

**Eingegangene Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32****„Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf (öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 3(2) BauGB sowie Beteiligung nach den §§ 4(2) und 2(2) BauGB i.V. mit § 13a BauGB)**

Planungsziel der Stadt Büdelsdorf ist die verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch für den Mehrfamilienhausbau bedienen zu können. Hierzu wird im Planänderungsbereich der Anteil der Allgemeinen Wohngebiete (WA) vergrößert und der Anteil der ausgewiesenen Mischgebiete (MI) verkleinert. Die im Ursprungspan festgesetzten Mischgebiete beiderseits der Neuen Dorfstraße bleiben unverändert. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA-Tiefläche) geschaffen werden. Innerhalb des MI-Gebietes soll der bauliche Bestand gesichert werden. Das Planänderungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen vom Kreis Rendsburg-Eckernförde, der Abwasserbeseitigung Rendsburg und vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingegangen. Die Landesplanungsbehörde bestätigt mit Schreiben vom 03.08.2018 die Wahl des Planänderungsverfahrens (Bebauungspan der Innenentwicklung) und weist auf die Ausgangslage innerhalb der GEP hin.

Die eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Behandlungsvorschläge und Abwägung sind nachstehend tabellarisch aufgelistet. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Aufgrund der nachstehend dargelegten Berücksichtigung der Anregungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird der Entwurf nach erfolgter öffentlicher Auslegung geändert und ist nach § 4a(3) BauGB erneut auszulegen.

**Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden haben sich gemeldet und Anregungen vorgebracht:**

1. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde, 24171 Kiel 03.08.2018
2. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachdienst Regionalentwicklung, 24758 Rendsburg 06.07.2018
3. Abwasserbeseitigung Rendsburg, per E-Mail 29.06.2018
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, 53123 Bonn 16.07.2018
5. Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde mbH, 24794 Borgstedt 09.07.2018
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, 23554 Lübeck 04.05.2018

**Folgende Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden haben sich gemeldet und keine Anregungen vorgebracht:**

7. GMSH, Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, 24011 Kiel 23.05.2018
8. Gemeinde Borgstedt über Amt Hüttenberge, 24361 Groß Wittensee 12.06.2018

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB statt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen und nicht zu Protokoll gegeben worden.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf  
Abwägung zum geänderten Entwurf

**Abwägung der im Zuge der Beteiligung von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, sowie von den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.**

Landesplanung, Behörden, sonstige Träger öffentl. Belange, Nachbargemeinden, Bürger; Stellungnahme vom:	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnisse der Prüfung und Art und Weise der Berücksichtigung
<p><b>1. MILRI, Landesplanungsbehörde</b>  <b>Schreiben vom 03.08.2018</b></p>	<p>Mit Schreiben vom 11.06.2018 informieren Sie über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 der Stadt Büdelsdorf. Gegenstand der Planung ist vor allem die Festsetzung eines Mischgebietes beiderseits der Neuen Dorfstraße sowie eines Allgemeinen Wohngebietes südlich davon. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (WA-Teilfläche) geschaffen werden. Innerhalb des MI-Gebietes soll der bauliche Bestand gesichert werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan 111 sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Sch.-H. 2010, Seite 719).</p> <p>Die Stadt Büdelsdorf ist Stadtrandkern 2. Ordnung, gehört zum Stadt-Umland-Bereich Rendsburg und ist Teil der Entwicklungsgesamt für den Lebens- und Wirtschaftsräum Rendsburg.</p> <p>Die Kooperation stimmt die wohnbauliche Entwicklung der Region über einen Entwicklungsplan ab, der von allen Gebietskörpern beschlossen wird. Die 3. Fortschreibung des Entwicklungsplans ist 2016 beschlossen worden und enthält neben</p>	

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf**  
**Abwägung zum geänderten Entwurf**



<p>wohnbaulichen Entwicklungsfächern auch Annahmen über die Innenentwicklung in den Kommunen. Für die Stadt Büdelsdorf wurde dabei ein Innenentwicklungspotenzial von knapp 300 Wohneinheiten als realistisch angegeben.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht kann die vorliegende Bauleitplanung der Innenentwicklung der Stadt Büdelsdorf zugerechnet werden. Auch im Hinblick auf den landesplanerischen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010) bestätige ich, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.</p> <p>Ich bitte in der Planbegründung auch auf die Stadt-Umland-Kooperation und die verbindlichen Vereinbarungen als Planungsgrundlage einzugehen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau recht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Begründung wird um Aussagen zur Stadt-Umland-Kooperation (Gebietsentwicklungsplanung) ergänzt. Die 3. Fortschreibung Gebietsentwicklungsplan weist der Stadt Büdelsdorf ein Innenentwicklungspotential von 298 WE (Wohnneinheiten) zu. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 trägt die Stadt Büdelsdorf zur Umsetzung und Nutzung der Potentiale bei. Planänderungen ergeben sich hieraus nicht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Zur vorliegenden Bauleitplanung, hier eingegangen am 11.06.2018, nehmen die beteiligten Dienststellen wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachdienst Regionalentwicklung</u>  Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 ist, die verstärkte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch für den Mehrfamilienhausbau bedienen zu können. Mit der vorgelegten Planung soll außerdem der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 32 bezüglich der bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften und gestalterischen Festsetzungen an den heutigen Bedarf angepasst werden.</p> <p>Im Ursprungsplan ist der Planänderungsbereich überwiegend als</p>
<p><b>1. Kreis Rendsburg-Eckernförde, Fachbereich Regionalentwicklung, 24758 Rendsburg</b></p> <p>Schreiben vom  06.07.2018</p>			

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf**  
**Abwägung zum geänderten Entwurf**

<p>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Lediglich die 2 Grundstücke ganz im Süden des Planänderungsbereichs sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der konkreten Nachfrage für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll auch das Grundstück nördlich davon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die Grundstücke beidseitig der Neuen Dorfstraße verbleibt die Festsetzung als Mischgebiet.</p> <p>Zur Sicherstellung der räumbildenden Wirkung der Gebäude sollen straßenseitig Baulinien festgesetzt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Um die Berücksichtigung folgender <u>Bedenken</u> wird gebeten:</p> <p>Für das Grundstück Nr. 7 fehlt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in der Planzeichnung. Diese ist für einen qualifizierten Bebauungsplan zwingend erforderlich.</p> <p>Des Weiteren wird um die Berücksichtigung der folgenden <u>Anregung</u> gebeten:</p>	<p>Den <u>Bedenken wird gefolgt</u>. Für das Grundstück 7 wird nunmehr sowohl eine Grundflächenzahl (GRZ) als auch eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, die den Festsetzungen des Ursprungsplans entsprechen.</p>	<p>Der <u>Anregung wird gefolgt</u>. Die Festsetzung „II-III“ hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt nunmehr für die Grundstücke 3, 7 und 8 und ist in der Leitende zur Planzeichnung gemäß Ziffer 2.7 PlanZV als „Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß“ korrekt beschrieben.</p>	<p>Der <u>Anregung wird teilweise gefolgt</u>. Da für die genannten Bereiche keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplans erfolgen sollen, ergibt sich auch kein Planungserfordernis. Die Teilbereiche sind daher aus dem Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bau- leitplans entfallen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans entfallen.</p>
--	--	---	--

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf**  
**Abwägung zum geänderten Entwurf**

<p>In der Planzeichnung sind auf den Straßenverkehrsflächen Einfahrtsbereiche nach Punkt 6.4. der Anlage der PlanV gekennzeichnet. Entsprechend sollten auch die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Kennzeichnung der Einfahrtsbereiche erfolgt zur Verdeutlichung von Feuerwehrzufahrten für den Mehrfamilienhausbau. Diese Kennzeichnungen sind mit der Feuerwehr abgestimmt. Weitere Regulierungen von Zufahrten werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Bedarfs- oder Antragsfall entscheiden Vorschriften der Verkehrsbehörde.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehende Zufahrt zum Teppichhaus Krutzen liegt südlich versetzt gegenüber des bereits aus dem Ursprungsplan übernommenen Allgemeinen Wohngebietes. Die Kundenzufahrt erfolgt von Norden, über die „Neue Dorfstraße“. Hiervon ist der Planänderungsbereich nicht betroffen. Der Hinweis betrifft die bestehende An- und Auslieferungsfahrt. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine lärmgutachterliche Beurteilung dieser Situation angefordert ist. Diese wird in der Beratung als Tischvorlage vorliegen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den Bereich Neuer Gartenweg/Parkallee werden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine fußläufige Verbindung ist vorhanden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darstellung des Geltungsbereiches ist eindeutig und die Lage auch für den Laien zuzuordnen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im wirk samen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Grundstück 8 als gemischte Bafläche dargestellt. Mit Änderung des Bauungsplanes wird hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p>
		<p>Gegenüber des geplanten Allgemeinen Wohngebietes befindet sich eine Zu- und Ausfahrt des dortigen Gewerbebetriebes. Es wird empfohlen, inwieweit sich der verstärkte Verkehrslärm insbesondere durch Lkw mit der geplanten Wohnnutzung vereinbaren lässt.</p>	<p>Es wird empfohlen, im äußersten südöstlichen Bereich des Planungsbereichs die Straßenverkehrsfläche sowie die Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend des Ursprungsplans zu übernehmen. Es besteht keine Notwendigkeit einer Anbindung der Straße Neuer Gartenweg an die Parkallee, zumal sich dort ein laut Planzeichnung zu erhaltender Baum befindet.</p>	<p>Es wurde als Gebietsbezeichnung die Bezeichnung "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" aus dem Ursprungsplan übernommen. Es wird empfohlen, den Planänderungsbereich mit einer Teilgebietsbezeichnung zu präzisieren.</p>	<p>Sofern der geltende Flächennutzungsplan von den Änderungsabsichten betroffen ist, ist der Rauhstedt -Parkallee“ aus dem Ursprungsplan anzupassen.            a (2) Nr. 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen.</p>

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf  
Abwägung zum geänderten Entwurf**



	<p>In der Planzeichnung muss unter „Planzeichenerkärung“ aufgeführt werden, dass die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung gilt.</p> <p>Für die textliche Festsetzung Nr. 7 (Ordnungswidrigkeiten) nach § 82 LBO besteht keine Regelungsermächtigung über § 84 LBO. Die Ordnungswidrigkeiten gelten unmittelbar.</p> <p>Des Weiteren wird um die Berücksichtigung der folgenden <u>Hinweise</u> gebeten:</p> <p>In der Legende fehlt die Darstellung der Anzahl der Vollgeschosse. Diese sollte ergänzt werden.</p> <p>Es wird zur besseren Planlesbarkeit empfohlen, die Trennlinien der in der Planzeichnung festgesetzten Flächennutzungsformen mit einer stärkeren, gut sichtbaren Linie zu kennzeichnen.</p>	<p>Die Darstellung im FNP wird nach § 13 a(2) Nr. 2 BauGB im Weg der Berichtigung angepasst. Die Begründung ist entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung ist entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Verweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 82 LBO erfolgt nunmehr als Hinweis und nicht als Festsetzung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Legende zur Planzeichnung ist entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der gewählten farbigen Ausarbeitung der Planzeichnung sind die festgesetzten Flächennutzungszuweisungen eindeutig zu erkennen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Abbildung in der Begründung ist entsprechend abgeändert.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Vorschriften des § 4a(3) BauGB sind der Stadt Büdelsdorf bekannt. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wird der Entwurf erneut ausgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--	--	----------------------

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf  
Abwägung zum geänderten Entwurf

<p>Die textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind m.E. unpräzise formuliert:</p>	<p><u>Zu 5.1:</u> Für die Hauptbaukörper sind bestimmte Dachformen und Dachneigungen auch Flachdächer festgesetzt. D.h. Dächer von untergeordneten Bauteilen sind davon ausgenommen. Es wird jedoch in Satz 2 nochmals extra aufgeführt, dass Flachdächer zulässig sind sowie für Wintergärten und Loggien andere Dachformen und Dachneigungen. Dies ergibt sich m.E. bereits aus Satz 1.</p> <p>Was ist mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Dachgauben oder Eingangsüberdachungen, die nicht explizit in Satz 2 aufgeführt sind?</p>	<p><u>Zu 5.2:</u> Satz 2 ist überflüssig, da die Zulässigkeit für Flachdächer sich aus Satz 1 in Verbindung mit 5.1 ergibt.</p> <p>Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz (untere Denkmalschutzbehörde)</p>	<p>Grundsätzlich bestehen zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 32 der Stadt Büdelsdorf von Seiten des Denkmalschutzes keine Bedenken. Sollten jedoch in der weiteren Planung noch alternative Gebäudegrößen oder Farbgebungen in Betracht gezogen werden, könnte das Baudenkmal Emil-Nolde-Schule“ beeinträchtigt werden.</p> <p>Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)</p>	<p>Bei der Schaffung eines zentrumsnahen Wohnungsangebotes ist dennoch zu beachten, dass ein Konzept an Grünzügen für die Lebens- und Wohnqualität von erheblicher Bedeutung ist und auch in Büdelsdorf entwickelt werden sollte.</p> <p>Der ortsbildprägende Baumbestand ist in einem Baumkataster zu erfassen. Der Schutz des Baumbestandes ist zu gewährleisten. Die geltenden DIN Normen zum Baumschutz sind während der</p>	<p>Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung 5.1 ist durch Satz 3 dahingehend präzisiert, dass für Wintergärten und Loggien andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung als bei Hauptbaukörpern zulässig sind, deren Gestaltung in den Sätzen 1 und 2 festgesetzt sind. Durch Satz 4 wird die Zulässigkeit anderer Dacheindeckungen auch für Flachdächer zugelassen, da durch diese in der Regel keine Wirkung auf das Stadtbild ausgehen. Die Regelungen für untergeordnete Bauteile ergeben sich weiterhin aus der Landesbauordnung (LBO). Es wird diesbezüglich kein erweiterter Festsetzungsbedarf gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Satz 2 der Festsetzung 5.2 entfällt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stadt Büdelsdorf führt bereits ein Baumkataster. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung nach § 9(1) Nr. 25</p>
---	---	---	--	--	---	----------------------	---

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf**  
**Abwägung zum geänderten Entwurf**



<p>Erschließung verbindlich zu beachten. Aber auch nach der Bebauung ist der Baumbestand zur Pflege des Ortbildes u.a. durch die regelmäßige Durchführung einer Baumpflege dauerhaft zu erhalten.</p> <p><u>Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)</u></p>	<p>Aus bodenschutzbehördlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde.</p> <p>Der Entwurf der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist um die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen: „Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.“</p> <p><u>Altlasten:</u> Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich nach heutigem Kenntnisstand (Stand 07.2018) keine Altablagen und keine Altstandorte.</p>	<p><b>Kennnisnahme</b></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung ist um den Hinweis ergänzt.</p>
<p>Weitere Anregungen werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen. Ich bitte nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung um Vorlage des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Gemäß Verfahrenserlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 31. März 2014 Ziffer 12 wird nach der Bekanntmachung des Beschlusses des Bauleitplans umgehend um die Übersendung von zwei Planausfertigungen und allen zugehörigen Anlagen für den Kreis Rendsburg-Eckernförde gebeten, sowie zusätzlich einer digitalen Fassung an die E-Mailadresse regionalentwicklung@kreis-rd.de.</p> <p>Für die Abwasserbereitstellung Büdelsdorf wurde folgender Bedarf ermittelt:</p> <p>Auf Grund der Zunahme der Flächenversiegelung durch die in Aussicht genommene Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches (derzeit z. T. unbebaute, unverlegte Flä-</p>	<p><b>Kennnisnahme</b></p>	

Schreiben vom  
 29.06.2018

Stadt Büdelsdorf – 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ - geänderter Entwurf - Stand 16.08.2018 -

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

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

### 3. Städtebauliche Werte

Das Planänderungsgebiet umfasst 10.000 qm

Davon:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4. 050 qm
Mischgebiet (MI)	<span style="background-color: #e0e0e0;">3. 250 qm</span>
Grünflächen (privat und öffentlich)	708 qm
Flächenanteile überörtlicher Verkehr (Bestand)	1. 992 qm

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

### 4. Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf die Nähe des Baudenkmals „Emil-Nolde-Schule“ hin. Sie sieht jedoch und Beachtung der festgesetzten Gebäudegrößen und Farbgebungen keine Beeinträchtigung.

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

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

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

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

Büdelsdorf den .....

.....  
Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf  
Abwägung zum geänderten Entwurf

<p>(chen) kann das hier anfallende Niederschlagswasser nicht ungedrosselt eingeleitet werden. Gründe dafür sind u. a. hydraulische Engpässe in den Regenwasseranlagen des Einzugsgebietes (z.B. Sandfang zwischen Löwenstraße und Einkaufszentrum Rondo) sowie eine max. Einleitmenge in die Obereider auf Grundlage der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis vom <u>03.02.2010</u>.</p> <p>Daher bitten wir frühzeitig und in Absprache mit uns um Berücksichtigung erforderlicher Regenrückhalteräume auf den Grundstücken, die entsprechend der Regeln der Technik und den von uns vorgegebenen Drosselabflüssen nachzuweisen sind. Dies kann z.B. "baulich recht einfach" durch die Verlegung größer dimensionierter Rohrleitungen mit Drosselleinrichtungen erfolgen, so dass sich der Gesamtabfluss aus dem Geltungsbereich gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht erhöht.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>. Die Hinweise kommen im Zuge der Umsetzung der Planung zum Tragen.</p>	<p><b>Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.</b> Die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die genannte Vorzugs-Variante kann nur grundsätzlich empfohlen werden. Die Umsetzungsmöglichkeiten, d.h. die ausreichende Versickerungsfähigkeit ist jedoch für jedes einzelne Grundstück individuell im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Daher erfolgt im Bebauungsplan hierfür keine Festsetzung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3</b></p>	<p>Schreiben vom <u>16.07.2018</u></p>	<p>Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab: Belange der Bundeswehr sind betroffen, jedoch nicht berührt. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
<p><b>4. Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde mbH</b></p>	<p>Schreiben vom <u>09.07.2018</u></p>	<p>Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Büdelsdorf keine Erstellung bzw. Veränderung von für die Durchführung der Müllabfuhr relevanter Straßen geplant ist, haben wir zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine Anregungen oder Einwendungen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf**  
**Abwägung zum geänderten Entwurf**



<p><b>5. Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Schreiben vom 18.06.2018 (Eing.)</b></p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtige i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:</p> <p>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubescheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =&gt;50 MB zu ermöglichen,</p> <p>dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <p>dass auf Privatwegen (Eigen tümer wegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,</p> <p>dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszeichen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungs-</p>
---	---

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ der Stadt Büdelsdorf  
Abwägung zum geänderten Entwurf



<p>träger erfolgt,</p> <p>dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH PT111, Planungsanzeigeng Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck</p> <p>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI.11-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Ende</p>
--	-------------

**Selbstens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen oder zu Protokoll gegeben worden.**

SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32  
"Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee"  
Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) - ENTWURF, geändert-

PLÄNZEICHNUNG A

TEI

1150



1

1150

Anlage 3

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

der

**Stadt Büdelsdorf  
Kreis Rendsburg-Eckernförde**



Geänderter Entwurf zur erneuten Öffentlichen Auslegung nach § 4a(3) BauGB i.V. mit den  
§§ 3(2) BauGB 4(2) BauGB

Ergänzungen zum geänderten Entwurf sind grau hinterlegt

Stadt Büdelsdorf  
Der Bürgermeister  
Am Markt 1

24782 Büdelsdorf



**Projektverantwortlich:**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Plangebiet und Anlass der 1. Änderung.....</b>	<b>4</b>
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung .....	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel .....	4
1.3	Wahl des Planaufstellungsverfahrens .....	5
1.4	Gebietsentwicklungsplanung (GEP) .....	5
1.5	Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf .....	5
<b>2.</b>	<b>Planänderung und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Planänderungen .....	7
2.2	Festsetzungen .....	7
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Hinweise aus der Trägerbeteiligung .....</b>	<b>9</b>

## 1. Plangebiet und Anlass der 1. Änderung

### 1.1 Größe und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung

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



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

### 1.2 Planungsanlass und Planungsziel

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

### 1.3 Wahl des Planaufstellungsverfahrens

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

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

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

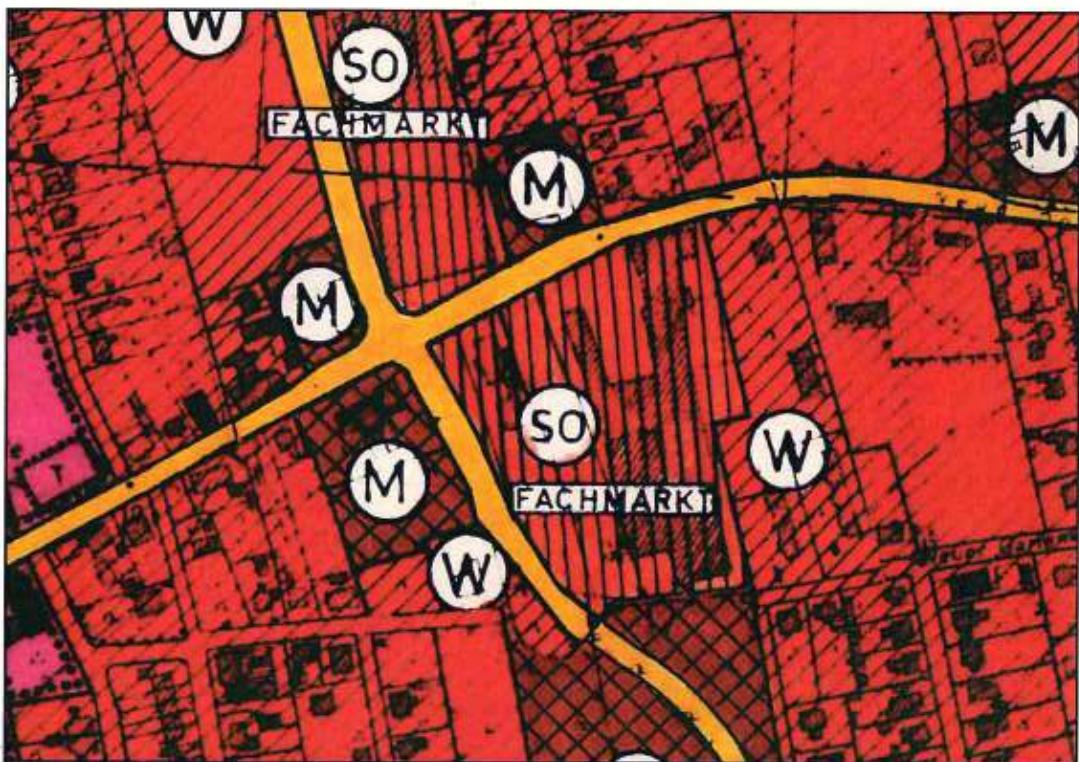
### 1.4 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

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

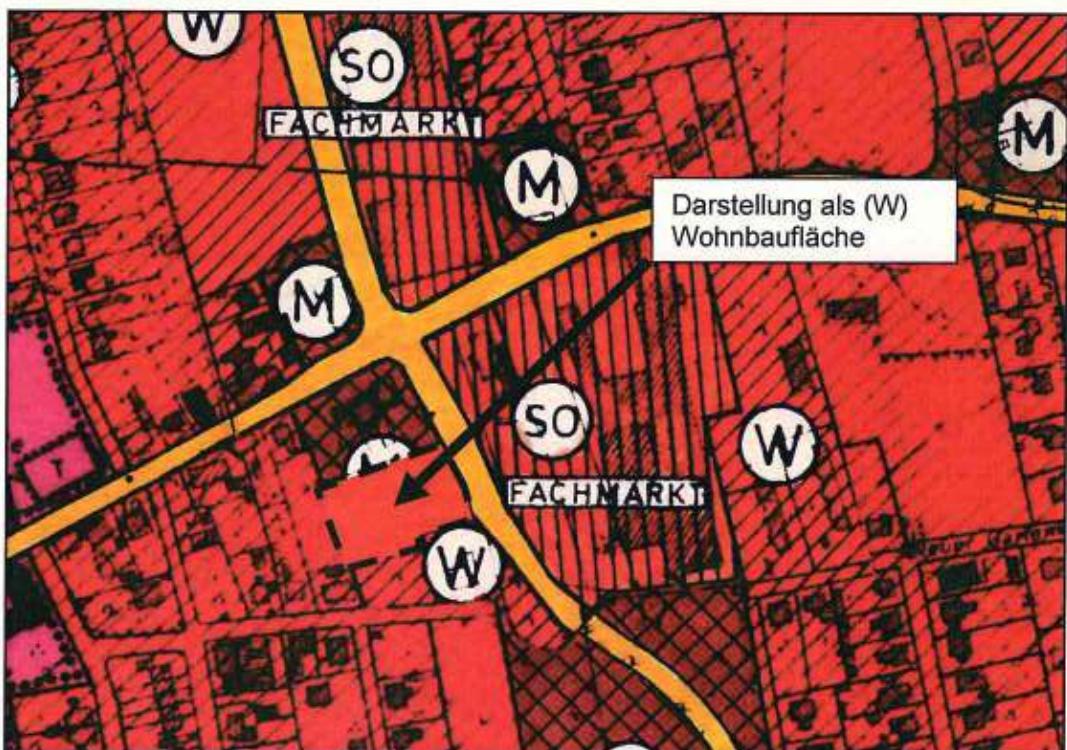
### 1.5 Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf

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

Stadt Büdelsdorf – 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 32 „Neue Dorfstraße – An der Rauhstedt – Parkallee“ - geänderter Entwurf - Stand 16.08.2018 -



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf



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

## 2. Planänderung und Festsetzungen

### 2.1 Planänderungen

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

### 2.2 Festsetzungen

#### Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

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

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

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

#### Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO:

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

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

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

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

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

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

**Anpassung der örtlichen Bauvorschriften an Anforderungen moderner Architektur:**

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

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

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