sorgt. Außerdem binden begrünte Dachflächen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet die Siele und Vorfluter. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen weitgehend ungestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten und Vögel und erfüllen in gewissem Umfang auch Bodenfunktionen. Auch ist nachgewiesen, dass sich der Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen auf kühlenden Gründächern erhöht. Zur Sicherung der beschriebenen Vorteile der Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mindestens 12 cm festgesetzt. Insbesondere ist diese Mindesthöhe des Substrataufbaus notwendig, damit eine ausreichend stabile Durchwurzelung und Vegetation entstehen könne. Von der Pflicht zur Begrünung sind diejenigen Flächen ausgenommen, die für technische oder erforderliche Dachaufbauten genutzt werden müssen. Weiterhin ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen.

Niedrigere, von höheren Gebäuden aus, einsehbare Dachflächen wie Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sollen ebenfalls begrünt werden. Die Bepflanzung solcher niedrigeren Gebäudekörper ist nicht nur aufgrund der bereits genannten positiven Wirkungen von Dachbegrünung erforderlich, sondern auch weil deren Dachflächen von benachbarten höheren Gebäuden aus gut einsehbar sind und somit ein ansprechenderer Ausblick auf eine Grünfläche für Anwohner höherer Gebäude gewährleistet wird. Die Bebauungsplanänderung setzt daher fest:

*Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen, Nebenanlagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Bei Hauptgebäuden muss die Stärke der Substratschicht mindestens 12 cm betragen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. (Textliche Festsetzung Nr. 11.7)*

#### Fassadenbegrünung

Karge, fensterlose Fassaden sind aufgrund gewerblicher Nutzungen teilweise im Änderungsgebiet erforderlich, widersprechen aber gleichzeitig aufgrund der geringen Gestaltungsqualität dem urbanen Charakter im Änderungsbereich und können auch über die Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen werden. Um dennoch eine optisch angemessene Qualität für Bewohner sowie Besucher durch eine gestalterische Aufwertung solcher Fassaden und damit ein Einfügen in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, sollen diese zukünftig mit Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Fassadenbegrünung begünstigt zudem die Filterung von Luftstäuben und kann insbesondere in Hitzeperioden für eine Absenkung der Lufttemperatur sorgen, weshalb sie auch eine Maßnahme der Klimaanpassung ist. Die Bebauungsplanänderung trifft daher folgende textliche Festsetzung:

*Fassadenabschnitte ohne Fenster, Türen und technische Einrichtungen von mehr als 5 m Breite sind mit mind. 1 Schling- oder Kletterpflanze pro Laufmeter dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. (Textliche Festsetzung Nr. 11.8)*

#### Erhaltungsgebote / Ersatzpflanzungen

Im südwestlichen (entlang der Wilhelmstr.) sowie nordöstlichen Änderungsgebiet (entlang des Kreuzungsbereichs Holler-/ Berliner Str.) befinden sich einige Einzelbäume, die mit Erhaltungsgeboten festgesetzt sind. Es handelt sich hier um Großbäume, die das Ortsbild an den genannten Straßen in besonderer Weise prägen und aufgrund ihrer bioklimatischen Bedeutung zu erhalten sind.

Mit der Erhaltung von Einzelbäumen ist insbesondere die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes durch den Erhalt von Altbaumbeständen beabsichtigt. Eine Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum die ortsbildprägenden Funktionen langfristig und am selben Standort übernimmt.

*Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen. (Textliche Festsetzung 11.9)*

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Abgang in gleichem Umfang und Charakteristik ist für festgesetzte Neuanpflanzung von Bäumen und Hecken in der textlichen Festsetzung 11.5 geregelt.

### **6.10 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes**

Den Schutzgütern Boden und Wasser kommt eine bedeutende Rolle im Naturkreislauf zu. Da die Bebauungsplanänderung bereits eine, zumindest teilweise, Versiegelung des Bodens ermöglicht, sollen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB weitere Eingriffe in die Schutzgüter möglichst geringgehalten werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher weitgehend auf den Grundstücken zu versickern, damit der natürliche Wasserkreislauf und darin enthaltene Funktionen wie beispielsweise Grundwasserneubildung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Bauliche oder technische Maßnahmen, die geeignet sind, das Stau- oder Grundwasser dauerhaft abzusenken, sind grundsätzlich unzulässig.

#### Wasserdurchlässige Belege

Zur Unterstützung der Biodiversität, der Bewältigung von Starkregenereignissen sowie der lokalen Klimaanpassung und der bereits beschriebenen Funktionen des natürlichen Wasserkreislaufs sind auf privaten Flächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Sickerpflaster) herzustellen. Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sowie -aufstellflächen müssen dagegen in vegetationsfähigem Aufbau wie beispielsweise Schotterrasen oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Bebauungsplanänderung trifft dazu folgende Festsetzung:

*Auf den privaten Grundstücksflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Sickerpflaster) herzustellen. Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen. (Textliche Festsetzung Nr. 12.1)*

*Nicht überbaute Grundstücksflächen (Flächen, die nicht für Hochbauten, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen gebraucht werden) sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 12.2)*

### **6.11 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Begrünungsmaßnahmen im Änderungsgebiet werden als neue Habitate für die Flora und Fauna zur Verfügung stehen. Dadurch entstehen Ersatzlebensräume auf privaten Freiflächen, Tiefgaragen und Dächern.

Ferner soll aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und der hier bereits vorhandenen Bebauung und Beleuchtung aus artenschutzrechtlichen Gründen zukünftig die Beeinträchtigungen durch künstliches Licht innerhalb des Änderungsgebietes bei neuen Baumaßnahmen so gering wie möglich gehalten werden. Eine künstliche Beleuchtung hat vielfältige Auswirkungen auf nachtaktive Tiere. Für viele Insekten sind bspw. die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Besonders der UV-Anteil im Licht der konventionellen Straßenbeleuchtung zieht v.a. Insekten an. Im urbanen Gebiet sind daher Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, mit geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich, zu verwenden.

Zum Schutz nachtaktiver Tiere trifft die Bebauungsplanänderung daher folgende textliche Festsetzung:

*Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung von Gebäuden dienen, sind ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. (Textliche Festsetzung Nr. 13.1)*

Darüber hinaus werden aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** erforderlich:

- Beseitigung von Bäumen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Gebäudeabrisse vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Gebäudebrüter und Tagesquartiere von Fledermäusen durch einen Sachverständigen

Die Fristenregelungen sind erforderlich, um Tötungen und Verletzungen von Individuen zu vermeiden. Diese werden als Hinweise mit aufgenommen.

### **6.12 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

#### **6.12.1 Schutz vor Lärmimmissionen**

Das Änderungsgebiet des B-Plans Nr. 11 befindet sich im Einflussbereich vom Straßenverkehrslärm der Straßen Hollerstraße, Berliner Straße und Wilhelmstraße. Zudem befinden sich entlang der Hollerstraße mehrere Betriebe unterschiedlicher Branchen, von denen jedoch

nicht alle Emissionsrelevanz besitzen. Hinzu kommen einige öffentliche und nicht öffentliche Parkplatzflächen sowie eine Garagenanlage mit 20 Garagen.

Das Büro Moeller Operating Engineering GmbH hat im Juni 2021 eine schalltechnische Untersuchung abgeschlossen, um die Auswirkungen des **Verkehrslärms** der umliegenden Straßenzüge und des **Gewerbelärms** der umliegenden/ angrenzenden Betriebe auf die geplante (Wohn-) Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm auszusprechen und damit die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen (Ausweisung als urbanes Gebiet) mit den vorhandenen Gegebenheiten sicherzustellen.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass es zu Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Richtwerte an mehreren Immissionsorten aufgrund des Verkehrslärms und auch des Gewerbelärms kommt.

Aufgrund des **Verkehrslärms** finden entlang der Hollerstraße (Immissionsorte IO 1 bis 4 gemäß Gutachten) nach den Orientierungswerten Überschreitungen von bis zu 9,6 dB (A) tags und 10,9 dB(A) nachts statt. Hier sind auch die gesetzlich verbindlichen Immissionsrichtwerten gemäß 16. BImSchV um bis zu 5,6 dB(A) tags und 6,9 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitungen nach DIN 18005 für die Immissionsorte IO 6 bis 8 (rückwärtige Hollerstraße) sind geringer als 2 dB(A). Da es sich um „wünschenswerte“ Orientierungswerte bei der Planung handelt, ist für diese IO kein zwingender Handlungsbedarf aus schalltechnischer Sicht erforderlich, da die nach 16. BImSchV vorgeschriebenen Richtwerte eingehalten werden.

Aufgrund des **Gewerbelärms**, der durch die Nutzung des großen Bäckereiparkplatzes entsteht, kommt es an den Immissionsorten IO 2, 3, 6 und 7 aufgrund der räumlichen Nähe ebendieser zum großen Bäckereiparkplatz zur Überschreitung im Nachtzeitraum von 2,1 bis 13,3 dB(A). Die Betrachtung der Teilpegel zeigt, dass der große Bäckereiparkplatz alleinig pegelbestimmend ist. Sofern bei einer Neunutzung der Parkplatz der Bäckerei entfällt, sind keinerlei schallschutztechnischen Maßnahmen notwendig. Bei Erhalt des Parkplatzes mit der jetzigen Nutzung müssen jedoch bauliche Vorkehrungen im Sinne der DIN 4109 für anrainende Neubauten festgesetzt werden.

Zum Schutz der geplanten Neubebauung (mit der Schutzwürdigkeit eines urbanen Gebietes) sind daher besondere Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm der Hollerstraße und vor Gewerbelärm (großer Parkplatz Bäckerei) erforderlich.

Aufgrund der präsenten Lage in der Innenstadt werden aus stadtgestalterischen Gründen und aus Platzmangel abschirmende Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle (aktiver Lärmschutz) ausgeschlossen. Der Lärmschutz kann durch eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude sowie durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z.B. Einbau von Schallschutzfenster erreicht werden, was problemlos möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Die Bebauungsplanänderung trifft zum Schutz vor Lärmimmissionen folgende die folgenden Festsetzungen:

*Für Baukörper in dem urbanen Gebiet, in denen an einer Gebäudeseite (siehe Kennzeichnung in Nebenkarten 01.1 und 01.2) die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für*

*urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts überschritten werden und die über eine lärmabgewandte Gebäudeseite verfügen, an denen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, gilt:*

*Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. (Textliche Festsetzung 6.1.1)*

*Ist eine Grundrissorientierung nicht möglich, sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenstern und Türen) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Vorhangfassaden, Wintergärten oder Loggien vorzusehen. Durch die baulichen Schallschutzmaßnahmen selbst dürfen keine Räume entstehen, die als schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 gelten. (Textliche Festsetzung 6.1.2)*

*Ausnahmsweise können nicht offenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 an den in der Nebenkarten gekennzeichneten Seiten eingebaut werden, wenn innerhalb des Raumes an einer der nicht gekennzeichneten Seiten mindestens ein offenes Fenster errichtet wird. In diesen Fällen kann auf bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Vorbauten verzichtet werden. Sofern nicht offenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 eingebaut werden, ist die Belüftung der jeweiligen schutzbedürftigen Räume durch andere geeignete technische Maßnahmen (z.B. Installation eines zentralen Belüftungssystems, Belüftung durch ein Fenster an den Fassadenabschnitten außerhalb der umgrenzten Fläche) sicherzustellen. (Textliche Festsetzung 6.1.3)*

*Für Baukörper in dem urbanen Gebiet, in denen an einer Gebäudeseite die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts überschritten werden (siehe Kennzeichnung in Nebenkarten 02.1 und 02.2) und die über eine lärmabgewandte Gebäudeseite verfügen, an denen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1.1 – 6.1.3 vorzunehmen. (Textliche Festsetzung 6.2)*

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Stromversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Telekommunikation**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist durch die angrenzenden Straßen Hollerstraße, Berliner Straße und Wilhelmstraße über die entsprechenden Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt, des

Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen.

Um den zukünftigen Netzausbau für das südliche Plangebiet mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten, sollen hierfür die in Ost-West-Richtung verlaufenden festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater kombinierter Fuß- und Radweg“ und „Privater verkehrsberuhigter Bereich“ mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet werden. *(Siehe hierzu Kap. 6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen).*

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung muss die Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

## **7.2 Abfallentsorgung und -beseitigung**

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird über die Straßenverkehrsflächen der Hollerstraße, der Berliner Straße und der Wilhelmstraße sichergestellt.

Zukünftig soll auch die Abfallentsorgung über die in Ost-West-Richtung verlaufenden festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater kombinierter Fuß- und Radweg“ sowie „Privater verkehrsberuhigter Bereich“ ermöglicht werden. Zur Gewährleistung wird daher die Fläche zusätzlich mit einem Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Entsorgungsunternehmen belastet. *(Siehe hierzu Kap. 6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen).*

## **7.3 Oberflächenentwässerung**

Die bebauten Flächen entwässern derzeit in die städtische Kanalisation. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig der überwiegende Teil des anfallenden Regenwassers des Plangebietes weiterhin eingeleitet werden wird. Teilmengen können auch auf den Grundstücken versickert werden. Dies trägt anteilig zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bei.

## **7.4 Brandschutz/ Löschwasserversorgung**

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Büdelsdorf sichergestellt. Das Änderungsgebiet kann durch die Feuerwehr über die Straßen Hollerstraße, Berliner Straße und Wilhelmstraße sowie über den geplanten privaten Fuß- und Radweg im Norden des MU 2 angefahren werden.

### Hinweis:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ mit 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h sicherzustellen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser - ggf. im Änderungsgebiet - sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.

## 8 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Kennzeichnungen

### Baugrund, Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Aufgrund der bekannten baulichen Vornutzungen des Änderungsgebietes ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Änderungsgebiet.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### Denkmalschutz/ Archäologie

Der gesamte Änderungsbereich außer der Hollerstraße befindet sich in einem **Archäologischen Interessengebiet**.

Zudem befindet sich gemäß Ursprungsplan eine vorgeschichtliche Fundstätte (überpflügter **Grabhügel**) im Änderungsgebiet.

Die betroffenen Bereiche werden als nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Hinweis: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:

- Beseitigung von Bäumen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Gebäudeabrisse vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Gebäudebrüter und Tagesquartiere von Fledermäusen durch einen Sachverständigen

### DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien

Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Rathaus Büdelsdorf, Fachbereich Bauen und Umwelt, Sachgebiet Bauverwaltung und Stadtentwicklung, Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf, zu den Öffnungszeiten der Stadtverwaltung eingesehen werden.

## **9 Auswirkungen der Planung**

Mit der Realisierung der Planänderung wird das bestehende Nahversorgungszentrum an der Hollerstraße/ Berliner Straße in Büdelsdorf in seiner Funktion gesichert. Darüber hinaus wird Planungsrecht für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe sowie von Wohnungsbau geschaffen. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen sowie der Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb der Innenstadt wird auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Büdelsdorf reagiert und der unnötigen Ausweitung der Siedlungsfläche entgegengewirkt.

Standortalternativen bestehen nicht, da das Nahversorgungszentrum am vorhandenen Standort gesichert werden soll und es darüber hinaus städtebauliches Ziel der Siedlungsentwicklung Büdelsdorf ist, einer Zersiedlung der Stadtstruktur entgegenzuwirken und daher die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Daher sind vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu nutzen.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zur Folge, dass eine große innerstädtische Fläche brach liegen würde und benötigter Wohnraum in Kombination mit gewerblichen Nutzungen (Wohnen + Arbeiten) nicht verwirklicht werden könnte.

Gegebenenfalls könnte die rückwärtige Fläche durch eine gewerbliche Nutzung entsprechend dem bisherigen Planrecht, beispielsweise durch einen anderen Einzelhandel, weitergenutzt werden. Eine entsprechende Nachfrage ist hier aktuell jedoch nicht gegeben.

Der Versiegelungsgrad im Änderungsgebiet wird sich im Vergleich zum Bestand verbessern.

## **10 Etwaige planstörende Bauabsichten**

Etwaige planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

## **11 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Brunnenkoppel“ ist, wird der Bebauungsplan geändert. Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu vermeiden, werden die Festsetzungen durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung komplett ersetzt. Bei Außerkraftsetzen der 1. Änderung wird wieder der Ursprungsplan gelten.

## 12 Flächen- und Kostenangaben

### 12.1 Flächenbilanz

Das Änderungsgebiet ist 1,72 ha groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Urbanes Gebiet, Teilgebiet MU1	=	7.710 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet, Teilgebiet MU 2	=	4.001 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	3.985 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	=	1.528 m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>Änderungsbereich gesamt:</b>	<b>=</b>	<b>17.224 m<sup>2</sup></b>

### 12.2 Maßnahmen zur Verwirklichung und Kosten

#### 12.2.1 Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Umsetzung der entlang der Berliner Straße festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen ist der Erwerb des Flurstückes 1/67 sowie der Teilerwerb des Flurstückes 1/77 durch die Stadt Büdelsdorf vom Eigentümer des Grundstückes Berliner Straße 2a vorgesehen. Im Gegenzug wird ein entsprechend großer Flächenanteil des Flurstückes 1/66 an den Eigentümer des Grundstückes Berliner Straße 2a veräußert. Diese Teilfläche ist heute Bestandteil des Wendehammers Wilhelmstraße und wird zukünftig für diese Zwecke nicht mehr benötigt. Die Teilfläche wird daher Bestandteil des festgesetzten Urbanen Gebietes - MU 2.

#### 12.2.2 Kostenangaben

Die Stadt Büdelsdorf hat mit dem planauslösenden Vorhabenträger (Eigentümer des Grundstückes Berliner Straße 2a) eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geschlossen.

## 13 Realisierung der Planung

Eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens im südlichen Änderungsgebiet wird angestrebt.

## 14 Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, Moeller Operating Engineering GmbH, Juni 2021
2. Grünordnerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER, April 2021

---

**Billigung**

Diese Begründung wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf in seiner Sitzung am 10.02.2022 gebilligt.

Büdelsdorf, den \_\_.\_\_.2022

.....

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -  
Rainer Hinrichs