

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT BÜDELSDORF

6. ÄNDERUNG

Brandheide - Nord

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet der 6. Änderung umfasst einen östlichen Teilbereich des seit dem 16.02.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ und wird begrenzt

- im Norden durch die Mittelachse der Fahrbahn der Konrad-Adenauer-Straße sowie den Einmündungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße in die Hollerstraße (B 203) in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 47/17 der Flur 6,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks der Hollerstraße (B 203),
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Elsa-Brändström-Straße Nr. 1 und Nr. 3,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks der Elsa-Brändström-Straße (Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,471 ha und beinhaltet die im Bebauungsplan Nr. 30 bisher als in Aussicht genommene Grundstücke „51“ (festgesetzt als Mischgebiet) und „52“ (festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet) bezeichneten Bauflächen, den östlichen Teil einer vorgesehenen platzartigen Aufweitung der Gebietserschließung sowie den östlich angrenzenden Abschnitt der überörtlichen Verkehrsfläche der Hollerstraße (B 203).

Beide damals insbesondere für den Ansatz von Infrastruktureinrichtungen wie Geschäfte, Einzelhandelsbetriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften vorgesehenen Einzelgrundstücke mit dreigeschossiger Bebauung durch drei Einzelbaukörpern - bei denen für die Ober- und Dachgeschosse der beiden östlichen Gebäude vorwiegend Büronutzungen und nur eingeschränkt Wohnungen vorgesehen waren - mit Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage sind seit mehr als 20 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes noch unbebaut. Die platzartige Aufweitung der Gebietserschließung, die insbesondere einen Freiraum vor den geplanten Dienstleistungseinrichtungen ausbilden sollte, ist bisher nicht angelegt worden. Vorhanden ist der Verlauf der Fahrbahn der Konrad-Adenauer-Straße mit nach Westen fortgeführten beidseitigen Baumreihen und von der Fahrbahn abgesetzten Geh- und Radwegen sowie deren - zwecks Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit - stark verschwenkten und als Pflasterung ausgebildeten Anschluss an die überörtliche Verkehrsfläche (hier noch ohne Wege und begleitende Baumstrukturen), eine Elt.-Trafostation am Gebietseingang sowie der plangemäß erfolgte Ausbau der Hollerstraße (B 203) einschließlich beidseitigen Geh- und Radwegen, Bushaldebuchten und alleearartigen Baumpflanzungen im Verkehrsraum.

Die zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 bestehende Anbauverbotszone entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist inzwischen nach erfolgter Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt vom Brandheideweg nach Norden in den Bereich des Kreisverkehrsplatzes in Höhe des Anschlusses der Borgstedter Straße nicht mehr relevant.

Der Änderungsbereich ist durch Schallemissionen aus dem Fahrverkehr auf der Bundesstraße 203 vorbelastet; von den bebauten östlich der Hollerstraße gelegenen Eingeschränkten Gewerbegebieten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Brandheide - Ost“ gehen keine Emissionen aus, die Auswirkungen auf die geplante veränderte Nutzung haben.

Der Bebauungsplan Nr. 30 und somit auch der Änderungsbereich liegen im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf, im Radius des militärischen Richtfunks sowie im Bau-schutzbereich für die Flugplätze Hohn bzw. Schleswig.

2. Planungserfordernis sowie Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Für einen derzeit ca. 300 m weiter stadteinwärts südlich der B 203 auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 120 an der Einmündung der Sportallee ansässigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm besteht der dringende Bedarf einer marktgerechten Weiterentwicklung. Die dafür erforderlichen Veränderungen können weder im bestehenden Gebäude noch aufgrund der beengten Grundstückssituation durch Anbauten an dieses Gebäude erfolgen. Dieser Standort soll deshalb aufgegeben werden und es soll entweder durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen oder durch verbindliche Bauleitplanung seitens der Stadt Büdelsdorf gesichert werden, dass dort kein Lebensmittelmarkt mehr bestehen wird.

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ soll ein Neubau erfolgen, der den zwischenzeitlich veränderten Standards für Lebensmittelmärkte wie Ausstattung des Verkaufsraumes mit einer natürlichen Belichtung und einer Führung der Kunden auf breiteren Gängen sowie Schaffung eines separaten Raumes für die Leergutannahme mit einem Vorraum unter minimaler Sortimentserweiterung entspricht. Dafür ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1 400 qm erforderlich.

Nach dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) sind für die Stadt Büdelsdorf als Stadtrandkern II. Ordnung mit mehr als 5 000 Einwohnern Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2 000 qm Verkaufsfläche je Einzelvorhaben möglich und angemessen. Der vorgenannte Richtwert wird bei dem vorgesehenen Neubau nicht überschritten. Die abgestimmte Endfassung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, Stand: März 2013, sagt aus, dass es im Bereich Lebensmittelversorgung keine zusätzlichen Entwicklungen sondern nur Verlagerungen geben darf; das vorgenannte Konzept umfasst allerdings weder den Altstandort des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 120 noch den geplanten Standort des Neubaus. Um mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Büdelsdorf auszuschließen, ist das Gutachten „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse - LIDL-Verlagerung / Erweiterung Büdelsdorf“ in Auftrag gegeben worden. In diesem Gutachten vom 06.10.2017, erarbeitet durch die bulwiengesa AG in Hamburg, sind mögliche verträgliche Nachnutzungen durch Einzelhandel am Altstandort und in der nördlich der Konrad-Adenauer-Straße verbleibenden Mischgebietsfläche im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 (dort als in Aussicht genommenes Grundstück „50“ bezeichnet) berücksichtigt sowie über die absatzwirtschaftlichen Betrachtungen hinaus auch die strukturellen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstandorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geprüft bzw. die Größenordnung des geplanten Vorhabens im Hinblick auf die bestehenden Verkaufsflächen der Nahversorgungsstandorte hinterfragt worden.

Es wurden keine dem - an einer siedlungsstrukturell integrierten Lage mit direktem Wohngebietsbezug für ca. 2 400 Einwohner innerhalb eines fußläufig akzeptierten 700 m-Radius und einer Anbindung an mehrere Buslinien des ÖPNV - geplanten Vorhaben entgegenstehende Belange wie Beeinträchtigung anderer Zentraler Versorgungsbereiche oder zu befürchtende Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes prognostiziert.

Für das geplante Gebäude eines Lebensmittelmarktes, die Freiflächen auf dem Grundstück und die Stellplatzanlage sollen weiterhin angepasste gestalterische Festsetzungen zwecks Einbindung in die umgebende Situation und zur Sicherung deutlicher Grünstrukturen getroffen werden. Die sich aus dem Ergebnis der erstellten Lärmtechnischen Untersuchung ergebenden Nutzungseinschränkungen sollen - soweit bodenrechtlich relevant - verbindlich gesichert werden.

Da die in Aussicht genommene Festsetzung eines Sondergebietes - Einzelhandel - von der Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Gemischte Baufläche in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes abweicht, ist der vorbereitende Bauleitplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 21 des Landesnaturschutzgesetzes von Schleswig-Holstein sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht vorhanden; außerdem bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b des Baugesetzbuches genannten Schutzgüter.

Gegenüber den Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 30 müssen aufgrund der veränderten Planung

Baumstandorte entfallen; sie werden in gleicher Anzahl an anderen Stellen im Änderungsbereich festgesetzt.

Da es sich um die Schaffung der Voraussetzungen für eine veränderte bauliche Nutzung eines rechtsverbindlich überplanten Innenbereichsgrundstücks handelt, wird die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt; auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und auf die Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB konnte deshalb verzichtet werden.

3. Entwicklung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30

3.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes bleibt durch die Hollerstraße (B 203) als örtlicher und überörtlicher Hauptverkehrsstraße mit zweistreifiger Fahrbahn und zusätzlichen Abbiegespuren, beidseitigen Geh- und Radwegen sowie Bushaldebuchten sichergestellt.

Die Ausbaumerkmale der Konrad-Adenauer-Straße (Grünstreifen mit Baumstandorten sowie beidseitig abgesetzter Geh- und Radweg) werden vorerst nur südlich der Fahrbahn bis zu deren Einmündung in die Hollerstraße fortgeführt. Ein Verkehrsgutachten vom 24. Januar 2017, erarbeitet durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Neumünster, hat ergeben, dass der bestehende Knotenpunkt Hollerstraße (B 203) / Konrad-Adenauer-Straße bereits heute - also auch ohne den geplanten Lebensmittelmarkt - nicht genügend leistungsfähig ist und sich dies wegen der erhöhten Anzahl der zukünftig vom Sondergebiet in die Hollerstraße einbiegenden Verkehre noch verschlechtern würde. Es sind Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit durch Einrichtung einer Lichtzeichensignalanlage erforderlich, so dass auch langfristig eine befriedigende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes erreicht werden kann. Die vorhandenen Abbiegestreifen in der Hollerstraße sind ausreichend dimensioniert, um der prognostizierten Rückstaulänge gerecht zu werden. Die ausgebaute Fahrbahn der Konrad-Adenauer-Straße lässt zwei getrennten Abfahrtsstreifen (rechts und links) zu, die den Verkehr in kürzerer Zeit abfließen lassen können. Die vorhandene Querungshilfe (Mittelinsel) im nördlichen Knotenpunkttarm der Hollerstraße soll ebenso wie die Furt über den Einmündungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße in die Signalisierung eingebunden werden. Durch Einbeziehung des bereits entsprechend ausgebauten Knotenpunktes in die geänderte Bauleitplanung kann die Durchführung eines ansonsten erforderlichen Planfeststellungsverfahrens für die Lichtzeichensignalanlage vermieden werden. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein - Niederlassung Rendsburg - hat dem bereits prinzipiell zugestimmt; noch erforderliche Einzelabstimmungen bzgl. der Integration in die „grüne Welle“ werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Um die Velo-Routenplanung als Bestandteil des sich in Aufstellung befindlichen Klimaschutzteilkonzeptes „Mobilität im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“, bei der eine Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV angestrebt wird, zu gegebener Zeit durch ein Angebot an geschützten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ergänzen zu können, werden die Flächenanteile der Buswartestellen entsprechend vergrößert.

Die Erschließung der Stellplatzanlagen sowie die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt - wie bisher im Bebauungsplan Nr. 30 vorgesehen - ausschließlich über die Konrad-Adenauer-Straße; eine bisher vorgesehene Anbindung für Anlieferungsfahrzeuge an die Hollerstraße südlich der westlichen Bushaldebucht entfällt. Anlieferungsfahrzeuge sollen über die Fahrgassen der Stellplatzanlage und dann rückwärts in die im Bereich zur Elsa-Brändström-Straße innerhalb des Gebäudes gelegene Lieferzone einfahren; die Fahrgassen sind so angeordnet, dass eine Ausfahrt vorwärts ohne zusätzliche Rangiervorgänge möglich ist.

Für Fußgänger und Radfahrer aus dem südlichen Stadtgebiet wird eine Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes vom westlichen Geh- und Radweg der Hollerstraße durch Schaffung einer zwischen den überdachten Stellplätzen gelegenen Wegeverbindung ermöglicht.

Öffentliche Parkplätze sind für das festgesetzte Sondergebiet nicht erforderlich, da für die Besucher der dortigen Einrichtungen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Konrad-Adenauer-Straße gelegene Elt.-Trafostation wird in die Planung übernommen. Sobald und soweit weitere Ver- bzw. Entsorgungseinrichtungen für

Elektrizität, Gas, Wärme oder zur Ableitung von Abwasser für den geplanten Lebensmittelmarkt erforderlich sein sollten, können diese sowohl innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen als auch in der auf dem Baugrundstück festgesetzten Fläche für den privaten ruhenden Verkehr angeordnet werden.

3.2. Nutzung des Baugrundstücks

Das Baugrundstück des Änderungsbereiches wird - abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30, der für das in Aussicht genommene Grundstück „51“ eine Nutzung entsprechend der eines Mischgebietes und für das in Aussicht genommene Grundstück „52“ eine Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (beides mit Begrenzung von Einzelnutzungen und Vorgabe von vor Schallschützenden Maßnahmen) vorsah - nunmehr als Sondergebiet - Einzelhandel - festgesetzt. Zur Verbesserung der Nahversorgung werden differenzierte Vorgaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung - insbesondere der Begrenzung bestimmter Einzelhandelsbetriebe mit selbständigen Kernsortimenten bzw. Betriebs- und Absatzformen auf Verkaufsflächen bis jeweils maximal 100 qm - vorgegeben und dadurch bewirkt, dass sich nur Nutzungen entwickeln können, die keine relevanten oder unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt des Mittelzentrums Rendsburg und die übrigen Nahversorgungsbereiche in Bündelsdorf haben. Gleichzeitig soll der Ansatz weiterer Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen für den nördlichen Teil des Stadtgebietes von Bündelsdorf einschließlich dessen Einzugsbereich durch Zulassung von sonstigen Handelsbetrieben und Geschäften sowie ausnahmsweise von sonstigen Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen wie bisher ermöglicht werden.

Nutzungen, deren Ansatz an dieser Stelle der Ortslage bzw. wegen der benachbarten Wohn- sowie Gewerbe- und Industriebetriebe aus städtebaulichen Gründen unverträglich sind, werden von vornherein ausgeschlossen. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe stehen an diesem integrierten Standort der Zielsetzung bzgl. Erhaltung und Stärkung der wohngebietsnahen Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung entgegen und sind deshalb unzulässig; diese Betriebe können in Gewerbe- und Industriegebieten in den östlichen Bereichen der Stadt mit günstiger Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen untergebracht werden. Standorte für Tankstellen sind südlich des Änderungsgebietes entlang der Hollerstraße (B 203) in ausreichendem Maße vorhanden. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, da sie an anderen Stellen im Stadtgebiet vorhanden sind und dort auch weiterhin ihren Standort finden können und sollen. Bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, außerdem Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Diskotheken widersprechen der planerischen Zielsetzung für die Entwicklung und Erhaltung dieses integrierten und verkehrstechnisch gut angebundene wohnungsnahen Versorgungsbereiches und sind auch wegen der davon auf die Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebietes einwirkenden Immissionen - insbesondere Fahrzeugverkehr zur Nachtzeit, hohe Geräuschpegel auf Stellplatz- und Außenanlagen - unverträglich. Da die Gebäude im selbst nicht immissionsempfindlichen Sondergebiet auch zur Abschirmung der Emissionen von östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebetrieben bzw. von Belastungen aus dem Fahrverkehr auf der B 203 gegenüber den bewohnten innerstädtischen Bereichen dienen sollen, sind Wohnnutzungen im Sondergebiet als unverträglich anzusehen und bleiben deshalb ausgeschlossen.

Die zulässige Verkaufsfläche von 1 400 qm entspricht den Anforderungen an zeitgemäße Größen von Nahversorgungseinrichtungen für den periodischen Bedarf und soll die Verlegung und Neustrukturierung einer in einem Abstand von ca. 300 m bestehenden Verkaufseinrichtung mit geringfügiger Sortimentserweiterung ermöglichen.

Zur Klarstellung wird vorgegeben, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) nur der Anteil des Baugrundstücks, der im Erdgeschoss von baulichen Anlagen bestanden ist, anzurechnen ist; auskragende Bauteile wie Vordächer o. ä. sind nicht einzubeziehen.

Die bisher auf den Grundstücken des Änderungsbereiches zulässige Grundfläche von insgesamt 2 300 qm wird geringfügig auf 2 500 qm erhöht; dies beruht insbesondere auf dem Erfordernis, die Anlieferung einzuhausen. Auf der Basis der festgesetzten Grund- bzw. Geschossfläche und der Größe des Baugrundstücks ergibt sich - ohne Anrechnung der überdachten Stellplätze - eine Grund-

flächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,26. Da im Bebauungsplan Nr. 30 an dieser Stelle dreigeschossige Einzelgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen waren, hat sich die nunmehr mögliche Geschossfläche um mehr als zwei Drittel reduziert.

Wegen des Erfordernisses einer großflächigen Stellplatzanlage für den zu erwartenden Bedarf einer Nahversorgungseinrichtung ist es erforderlich, einen höheren Anteil an Grund und Boden zu versiegeln als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Auf der Basis der festgesetzten Grundfläche und des zulässigen weiteren Versiegelungsanteils unter Einrechnung der überdachten Stellplätze können auf dem Grundstück insgesamt ca. 75 % der Fläche versiegelt werden, was den Maximalwert von 80 % der Baunutzungsverordnung unterschreitet. Diese Befestigung von Grund und Boden ist vergleichbar mit den im Bebauungsplan Nr. 30 an dieser Stelle eingeräumten Möglichkeiten für die Errichtung von Gebäuden, die Ausbildung eines Platzes sowie einer großflächigen Tiefgarage zwischen den Baukörpern und von befestigten Zonen vor den seinerzeit vorgesehenen Geschäften bzw. Schank- und Speisewirtschaften.

3.3. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

Die gewählte Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die zugelassene Überschreitung durch einzelne Bauteile lässt Variationsmöglichkeiten bei der Anordnung und Gestaltung des Baukörpers zu.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den privaten ruhenden Verkehr kann der nach Landesrecht erforderliche Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder untergebracht werden. Zu den Straßenräumen hin sind die Stellplätze zu überdecken sowie mit einer Rückwand aus Gabionen zu versehen. Damit soll die Fläche des Sondergebietes gegenüber der Bundesstraße gefasst und Beeinträchtigungen des dort fließenden Verkehrs durch die Scheinwerfer von Kfz, die von den Stellplätzen an- oder abfahren bzw. auf den Fahrgassen manövrieren, vermieden werden. Außerdem wird so der Fahrverkehr auf der Bundesstraße gegenüber der Wohnbebauung an der Elsa-Brändström-Straße zumindest teilweise optisch abgeschirmt; eine schalltechnisch wirksame Abschirmung ist nicht erforderlich, da die Wohn- bzw. Schlafräume und Balkone dort zur abgewandten Gebäude-seite ausgerichtet bzw. passiv durch die entsprechende Ausbildung der Außenwände, Dächer und Schallschutzfenster ausreichend geschützt sind. Durch die als Gabionen ausgebildeten Rückwände der überdachten Stellplätze in vorgegebener Mindesthöhe sollen auch Schleichwege von der Stellplatzanlage zu den Geh- und Radwegen der Hauptverkehrsflächen zum Schutz der begleitenden Grünstrukturen unterbunden werden.

Die Anordnung gebietsbezogener untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen ist im Grundsatz nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; untergeordnete Möblierungen der Freiflächen z. B. durch Beleuchtungsanlagen, Papierkörbe, Standorte für Einkaufswagen u. ä. sind abweichend davon auch innerhalb der Fläche für den privaten ruhenden Verkehr möglich. Weiterhin ist auf dem Grundstück die Anordnung einer freistehenden Werbeanlage mit begrenzter Größe zulässig, soweit diese die vorgegebenen Abstände zur westlichen Fahrbahn der B 203 sowie zur südlichen Grenze der Anpflanzungen entlang der Konrad-Adenauer-Straße einhält; dies schafft gleichzeitig ausreichende Abstände zur geplanten Lichtzeichensignalanlage.

3.4. Höhenentwicklung und Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorgaben bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks in einem für die Einfügung in das Ortsbild erforderlichen Umfang getroffen.

Den Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung von Gebäuden wird besondere Bedeutung beigemessen. Insbesondere der zu mindestens 90 % mindestens 7,50 m hohe östliche Teil des Baukörpers übernimmt durch seine Höhe auch eine Schirmwirkung für die Wohnbebauung gegenüber Fahrgeräuschen von der Bundesstraße. Der westliche Teil des Baukörpers für die Einhausung der Anlieferung kann diese Funktion wegen des großen Abstandes zur Bundesstraße nicht übernehmen und deshalb in funktional nötiger Höhe ausgeführt werden. Da das Gelände von der Hollerstraße zur Elsa-Brändström-Straße hin um ca. 1 m abfällt, werden bestimmte Schachtdeckel im Bereich der Grundstückszufahrt von der Konrad-Adenauer-Straße bzw. im Geh- und Radweg entlang der Holler-

straße als Höhenbezugspunkte bestimmt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers durch untergeordnete Bauteile wie technische Einrichtungen - Lüftungsanlagen, Energieversorgungsanlagen o. ä. - ist in begrenztem Umfang als Ausnahme möglich.

Unter Berücksichtigung vertretbarer Toleranzen werden Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und die Dachform des Hauptgebäudes bzw. für die überdachten Stellplätze im für erforderlich gehaltenen Umfang vorgegeben. Die prozentuale Begrenzung des Anteils von anderen Materialien bei den Außenwänden bezieht sich ausdrücklich auf deren Anteil an den Gesamt-Fassadenflächen; d. h. dass dieser Anteil an bestimmten Gebäudeseiten (z. B. im Eingangsbereich) deutlich höher ausfallen kann. Die Konzeption für die Werbeanlagen eröffnet die Möglichkeit, auf die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie auf die Leistungsanbieter in angemessener Weise hinzuweisen, ohne den Gesamteindruck der Fassaden und das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sowie das Stadtbild übermäßig zu beeinträchtigen.

Die Vorgabe der Oberflächenausbildung von Standplätzen für den privaten ruhenden Verkehr in Pflaster soll neben einer ansprechenden Gestaltung und Gliederung der relativ großen Stellplatzanlage eine Verminderung der Versiegelung bewirken. Die Bindungen für die Ausbildung der Fahrgassen basieren auf den Vorschlägen der Lärmtechnischen Untersuchung zur Minderung von Emissionen.

3.5. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend wurde vor Planungsbeginn eine Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm erstellt, welche die Verträglichkeit der durch den Ansatz eines Lebensmittelmarktes dieser Größenordnung entstehenden Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten für die angrenzende Wohnbebauung nachweist.

Die Berechnungen zeigen, dass eine Anlieferung nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nur bei Erstellung abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen verträglich ist. Zum Schutz der Bebauung westlich des Änderungsbereiches wird daher die Einhausung der Anlieferungsvorgänge durch Bauteile mit bestimmtem Schalldämmmaß und fugendichtem Anschluss vorgegeben; außerdem darf die Öffnung der Einhausung eine bestimmte Größe nicht überschreiten und ist von der Elsa-Brändström-Straße abgewandt anzuordnen. Weiterhin ist entweder ein Vordach mit seitlicher Abschirmung zur westlich angrenzenden Wohnbebauung in bestimmter wirksamer Tiefe oder ein Tor, welches während der Entladevorgänge zu schließen ist, (beides mit einem vorgegebenen Mindest-Schalldämmmaß) auszubilden. Emissionen aus dem Fahrverkehr auf der Stellplatzanlage sind durch bestimmte Ausführungen der Fahrgassenoberfläche zu reduzieren. Da Anlagen zur Kühlung und Klimatisierung des Objektes auch nachts betrieben werden müssen, dürfen die von ihnen ausgehenden Geräusche von vornherein einen bestimmten Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Vorgaben bzw. Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung, die für die Verträglichkeit des Ansatzes der großflächigen Einkaufseinrichtung in räumlicher Nähe zu Wohnbebauung für erforderlich gehalten werden aber wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz nicht durch die Bauleitplanung geregelt werden können (wie Verbot einer Nachtanlieferung, Verwendung lärmarmen Einkaufswagen mit schwingungsgedämpften Rollen, Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes, Erfordernis einer regelmäßigen Untersuchung der einwandfreien Funktionsweise von Anlagen zur Kühlung und Klimatisierung sowie Verwendung von Fahnenmasten, von denen keine impulshaltigen Geräusche ausgehen), werden über einen - vor dem Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ - zwischen der Stadt Büdelsdorf und dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.6. Grüngliederung und Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten ortsbildprägenden Bäume sind für den Fall ihres Abgangs durch Neuanpflanzungen in gleicher Gehölzart mit adäquatem Stammumfang und in bestimmter Pflanzqualität zu ersetzen. Diese Bäume sind bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen, weitere bauliche Nutzungen oder weitere Versiegelungen des Bodens im Traufbereich der Kronen sind zu unterlassen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

Von den bisher im Bebauungsplan Nr. 30 über den derzeitigen Bestand hinausgehend festgesetzten 12 anzupflanzenden Bäumen am südlichen und östlichen Rand des ehemals in Aussicht genommenen Platzes sowie an der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße in die Hollerstraße werden nunmehr 8 im zu ergänzenden Pflanzstreifen südlich der Konrad-Adenauer-Straße und 2 im Bereich der zu schließenden Anbindung für Anlieferfahrzeuge zur Hollerstraße angeordnet; darüber hinaus ist nördlich und südlich der Bushaldebucht je ein - gegenüber den Bindungen im Bebauungsplan Nr. 30 - zusätzlicher Baum vorhanden.

Auf den bisherigen Grundstücken „51“ und „52“ des Bebauungsplanes Nr. 30 waren 29 Standorte für anzupflanzende Bäume vorgegeben. Die gleiche Anzahl zuzüglich der 2 fehlenden Bäume aus dem öffentlichen Verkehrsraum wird nunmehr auf dem Baugrundstück - unter Beibehaltung der doppelten Baumreihe entlang der Bundesstraße (wie nach Norden und Süden fortgeführt), zur Gliederung der Stellplatzanlage (wie auf vergleichbaren Grundstücken mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet) sowie zur Beibehaltung der Gliederung des Bereiches zwischen dem Lebensmittelmarkt und der auf den Grundstücken Elsa-Brändström-Straße Nr. 1 und Nr. 3 vorhandenen Wohnbebauung durch Großgrün - festgesetzt. Auch für die anzupflanzenden Bäume sind in der Nähe von vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungstrassen geeignete Baumschutzsysteme für die Wurzelbereiche vorzusehen, um gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen.

Weiterhin sind auf dem Baugrundstück die Übergänge zu angrenzenden Verkehrsflächen und zur südlich angrenzenden Wohnbebauung durch Anpflanzungen zu gestalten.

Die Anlage bzw. Erhaltung und Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar. Die Bindungen bezüglich der Baumarten bei Neuanpflanzungen und bei Ersatz abgegangener Bäume sowie die vorgegebenen Gehölzarten schließen an bestehende Baumreihen an bzw. sind geeignet, um innerhalb der befestigten Stellplatzflächen dauerhaft die beabsichtigte Gliederung durch deutlich sichtbare Grünstrukturen sicherstellen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 55/18 ist im Privatbesitz. Das Flurstück 55/72 der Konrad-Adenauer-Straße einschließlich dessen vormals zur Ausbildung eines Platzes vorgesehenen Teils ist Eigentum der Stadt Büdelsdorf; das Flurstück 85/38 der Hollerstraße gehört der Bundesrepublik Deutschland.

Die Stadt Büdelsdorf beabsichtigt, denjenigen Anteil des Flurstücks 55/72, der nicht mehr für die Ausbildung einer platzartigen Aufweitung des Straßenraumes benötigt wird, an den Eigentümer des Flurstücks 55/18 zu veräußern sowie zeitgleich den Flächenanteil der Bushaltestelle und eine für die Führung des auszubauenden Geh- und Radweges südlich der Konrad-Adenauer-Straße zwecks Anschluss an den Geh- und Radweg entlang der Hollerstraße erforderliche Teilfläche des Flurstücks 55/18 zu erwerben. Die Veränderung der Besitzverhältnisse soll durch freie Vereinbarungen erfolgen.

5. Erschließung

Zusätzlich erforderliche Maßnahmen der Erschließung werden von der Stadt Büdelsdorf und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Der ergänzende Ausbau der Konrad-Adenauer-Straße südlich der bestehenden Fahrbahn sowie die Einrichtung der Lichtzeichensignalanlage sollen kurzfristig erfolgen.

5.1. Verkehrserschließung

Das Grundstück des Sondergebietes - Einzelhandel - wird für den Lkw- und Pkw-Verkehr ausschließlich über die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen; Zu- und Abfahrten zur überörtlichen Verkehrsfläche der Hollerstraße (B 203) sowie zum Verkehrsberuhigten Bereich der Elsa-Brändström-Straße als reiner Wohngebietserschließung sind nicht vorgesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein Anschluss zu den Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie an das Geh- und Radwegenetz entlang der Hollerstraße (B 203) geschaffen.

5.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen der Stadt Büdelsdorf bzw. den Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer des Sondergebietes - Einzelhandel - sind bzw. werden entsprechende Verträge geschlossen.

Im Plangebiet wird die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen weiterhin ausgeschlossen, da diese eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen würden, die als vermeidbar im Sinne des § 1a des Baugesetzbuches sowie entsprechender Paragraphen der Bundes- und Landesnaturschutzgesetze angesehen wird. Eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen kann darüber hinaus wegen der gebotenen Verkehrssicherheit im Bereich der Erschließungsflächen sowie wegen der vorhandenen bzw. anzupflanzenden Bäume zwecks Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes keinesfalls erfolgen; eine Anordnung von Masten bzw. Leitungsführungen auf dem Baugrundstück würde dessen Nutzungszweck widersprechen und Einschränkungen bzgl. Bebaubarkeit und Nutzbarkeit zur Folge haben. In den angrenzenden Straßen sowie in den bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet sind bereits unterirdische Leitungstrassen aller Versorgungsträger vorhanden.

5.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

5.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

Im südöstlichen Teil des Verkehrsraumes der Konrad-Adenauer-Straße ist eine Trafostation vorhanden. Eine für die Versorgung der Einzelhandelseinrichtung evtl. erforderliche zusätzliche Versorgungseinrichtung kann bei Bedarf dort oder auf dem Baugrundstück angeordnet werden.

5.2.3. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

5.2.4. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz von Kabel Deutschland.

5.2.5. Löschwasser:

Hydranten sind im Bereich der bestehenden Verkehrsflächen vorhanden.

5.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das städtische Abwassernetz im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße.

Die derzeit westlich der B 203 auf dem Baugrundstück verlaufende untergeordnete Regenwasserleitung wird aufgehoben.

5.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

6. Sonstiges

6.1. Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse

Untersuchungen zur Tragfähigkeit des Baugrundes sowie des Grundwasserstandes, veranlasst durch den Grundstückseigentümer bzw. Bauwilligen, werden für notwendig erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Bei hoch anstehendem Grundwasser wird empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten.

Im Plangebiet befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Altlastenstandorte. Für den Fall eines Auftretens von organoleptisch auffälligen Bodenbereichen bei Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

6.2. Tiefenbohrungen für die Nutzung von Erdwärme

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sein können, sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten anzuzeigen.

6.3. Immissionsgutachten

Auf die Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm nach TA Lärm - vom 01.03.2017, aufgestellt durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH in Neumünster, wird hingewiesen.

7. Kosten

Die Kosten für den Grunderwerb im Bereich der Bushaltestelle und der Wegeführung im Anschluss an das Netz entlang der B 203, den ergänzenden Ausbau der Konrad-Adenauer-Straße und von Maßnahmen im Bereich von deren Anschluss an die Hollerstraße sowie für die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ werden von der Stadt Büdelsdorf bzw. aufgrund eines geschlossenen städtebaulichen Vertrages zu bestimmten Anteilen vom Investor der zur verlegenden Einkaufseinrichtung getragen.

Durch die Versorgungsträger werden gegebenenfalls Netzkostenbeiträge für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie für Telefon- oder Kabelanschlüsse - soweit nicht bereits vorhanden - erhoben.

Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.03.2018 gebilligt.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

Dipl.-Ing. Monika Bahlmann
Stadtplanerin Eckernförde