

Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Rendsburg
für das Gebiet "Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße"

B e g r ü n d u n g

1. Planungsanlaß und -ziel

Das Gebiet zwischen der Alten Kieler Landstraße und der rückwärtigen Bebauung der Wilhelmstraße ist im Flächennutzungsplan mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der Alten Kieler Landstraße als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,3 ha.

Der von der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg beschlossene Rahmenplan sieht für diesen Bereich eine Mischnutzung vor, in welcher das Wohnen den Vorrang haben soll. Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören, sollen danach nicht zugelassen werden.

Das Plangebiet ist derzeit als Gemengelage mit einer Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung, durchsetzt von mindergenutzten Flächen und zwei größeren Baulücken, zu charakterisieren.

Außerhalb des Geltungsbereiches überwiegt an der Alten Kieler Landstraße und der Wilhelmstraße die Wohnfunktion; im Südwesten schließen sich die Betriebe des Kreishafens an.

Das Planungsziel besteht vorrangig - auch im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1 Abs. 5 BauGB - in der Mobilisierung der beiden größeren Baulücken, die mit einer Fläche von ca. 7.000 und 14.000 qm im Verhältnis zu ihrer innenstadtnahen Lage eine erhebliche Größenordnung und Bedeutung haben.

Die neue Nutzung soll einerseits im westlichen Planbereich die Wohnfunktion im Zusammenhang mit nichtstörendem Gewerbe stärken, andererseits im östlichen Planbereich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe konzentrieren und den Bestand arrondieren.

Insgesamt soll durch den Bebauungsplan eine Harmonisierung der zum Teil konkurrierenden Nutzungsansprüche erreicht werden.

Dieser Bebauungsplan ist aus der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

2. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan sieht zwei Arten Grundnutzungen vor: Im Westen auf ca. zwei Dritteln des Geltungsbereichs Mischgebiete, im Osten auf dem verbleibenden Drittel ein Sondergebiet - Einzelhandel.

Geändert gemäß Erlaß
des Innenministers vom 22.07.1996
GZ.: IV 810a-542.113-58.135 (60)
Rendsburg, den 01.12.1997
Stadt Rendsburg - Der Senat

- 2 -



i. A.

Die Mischgebiete haben den Sinn,

- einerseits in Anbetracht des dringenden Wohnbedarfs in Rendsburg gezielt die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens in diesen Gebieten zu verankern, vor allem durch die Mobilisierung der ca. 7.000 qm großen Brachfläche (im wesentlichen Flurstück 9/29 und 9/48)
- andererseits die berechtigten Interessen der bestehenden nichtstörenden Gewerbebetriebe zu wahren und dort (wohnverträgliche) Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Gemäß dieser Zielsetzung wird in den Mischgebieten zukünftig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und nichtstörendem Gewerbe erreichbar sein.

Das östliche Sondergebiet - Einzelhandel befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage im innenstadtnahen Bereich und trägt somit auch zur verbrauchernahen Versorgung bei.

Durch die Neuansiedlung noch eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf der südöstlichen Brachfläche (im wesentlichen Flurstück 9/55) soll vor allem auch die Versorgung der südlich der Innenstadt und des Nord-Ostsee-Kanals gelegenen Gebiete sichergestellt werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes und soll das problemlose Einfügen von Neubauten gewährleisten.

Dabei erfolgt die Mischgebietsausweisung im wesentlichen in zweigeschossiger Bauweise, vor allem als Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung an der Wilhelmstraße.

3. Immissionsschutz

3.1 Lärmimmissionen

Für das Plangebiet liegt ein Schallgutachten des TÜV Nord vom 17.11.1990 mit zwei Ergänzungen vom 24.02.1992 und 28.06.1993 vor. Nach den wesentlichen Inhalten dieser Gutachten ist

- das Sondergebiet - Einzelhandel lärmtechnisch geeignet, eine Trennung bzw. Abstufung zwischen den emittierenden Betrieben des Kreishafens im Osten und den Mischgebieten im Westen herzustellen
- zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Südwesten für die noch bebaubaren Sondergebietsflächen ein Nachtanlieferungsverbot von der Wehraustraße aus erforderlich.

Dieses wird räumlich durch einen beschränkten Einfahrtsbereich dokumentiert und in bezug auf die zeitlichen Beschränkungen im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt.

- unter diesen Voraussetzungen die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen östlich des Sondergebietes unbedenklich, auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen durch den Kunden- und Lieferverkehr der großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

3.2 Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Tanklagers (im wesentlichen Flurstück 9/55) ist in den Jahren 1989 und 1990 eingehend untersucht und im notwendigen Umfang saniert worden.

Das Kreisumweltamt hat mit Schreiben vom 15. 11. 1990 bestätigt, daß das Grundstück in wasserbehördlicher Hinsicht als saniert betrachtet werden kann.

Weitere Anhaltspunkte für Altlastenverdacht bestehen für das Plangebiet nicht.

3.3 Pflanzenschutzmittellager Wehraustraße 8 - 10

Der Betrieb des bestehenden Pflanzenschutzmittellagers wurde erstmals mit Baugenehmigung der seinerzeit zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rendsburg vom 18. 2. 1985 genehmigt. Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes Kiel bestanden gemäß der seinerzeitigen Stellungnahme im bauaufsichtlichen Verfahren nicht.

Zwischenzeitlich haben sich die Zuständigkeiten geändert, da es sich bei dem fraglichen Betrieb jetzt um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach der 4. BImSchVO (Nr. 9.9, Spalte 1) vom 24. 7. 1985 (BGBl. I Seite 1586), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I Seite 466), handelt.

Damit ist das Gewerbeaufsichtsamt nunmehr die zuständige Genehmigungsbehörde.

Inzwischen hat sich außerdem mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 der planerische Wille der Stadt Rendsburg durch Festsetzung eines Mischgebietes artikuliert. Damit ist der Betrieb des Pflanzenschutzmittellagers nach § 6 BauNVO unzulässig und somit nach der planerischen Zielsetzung der Stadt Rendsburg auszulagern, womit er gegenwärtig nur noch Bestandsschutz genießt.

In diesem Sinne weist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 4. 9. 1990 darauf hin, daß eine Mischgebietsausweisung der derzeitigen Nutzung nicht gerecht wird und eine Auslagerung sinnvoll sei.

Beide Teile dieser Stellungnahme entsprechen dem Planungsziel der Stadt Rendsburg.

Diese planerische Zielsetzung schlägt sich auch im Ablehnungsbescheid des Gewerbeaufsichtsamtes vom 18. 8. 1993 zu einem Antrag des Bauherrn des Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittellagers auf Kapazitätserweiterung nieder.

Diese Ablehnung basiert im wesentlichen auf der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens der Stadt Rendsburg nach § 36 BauGB, die mit der Mischgebietsausweisung und dem damit verbundenen Planungsziel begründet wird.

Diese Situation ist zwischen dem Bauherrn, dem Gewerbeaufsichtsamt und der Stadt Rendsburg eingehend erörtert worden. Auf die Unzulässigkeit aller Vorhaben, die über den Bestandsschutz hinausgehen, ist hingewiesen worden. Das Planungsziel der Auslagerung in ein Gewerbegebiet wurde betont und hierfür konkret der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 55 "Büsumer Straße-Nord" im Hinblick auf dort verfügbare Grundstücke der Stadt angesprochen, ohne daß hier schon ein Ergebnis erreichbar gewesen wäre.

Zur Beurteilung des Konfliktes zwischen diesem Betrieb und der in der Umgebung bestehenden und geplanten Wohnnutzung hat das Gewerbeaufsichtsamt Kiel für die Stadt Rendsburg eine Untersuchung bei der RWTÜV-Anlagentechnik GmbH in Essen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis der Prüfung der Auswirkung eines potentiellen Störfalls im Pflanzenschutzmittellager vom 04.04.1995 sind die Grenzwerte überall eingehalten, so daß eine ernste Gefahr im Sinne der Störfallverordnung verneint werden kann (Anlage).

Bis zu einer Auslagerung des Pflanzenschutzmittellagers ist der Betrieb in seiner konkret genehmigten und ausgeübten Form als vereinbar mit einer umgebenden Wohnnutzung anzusehen.

Die Stadt Rendsburg wird weiterhin bemüht sein, im Wege freier Verhandlungen ihr Planungsziel einer Auslagerung zu erreichen.

Bis dahin bleibt aus städtischer Sicht der Bestandsschutz des bestehenden Betriebes unberührt, zu dem auch die Anpassung der bestehenden Anlagen an aktuelle Sicherheitsstandards gezählt werden muß.

4. Landschaftsplanung

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Rendsburg und werden keiner erstmaligen baulichen Nutzung zugeführt.

Es handelt sich hier gemäß Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" um eine Nutzungsänderung im Bestand, wobei hier im wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu verstehen ist.

Die Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist daher nach § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz nicht anzuwenden, wobei natürlich das Minimierungsgebot beachtet wird. Dies wird dadurch gewährleistet, als daß Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und Erhaltung sowie zu erhaltende Bäume festgesetzt werden.

Weiterhin werden im Bebauungsplan zur Kompensation des Verlustes an Ruderalflächenvegetation und der zusätzlichen Bodenversiegelung in den Baulückengebieten eine Reihe von Festsetzungen zur Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffen, auch um parallel zu einer Neubautätigkeit in den bestandsgebundenen Bereichen sukzessive eine Verbesserung der Belange des Naturhaushaltes zu erreichen.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die entsprechend ausgebaut sind. Das Sondergebiet - Einzelhandel im östlichen Teil des Plangebietes wird über die Kreishafenstraße erschlossen.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung des Plangebietes sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung (Trennsystem) erfolgen durch die Stadtwerke Rendsburg.

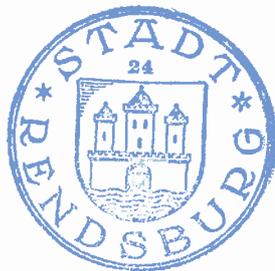
Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Ortsstraßen in die Baulast der Stadt Rendsburg übernommen.

Die Anlieger werden zu den Kosten der Erschließung nach den gesetzlichen Vorschriften herangezogen.

Da das Plangebiet voll erschlossen ist, sind für die Stadt Rendsburg keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Rendsburg, den 11. April 1996

Stadt Rendsburg - Der Senat



I. V.

(von Allwörden)

Senator

Dieser Begründung liegen das Lärmschutzgutachten des TÜV-Norddeutschland vom 17.11.1990 mit seinen Ergänzungen vom 24.02.1992 und vom 28.06.1993 sowie das Gefährdungsgutachten des RWTÜV Essen vom 04.04.1995 bei.



Geändert gemäß Erlaß
des Innenministers vom 22.07.1996
GZ.: II 810a-542.113-58.135 (60)
Rendsburg, den 01.12.1997
Stadt Rendsburg - Der Senat

