

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 47
1. Änderung
der
Stadt Büdelsdorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde



Satzung
14. Oktober 2010

Stadt Büdelsdorf
Bürgermeister Jürgen Hein
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf
Telefon: (04331) 35 50
Telefax: (04331) 35 53 77



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Alexander Hilgendorff
Städteplanung:	Dipl.-Ing. Kerstin Langmaack
Landschaftsplanung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bauzeichnerin:	Dörte Fründt

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet.....	5
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand	6
1.3 Verkehrssituation	6
1.4 Technische Infrastruktur	6
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	6
2. Planerische Vorgaben.....	6
2.1 Regionalplan	6
2.2 Flächennutzungsplan.....	7
3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	7
4. Inhalte der Planung.....	8
4.1 Festsetzungen	8
4.2 Verkehrserschließung	10
5. Ver- und Entsorgung.....	10
5.1 Stromversorgung	10
5.3 Wasserversorgung.....	10
5.4 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung.....	10
5.5 Abfallbeseitigung.....	10
5.6 Telekommunikation.....	10
5.7 Löschwasserversorgung	10
6. Städtebauliche Werte.....	11

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in nördlicher, zentraler Lage von Büdelsdorf, östlich der Straße „An der Rauhstedt“ in der Gemarkung Büdelsdorf, Flur 4 und wird begrenzt:

Im Norden – durch die südliche Grenze des Fuß- und Radweges zwischen den Straßen „An der Rauhstedt“ und „Rickerter Weg II“

Im Osten – durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Rickerter Weg II Nr. 23, 21,19,17 und 15

Im Süden - durch die nördliche Grenze des Grundstückes „An der Rauhstedt“ Nr. 7a, in Verlängerung bis zur Straße „An der Rauhstedt“

Im Westen - durch die östliche Grenze der Fahrbahn der Straße „An der Rauhstedt“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 56/10, 56/9, 57/20 und 56/12 und eine Gesamtfläche von 0,539 ha. Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

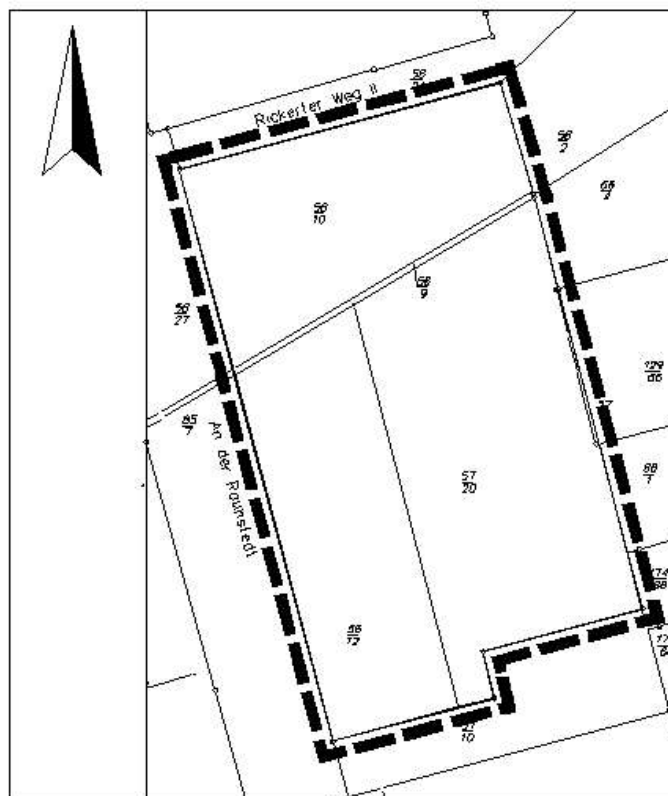


Abb. 1, Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Grundstück „An der Rauhstedt“ Nr. 7 ist derzeit mit Betriebsgebäuden einer Holzhandlung bebaut; über den Gebäudebestand hinausgehend sind große Teile an Grund und Boden durch befestigte Umfahrten und Lagerflächen versiegelt.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt direkt an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße „An der Rauhstedt“ und wird über diese erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung bereits erschlossen. Die technische Infrastruktur liegt im öffentlichen Verkehrsraum und das Grundstück ist angeschlossen.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Sowohl in den übergeordneten Planungen, wie Regional- und Kreisplanungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan

Im folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – Gesamtfortschreibung 2000 – zusammen gestellt, die für die Planung hier von Bedeutung sind.

Die Stadt Büdelsdorf liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich mit dem Mittelzentrum Rendsburg. (Stadttrandkern, II. Ordnung).

Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist die Stadt Rendsburg als Mittelzentrum eingestuft. Ziel ist die Stärkung des Wirtschaftsraumes Rendsburg und die bereits vorhandene Infrastruktur auszubauen.

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum III liegen die Flächen mit Entwicklungspotenzial für den städtebaulichen Handlungsbedarf in zentraler Lage des Verflechtungsbereichs von Büdelsdorf und Rendsburg. Diese nehmen eine Schlüsselfunktion für die Entwicklungsfähigkeit des gemeinsamen Siedlungsgebietes, das an die Obereider beidseitig angrenzt, ein. Hier soll in Kooperation mit der Stadt Rendsburg ein wesentlicher Anteil städtischer Wohnformen, der für die Bedarfdeckung des Stadt- und Umlandbereiches im Bereich Wohnen erforderlich ist, realisiert werden.

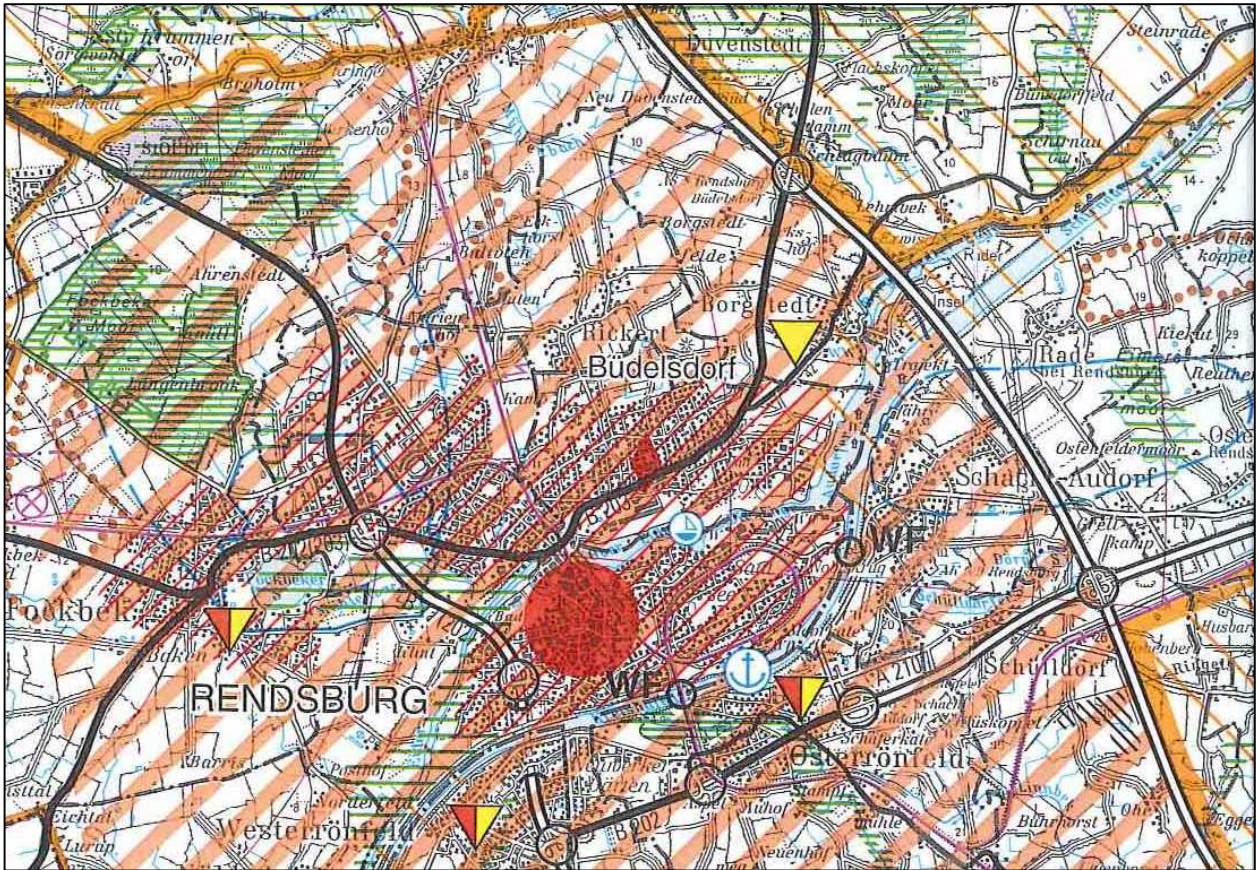


Abb. 2, Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 wurde der Flächennutzungsplan bereits gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB durch Berichtigung in Wohnbaufläche angepasst. Der Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 47 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beabsichtigte Zielsetzung der Stadt Büdelsdorf konnte bislang noch nicht realisiert werden. Durch einen Wechsel der Eigentumsverhältnisse ist nunmehr eine Realisierung möglich. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 47 sind dabei zu modifizieren. Es sollen künftig sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser zugelassen werden und die Art der Erschließung wird sich ändern. Statt einer Ringerschließung ist das kompakte Wohngebiet zugunsten der jeweiligen Grundstücksflächen für die vorgesehenen Doppelhäuser durch zwei Stichwege zu erschließen. Aufgrund der vorgesehenen Änderungen wird die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 geändert.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist als Innenentwicklungspotential im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg nicht abstimmungsrelevant. Die geplante Fläche liegt mit ca. 0,6 ha erheblich unter dem Grenzwert von 2 ha. Die damit einhergehende Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unterschreitet den Grenzwert von 20 000 qm ebenfalls erheblich. Es bestehen mit der Satzungsänderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter.

Aufgrund der vorgenannten Kriterien wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

4. Inhalte der Planung

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes für den Planungsraum III ist das Flächenpotenzial in Form von derzeit brachliegenden Flächen für die Neuansiedlung geeigneter Wohngebiete zu entwickeln. Die Fläche der entstandenen gewerblichen Branche soll für Maßnahmen der Innenentwicklung zur Deckung des Bedarfs an Einfamilienhäusern in zentraler Ortslage, im Anschluss an bestehende Wohngebiete und mit günstiger Beziehung zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen wieder nutzbar gemacht werden.

Geplant ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern und vier Doppelhäusern auf Grundstücksgrößen zwischen 560 qm und 800 qm. Die Wohnhäuser sind für eine Zweigeschossigkeit mit ausbaufähigen Dachgeschossen konzipiert.

Auf den Grundstücken sind jeweils Carports oder Garagen vorgesehen. Die Garagen und Carports sind so anzulegen, dass für jeweils mindestens ein Fahrzeug in der Länge von 5 m ein Stellplatz zwischen Garage/Carport und Verkehrsfläche bereit gehalten wird.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind keine Stellplätze vorgesehen.

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung des Gebietes soll sich in die städtebaulichen Strukturen der umgebenden Wohngebiete einfügen. Dies betrifft vor allen Dingen die sich nördlich und westlich erstreckenden Siedlungsgebiete. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO darf diese Grenze um 175% überschritten. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die Proportionalität von umbautem Raum (Wohngebäude) und Freifläche auch bei geringen Grundstücksgrößen bewahrt bleibt und zugleich die Möglichkeit besteht ausreichend Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu nutzen.

Die geplante Bebauung soll zweigeschossig erfolgen. Zur Sicherung von Ausbaumöglichkeiten der Dachflächen wird eine Geschossflächenzahl von 0,6 bei gleichzeitiger Festsetzung einer Firsthöhe von mindestens 5,50 m und maximal 9,50 m festgesetzt. Bezugshöhe für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist die Fahrbahnmitte der Straße „An der Rauhstedt“. Damit kann und soll auf die Festsetzung maximaler Geschosshöhen verzichtet werden.

Bauweise

Das Plangebiet soll sich in die aufgelockerte Siedlungsstruktur der näheren Umgebung einpassen. Deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude über 50 m Länge nicht zulässig. Dies korrespondiert mit der Festsetzung, dass im Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auf Festsetzungen zu möglichen Dachformen wird verzichtet.

Nebenanlagen

Für Wohnungen ist je angefangene 75 qm Wohnfläche mindestens eine Garage bzw. ein überdachter Stellplatz oder ein Stellplatz zu erstellen.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne der § 19 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig. Es soll angeregt werden, dass für benachbarte Einzelhäuser, ähnlich wie dies bei Doppelhäusern oftmals gelöst wird, Garagen oder Carports direkt aneinander an der jeweiligen Grundstücksgrenze errichtet werden. Ziel dieser Anregung ist, dass die verbleibenden Gartenflächen auf den jeweiligen Grundstücken möglichst zusammenhängend als Freiraum genutzt werden können. Lediglich entlang der Straße „An der Rauhstedt“, der über das Wohngebiet hinaus eine Haupteinfahrtsfunktion zukommt, soll ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze gesichert sein. Ein Mindestabstand von 9,00 m von den jeweiligen Grundstücksgrenzen im Plangebiet zur Straße "An der Rauhstedt" und der jeweiligen Garagen, Carports oder sonstiger Nebenanlagen wird deshalb festgesetzt.

Zahl der Wohnungen

Es soll vermeiden werden, dass innerhalb des Wohngebietes Mehrfamilienhäuser in verdeckter Form entstehen. Für eine solche Nutzungsintensivierung ist das Gebiet und sind die Grundstücke nicht ausreichend dimensioniert. Es werden deshalb die zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaus entsprechend beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind der gärtnerischen, individuellen Gestaltung der künftigen Bewohner überlassen.

Versorgungsleitungen

Die Führung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.

4.2 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Das künftige Wohngebiet wird über die Straße „An der Rauhstedt“ erschlossen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über zwei neu herzustellende Stichstraßen mit Wendefläche für PKWs. Die Stichstraßen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich und der Zuordnung als privater Wohnweg festgesetzt. Die Fahrbahnen der Stichwege sind 4,00 m breit. Es besteht keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Aus diesem Grund sind an der Straße „An der Rauhstedt“ Flächen für Versorgungsanlagen (Müllbehälter) ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr für das Wohngebiet ist auf den Grundstücken selbst zu regeln.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rendsburg.

5.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Stadtwerke Rendsburg sichergestellt.

5.4 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird über die Anschlüsse an des städtische Abwassernetz gesichert. Inwieweit nicht verschmutztes Regenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, bleibt den jeweiligen künftigen Bewohnern überlassen. Eine Festsetzung hierüber wird nicht getroffen.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungen der Dt. Telekom AG sichergestellt.

5.7 Löschwasserversorgung

Hydranten sind im Bereich der Straße „An der Rauhstedt“ vorhanden. Bei Erfordernis ist das Netz im Zuge des Ausbaus der Stichwege zu ergänzen.

5.8 Weitere Hinweise

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Hohn, sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die nähere Umgebung mit Emissionen aus dem Flugbetrieb gerechnet werden muss. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie z. B. Fluglärm beziehen, können nach Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Nord, nicht anerkannt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchung zur Tragfähigkeit des Baugrundes, der Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse, veranlasst durch den Grundstückserwerber, bzw. Bauwilligen, für notwendig erachtet wird. Gleiches gilt für evtl. Verunreinigungen des Bodens aufgrund der bisherigen Nutzung durch eine Holzhandlung.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass Grundwasserabsenkungen bzw. Ableitungen einen nach Wasserrecht erlaubnisfähigen Tatbestand darstellen und Revisionsdrainagen nur zulässig sind, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

6. Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	5.098 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	276 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	16 qm
Summe	5.390 qm

Der Stadt Büdelsdorf entstehen keine Kosten.

Die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf hat die Begründung am gebilligt.

Büdelsdorf, den

.....

(Bürgermeister Hein)