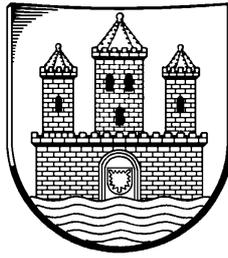
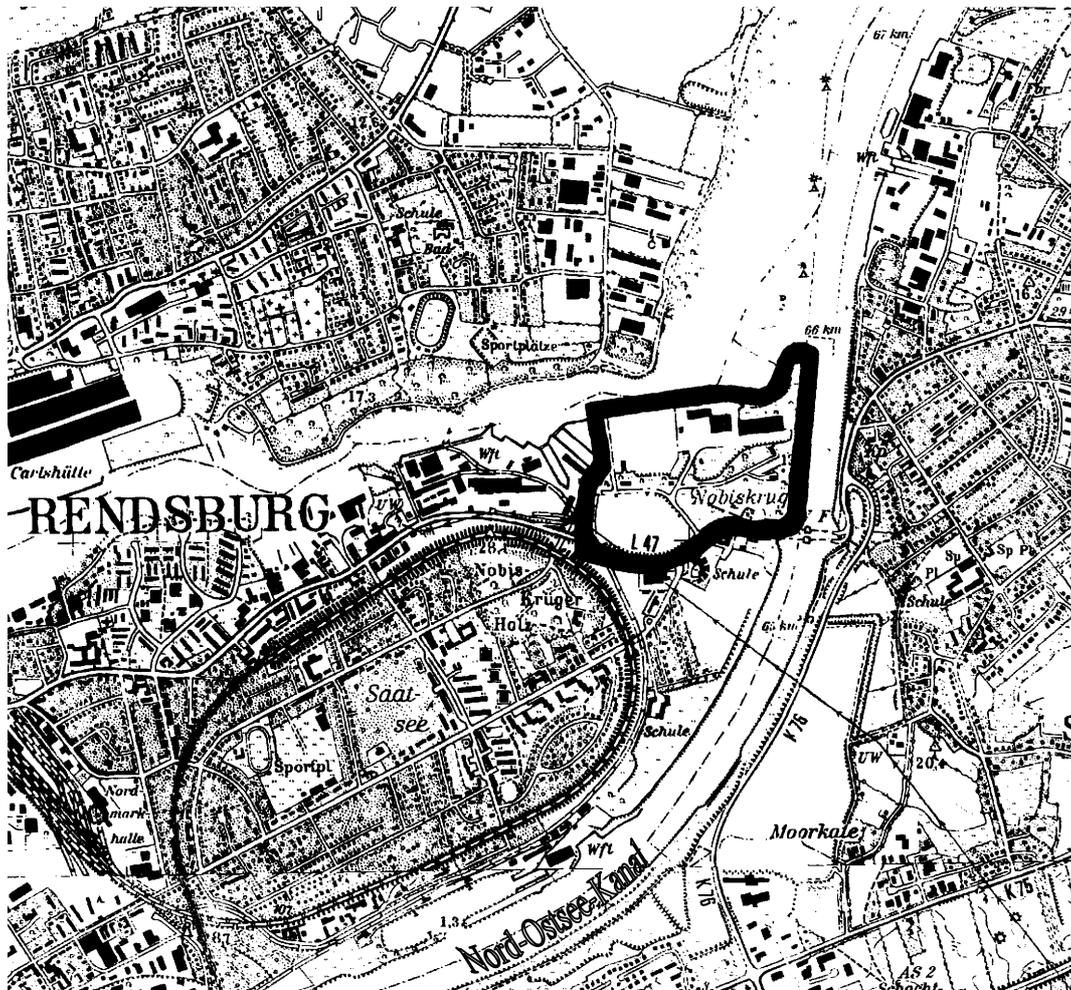


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über
den Bebauungsplan Nr. 33 „Kieler Straße, NOK, Obereider“



Übersichtsplan

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungsanlaß**
3. **Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**
4. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
5. **Umweltschützende Belange**
6. **Denkmalschutz**
7. **Altlasten**
8. **Immissionsschutz**
9. **Erschließung**
10. **Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstücksteilungen**
11. **Baurecht**

Anlagen:

1. Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 16.06.1999
2. Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 03.08.1999

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich umfaßt das Gebiet der ehemaligen Düngerfabrik, begrenzt im Norden von der Obereider und dem Audorfer See, im Osten vom Nord-Ostsee-Kanal, im Süden von der Kieler Straße und im Westen vom Industriegebiet der HDW-Werft Nobiskrug.

2. Planungsanlaß

Der „alte“ Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbe- und Industriegebiet Kieler Straße Ost, Nord-Ostsee-Kanal, Obereider“ wurde zur planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der damaligen Düngerfabrik und deren Rechtsnachfolger aufgestellt. Durch die Standortaufgabe dieses chemischen Industriebetriebes, andersartige Folgenutzungen und die planungsrechtliche Anpassungsnotwendigkeit an den aktuellen wirtschaftlichen Flächen- und Nutzungsbedarf wird dieser Bebauungsplan neu aufgestellt.

Erster Schritt in diese Richtung ist der Bau des „Zentrums für Energie und Technik“ (ZET).

Das Zentrum für Energie und Technik wendet sich vor allem an Existenzgründerinnen und Existenzgründer im Bereich der umwelt- und recourcenschonenden Energietechnik oder verwandter Tätigkeitsfelder. Dienstleistungsunternehmen und Produktionsbetrieben sollen sich hier gleichermaßen ideale Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Nach Bewältigung der Anlaufphase sollen die Unternehmen in der Lage sein, auf eigenen Füßen im Wettbewerb zu bestehen.

Für die Suche nach einem neuen Unternehmensstandort bieten sich die bestehenden gewerblichen Bauflächen innerhalb des Plangebietes an, da hier der räumlich-kausale Zusammenhang mit dem ZET bestehen bleibt.

Die vom ZET ausgehenden Synergieeffekte sollen hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt und der Art der baulichen Nutzung (Produktion, Dienstleistung) im Plangebiet genutzt werden.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die im alten Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Bedarf an kleinteiligeren Gewerbegrundstücken in qualitativ hochwertiger Umgebung und Erscheinung. Gleiches gilt insbesondere für die Industrieflächen, die ohne Berücksichtigung bestehender topographischer, baulicher oder grünordnerischer Strukturen ausgewiesen wurden. Der Bedarf an Industriegebieten im Sinne des § 9 BauNVO ist zudem zugunsten von Gewerbegebieten zurückgegangen.

Durch dieses langjährige Brachliegen dieser Industrieflächen haben sich zum Teil erhaltenswerte Vegetationsstrukturen entwickelt bzw. langfristig erhalten können.

Die im Plangebiet bestehen Einzeldenkmäler/Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, wurden im alten Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung orientieren sich an der großflächigen gewerblichen Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes und an dem Bestand.

Das Plangebiet wird in drei Bereiche unterschiedlicher Art der gewerblichen baulichen Nutzung differenziert.

Industriegebiet (GI):

Dieses wird auf die Flächenteile, die adäquat genutzt werden, beschränkt und findet seine Grenze an topographischen Strukturen (Böschung) und Erschließungsstraßen.

Gewerbegebiet (GE):

Dieses ist den nördlich gelegenen Industrieflächen zur Kieler Straße hin vorgelagert. Es wird nach Osten begrenzt durch die zu erhaltende Vegetationsstruktur der bestehenden Böschung (Fläche beim ZET).

Dieses Gewerbegebiet bietet sich für Produktionsbetriebe, die aus dem ZET ausscheiden, an.

Um den eindeutig gewerblichen Charakter im Zusammenhang mit dem maßgeblichen ZET zu sichern, wird die hier unerwünschte Vergnügungsstättennutzung und Einzelhandel über 300 m² Geschoßfläche, oder der nicht in Verbindung mit entsprechenden Produktions- oder Handwerksbetrieben steht, ausgeschlossen.

Aufgrund der erwarteten eher kleinräumlichen gewerblichen Nutzung und des damit bedingten geringeren Störungsgrades werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

Dieses Gebiet ist durch qualitativ hochwertige Grünstrukturen und den Denkmalschutz geprägt. Daher werden Einschränkungen und Zulässigkeiten in der Art der gewerblichen Baunutzung getroffen. Dies sind:

- Beschränkung auf „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe in Anlehnung an § 6 BauNVO (Mischgebiete).
- Unzulässigkeiten von grundsätzlich störanfälligen bzw. aufgrund des geplanten Gebietscharakters unerwünschten Nutzungen, d. h. Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen, Lagerplätze, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe.
- Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Diese Festsetzungen dienen sowohl dem Schutz der Denkmale und deren Umgebung selber als auch dem planerischen Willen, vornehmlich Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Zusammenhang mit dem ZET anzusiedeln.

Die Bereiche, die außerhalb des direkten Denkmalschutzes liegen, erfahren zusätzliche Einschränkungen im Maß der baulichen Nutzung zur positiven Beförderung des gewünschten städtebaulichen Charakters im Sinne des Umgebungsschutzes der bestehenden Denkmäler. So werden relativ enge bebaubare Flächen, maximale Traufhöhen und Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Umweltschützende Belange

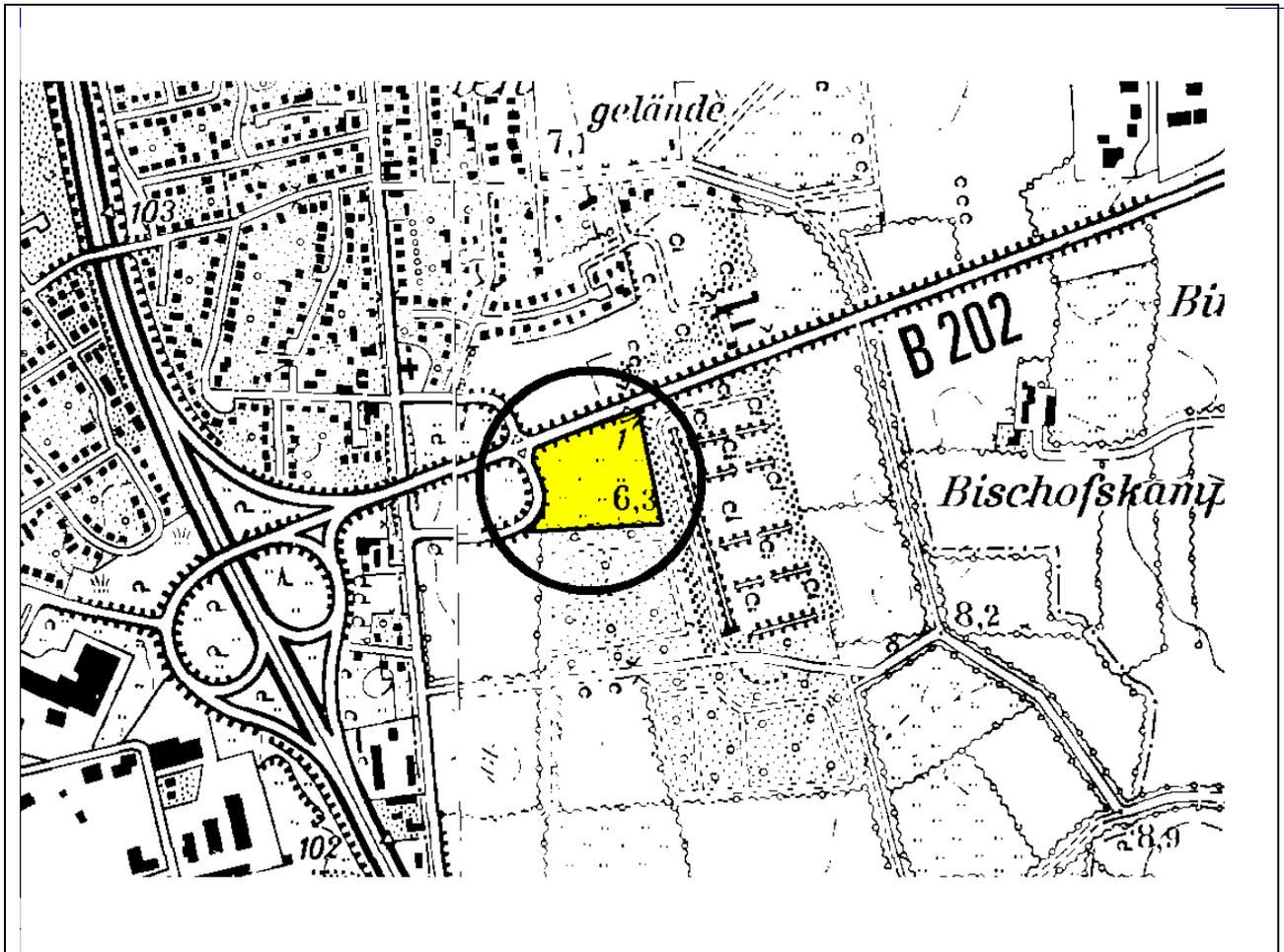
Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Kieler Straße, NOK, Obereider“ bereitet keinen erstmaligen oder schwereren Eingriff vor, als die ursprüngliche Planung. Daher besteht kein Anlaß für ein Aufrollen der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik, da die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung - insbesondere in einem schon beplanten oder bebauten Gebiet - keine Eingriffe, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen könnten (siehe auch § 7 Abs. 1 LNatSchG), im Sinne des § 8 BNatSchG darstellen.

Lediglich an drei Stellen werden zum Zwecke der Erschließung Durchbrüche in Knicks nach § 15 b LNatSchG in einer Gesamtlänge von ca. 20 m erforderlich. Als Ausgleich hierfür werden 40 m der im „Ökokonto“ verbliebenen 130 m Knickneuanlage am Rande des Gewerbegebietes an der Helgoländer Straße angerechnet. Die Knickdurchbrüche wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit Schreiben vom 16.06.1999 genehmigt.

Teilweise befinden sich auf derzeit ungenutzten Flächen magere Pioniervegetationen mit Magerrasen und artenreiche Staudenfluren trockener Standorte, z. B. Rainfarn-Beifuß- oder Steinklee-Fluren. Es haben sich mehrere gefährdete Pflanzenarten mit

zerstreuten Vorkommen eingestellt. Ein grundsätzlicher Erhalt dieser nach § 15 a LNatSchG geschützten Biotope ist aufgrund der zerstreuten Lage dieser Biotopinseln, des durch den „alten Bebauungsplan Nr. 33“ bestehenden Baurechtes und der durch diesen neuen Bebauungsplan angestrebten Fortsetzung der Nutzung, die nach Lage des Grundstückes umgebungsüblich ist, nicht möglich. Der Ausgleich hierfür wird wie folgt vorgenommen:

Auf dem Flurstück 35/1, Flur 11, Gemarkung Rendsburg, wird angrenzend an bestehende Ausgleichsflächen eine Fläche von 11.235 m² aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als extensiv genutzter Magerrasen/Staudenflur entwickelt (Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf der Fläche sind unzulässig. Die Fläche ist jährlich ab dem 1. September zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. In den ersten 3-5 Jahren der Extensivierung soll die Fläche mind. 2-3 x pro Jahr gemäht werden.). Die Genehmigung zur Beseitigung der gem. § 15 a LNatSchG geschützten Fläche wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 03.08.1999 erteilt.



Lage der Ausgleichsfläche

Darüber hinaus werden bestehende Grünstrukturen, die nicht unter dem Schutz der §§ 15 a und b LNatSchG stehen, als zu erhalten festgesetzt. Dies sind:

- Böschung und Ruderalfläche, die u. a. als Abgrenzung des Industriegebietes zu den beiden Gewerbegebietsarten dient
- Böschung zwischen dem Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet
- Reste einer alten Obstbaumwiese
- diverse Einzelbäume

Die Reste der alten Obstbaumwiese werden in eine öffentliche Grünfläche integriert.

Diese Grünfläche soll einerseits der Erholung für die in diesem Bereich Tätigen dienen, andererseits die durch das Gartendenkmal der ehemaligen Direktorenvilla (nachrichtliche Übernahme) vorgegebene hochwertige Grünstruktur ergänzen und als Vorbildfunktion für die Gestaltung der gewerblichen Grundstücke dienen.

6. Denkmalschutz

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) befinden sich folgende Denkmale (Kieler Straße 81):

- ehemalige Direktorenvilla
- Gartenanlage der ehemaligen Direktorenvilla
- ehemaligen Redoute Nr. 12 (nur teilweise)
- ehemalige Gaststätte Nobiskrug

Diese sind durch Genehmigungsverfahren gemäß § 5 DSchG ins Denkmalsbuch eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung und werden nachrichtlich übernommen.

7. Altlasten

Im Rahmen der käuflichen Übernahme eines Teils des ehemaligen BASF-Geländes durch die Stadt Rendsburg wurde ein Gutachten im Hinblick auf mögliche Gefährdungspotentiale dieses Altstandortes von dem Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik – IGB -, Hamburg, mit Datum vom 31. August 1990 vorgelegt.

Mit Schreiben vom 07.02.1991 hat die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde festgestellt, daß auf Grundlage dieses Gutachtens aus wasserbehördlicher Sicht kein Sanierungsbedarf besteht. Es wird jedoch einschränkend darauf hingewiesen, daß nicht ausgeschlossen werden kann, daß bei Erdbewegungen im Zuge möglicher Bauarbeiten belasteter Boden angetroffen wird.

Hier könnte es unter Umständen Probleme bei der Entsorgung geben, sofern diese außerhalb des Betriebsgeländes erfolgen sollte.

Im Bedarfsfall wären bei Erdbewegungen und Verdacht auf Kontaminationen gezielte Untersuchungen durchzuführen, um eine Grundlage für eine Be- und Verwertung des Bodens zu bekommen.

Aus diesem Grund wird nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können“ mit der Ursache „Altstandort, chemische Düngerfabrik“ gekennzeichnet.

Hiermit ist gewährleistet, daß nach Bauordnungsrecht und sonstiger öffentlich-rechtlicher Sicherungen von eventuell vorhandenen Altlasten keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen, da dies im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden muß.

Stellt sich heraus, daß von einer vorhandenen Altlast Gefahren für das beabsichtigte Bauvorhaben ausgehen, kann dem Bauantrag nicht, nur mit Auflagen oder erst nach Beseitigung der Altlast entsprochen werden (siehe auch: Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15.06.1993 zur Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren [Altlastenerlaß]).

8. Immissionsschutz

Die Industriegebietsfestsetzung orientiert sich an dem Bestand und dem „alten“ Bebauungsplan Nr. 33. Es handelt sich daher nicht um eine bauleitplanerische Neuausweisung eines GI-Gebietes, sondern um eine flächenmäßige Zurücknahme der Industriegebietsfestsetzung zugunsten von Gewerbegebieten (GE und GEe). (siehe auch Punkt 4 „Industriegebiet“ dieser Begründung). Diesbezüglich tritt eine Verbesserung der immissionsbedingten Situation ein.

Auf den Bestandsschutz vorhandener industrieller Nutzung im Plangebiet wird unter Punkt 11 „Baurecht“ dieser Begründung hingewiesen.

9. Erschließung

Für die planungsbedingten Nutzungsvorstellungen innerhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete sind über die bestehenden Erschließungsstraßen hinaus zwei neue, nutzungsgerechte Erschließungsstraßen erforderlich.

Das Gewerbegebiet (gegenüber dem ZET) erhält eine Stichstraße mit einer einseitigen Baumreihe und einer Wendeanlage des Typs 5 mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 Meter nach der EAE 1985/95.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (nördlich des ZET) ist eine durchgängig 5,50 Meter breite Mischverkehrsfläche vorgesehen, in deren Zentrum ein kleiner Platz entstehen soll, der gleichzeitig als (Zwischen-)Wendeanlage (mit einem äußeren

Wendekreisradius von 8 Meter) dient. Hier ist eine Müllsammelstelle als Gemeinschaftsanlage für die erschlossenen Grundstücke festgesetzt, um ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge in die Stichstraßen zu vermeiden.

Die bestehende Straße, die derzeit ausschließlich die ehemalige Gaststätte Nobiskrug und die ehemalige Direktorenvilla erschließt, erhält an ihrem Ende eine Wendeanlage ebenfalls des Typs 5 mit einem äußeren Wendekreisradius von 8 Meter nach der EAE 1985/95.

Bei der Grundstückseinfriedung sind die erforderlichen Freihaltezonen bzw. Lichträume zu berücksichtigen.

Die Größe der Wendeanlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten wurde gewählt, um einerseits die Forderungen des § 1a (1) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, zu erfüllen, andererseits, um die städtebauliche und straßenraumgestalterische Funktion im Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz der bestehenden Denkmale zu wahren.

Ein Wenden ohne Zurückstoßen ist zwar nicht möglich, allerdings durch die VBG 12 „Technische Information Müllbeseitigung“ und der Empfehlung der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen, Hamburg, denkbar. Demnach

- ist ein Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens zulässig bzw.
- sind Wendeanlagen so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.

Die vorgesehenen Wendeanlagen erfüllen diese Anforderungen.

Für die nichtmotorisierten Bevölkerungsteile ist ein straßenunabhängiger kombinierter Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m vorgesehen, der eine direkte Verbindung mit der Fähre Nobiskrug und dem Kanalwanderweg ermöglicht.

Stellplätze müssen ausschließlich auf den Baugrundstücken selber hergestellt werden.

10. Genehmigungsbedürftigkeit von Grundstücksteilungen

Mit Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches am 01.01.1998 wurde die bundesrechtliche Teilungsgenehmigung gem. § 19 BauGB im sogenannten beplanten und unbeplanten Innenbereich sowie im Außenbereich abgeschafft.

Durch das Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches und zur Änderung der Landesbauordnung (AGBauGB) vom 21.10.1998 des Landes Schleswig-Holstein entfiel ebenfalls die Teilungsgenehmigungspflicht nach § 8 der Landesbauordnung. Diese wurde durch die Möglichkeit ersetzt, nachträglich die Herstellung eines baurechtmäßigen Zustandes des Gebäudes oder Gebäudeteile durch die Bauaufsichtsbehörde zu verlangen, wenn durch Teilung bebauter Grundstücke Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der Landesbauordnung zuwider laufen.

Die Abschaffung der Teilungsgenehmigung war im Gesetzgebungsverfahren zum BauGB-Raumordnungsgesetz (BauGB-ROG) umstritten. Während sich der Deutsche

Städtetag und verschiedene Länder für die Beibehaltung der Teilungsgenehmigung ausgesprochen hatten, wurde im Vermittlungsverfahren zwischen Bundestag und Bundesrat eine Regelung gefunden, deren Grundsätze sich wie folgt darstellen:

- Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit im Prinzip keiner Genehmigung mehr.
- Die Gemeinden können indes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB (qualifizierter und einfacher Bebauungsplan) durch eine Satzung eine Genehmigungspflicht für die Teilung eines Grundstücks einführen (§ 19 Abs. 1 BauGB).

Von dieser gesetzlichen Möglichkeit, die präventiv plansichernd wirkt, wird für diesen Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Ohne eine Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen besteht die Gefahr, daß die städtebaulichen Konzepte unterlaufen werden und auf längere Sicht eine Funktionslosigkeit eintreten könnte. Außerdem wird durch die Teilungsgenehmigungspflicht insgesamt eine frühzeitige und umfassende Information aller Betroffenen – insbesondere der Schutz und die Sicherheit des Bürgers bzw. des Grundstückskäufers – gewährleistet. Im Falle eines Wegfalls der Teilungsgenehmigung nach BauGB (Teilung von bebauten und unbebauten Grundstücken in Bebauungsplangebieten) ist durch den Wegfall der Teilungsgenehmigungspflicht nach LBO ein nicht unerhebliches Konfliktpotential im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren bzw. des nachträglichen Wiederherstellungsverlangens zu erwarten.

Durch die frühzeitige Beteiligung der Genehmigungsbehörde kann damit eine für alle Beteiligten negative Konfliktsituation mit erheblichem Zeit- und Mittelaufwand in der Regel vermieden und zum anderen der Gefahr, daß die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes unterlaufen und auf längere Sicht eine Funktionslosigkeit eintreten könnte, entgegengewirkt werden. Die hier in Rede stehende bundesrechtliche Teilungsgenehmigung kann mit angemessenem und geringem Verwaltungsaufwand vollzogen werden und ist vergleichbar mit der Ausstellung des Zeugnisses, in dem bestätigt wird, daß für die Teilung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Dieses Zeugnis muß normalerweise im Falle einer Grundstücksteilung ausgestellt werden, da das Grundbuchamt eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen darf, wenn das Zeugnis vorgelegt ist (§ 20 Abs. 2 BauGB).

Die Realteilung eines Grundstücks und die grundbuchliche Abschreibung einer selbständigen Grundstücksfläche aus einem Betriebsgrundstück, bebaut mit einem nach § 8 Abs. 3 BauNVO genehmigten Wohnhaus, könnte ohne Teilungsgenehmigung nicht verhindert werden. Es würde ein nicht zulässiges Wohnhausgrundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen können, der diese Nutzung ausschließt. Durch die Herausteilung der Wohnhäuser aus den Betriebsgrundstücken besteht die Gefahr einer städtebaulich und bauplanungsrechtlich unzulässigen Umstrukturierung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes und es würde eine schleichende Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes eintreten.

11. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
- der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen
- der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide

von den Regelungen und Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung baulicher Anlagen
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen
- einer nach § 80 LBO 1994 erloschenen Baugenehmigung
- eines nach § 72 LBO 1994 nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn (Anflugsektor), so daß die Beschränkung des § 12 Luftverkehrsgesetz zu beachten sind.

Rendsburg, den 13. Juni 2000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden

L. S.

(von Allwörden)
Senator