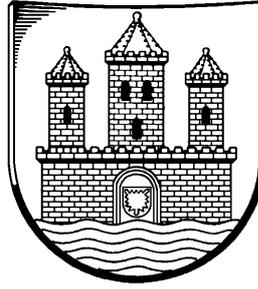
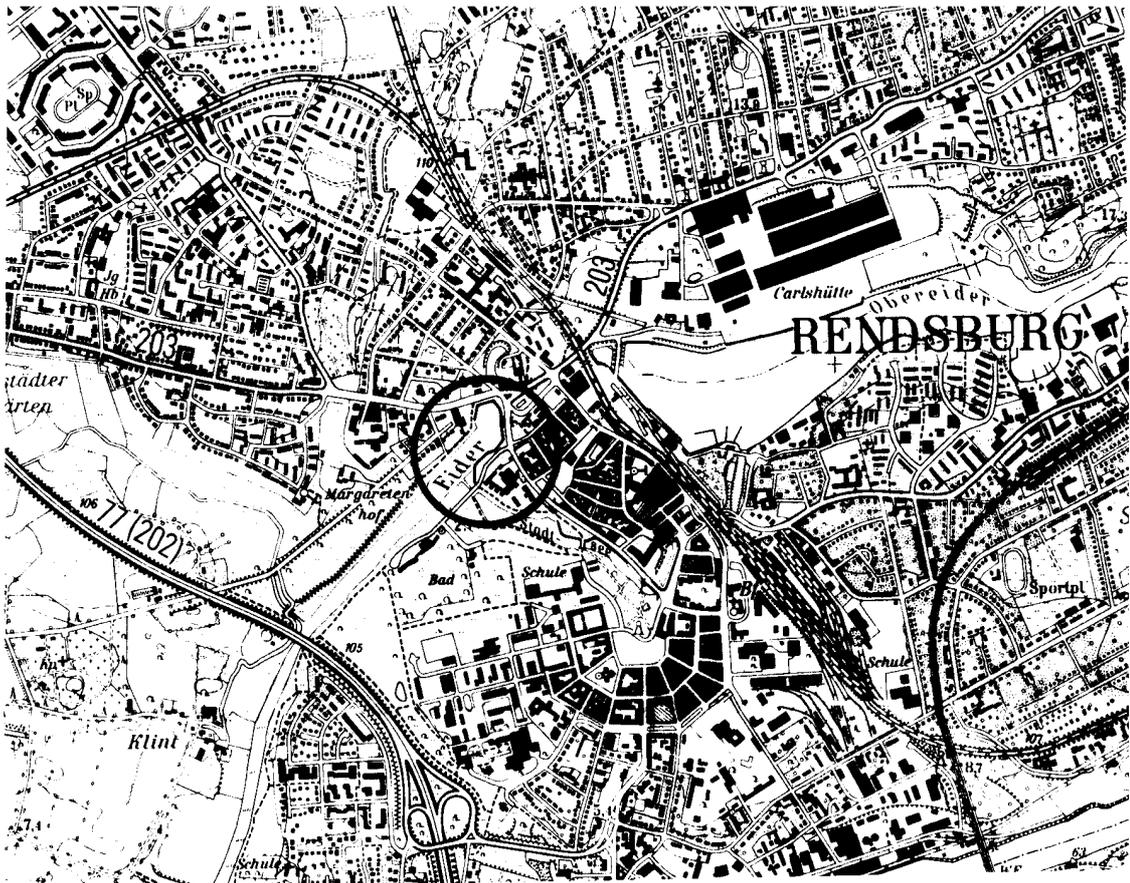


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 66 „Sportboothafen Untereider“



Übersichtsplan

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption**
4. **Verkehr**
5. **Denkmalschutz**
6. **Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich am östlichen Ende der Untereider, begrenzt durch

- die südöstlich verlaufende Straße An der Untereider,
- den östlich gelegenen Thormannplatz / die Straße An der Bleiche,
- die Uferkante des Untereiderbeckens,
- die Bebauung am Schwimmzentrum Rendsburg und
- die Straßen bzw. Wege des westlich des Stadtsees gelegenen parkartigen Stadtseegeländes.

2. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit Datum vom 20.09.1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 66 „Sportboothafen Untereider“ rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan beinhaltet eine Sammelsteganlage, die als Kompensation für die Einzelsteganlagen entlang des Untereiderufers, deren Abriß vom Kreis Rendsburg-Eckernförde durch Erlaß des Umweltministeriums verfügt werden muß, dienen soll.

Durch neuere Planungsideen in diesem Bereich zur touristischen Attraktivitätssteigerung ergeben sich folgende Planungsanlässe, die zum Aufstellungsbeschluß einer 1. Änderung des Bebauungsplanes führten:

- Für den engeren Bereich des Untereiderbeckens nördlich der geplanten Sammelsteganlage des Sportboothafens liegt eine Anfrage für eine Uferrandbebauung vor. Gedacht ist an pavillonartige Gebäude mit einer Grundfläche von je ca. 200 m² bei einer Bauhöhe von 1 bis 2 Geschossen. Als denkbare Nutzungen kommen Café, Restaurant, Veranstaltungen, Bootsverleih und ähnliches in Betracht (Sondergebiet „Freizeit, Erholung, Kultur“).
- Die Stellplatzanlage des Schwimmzentrums wird seit mehr als 2 Jahren probeweise auch als Übernachtungsplatz für Wohnmobile bereitgestellt. In der Innenstadt ist eine entsprechende Beschilderung erfolgt. Nach Mitteilung des Regional-Marketings Rendsburg als Initiator des Versuchs sind die Erfahrungen hinsichtlich der Auslastung ausgesprochen positiv, so daß die Anlage eines eigenen Wohnmobil-Standplatzes sinnvoll erscheint. Dieser Standplatz soll ca. 35 Standplätze ausschließlich für Wohnmobile umfassen und hat nach der Zelt- und Campingplatzverordnung als zuständige Rechtsgrundlage eine, ähnlich dem Sportboothafen, entsprechend technische Infrastruktur vorzuhalten (Betriebsgebäude mit sanitären Einrichtungen, Entsorgungsmöglichkeit etc.).
- Dieser Wohnmobil-Standplatz soll nach § 10 Baunutzungsverordnung als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil-Campingplatz“ festgesetzt werden.
- Ergänzend hierzu liegt eine Initiative vor, den historischen Kaimauerbereich vor dem denkmalgeschützten Kanalpackhaus mit 4 bis 6 Traditionsschiffen (z.B. Ewer o.ä.) aufzuwerten. Über eine vor der Kaimauer zu errichtende Schwimmsteganlage soll eine Verbindung zur geplanten Uferrandbebauung hergestellt werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Mit einer Realisierung aller Projektideen soll sowohl eine Mobilisierung des attraktiven natur- und stadträumlichen Potentials des Untereiderbereiches erreicht als auch ein attraktiver Endpunkt der Fußgängerzone Hohe Straße/Schiffbrückenplatz/Holsteiner Straße geschaffen werden.

4. Verkehr

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen entlang der Straße „An der Untereider“ in Senkrechtaufstellung neu geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden diese entsprechend festgesetzt.

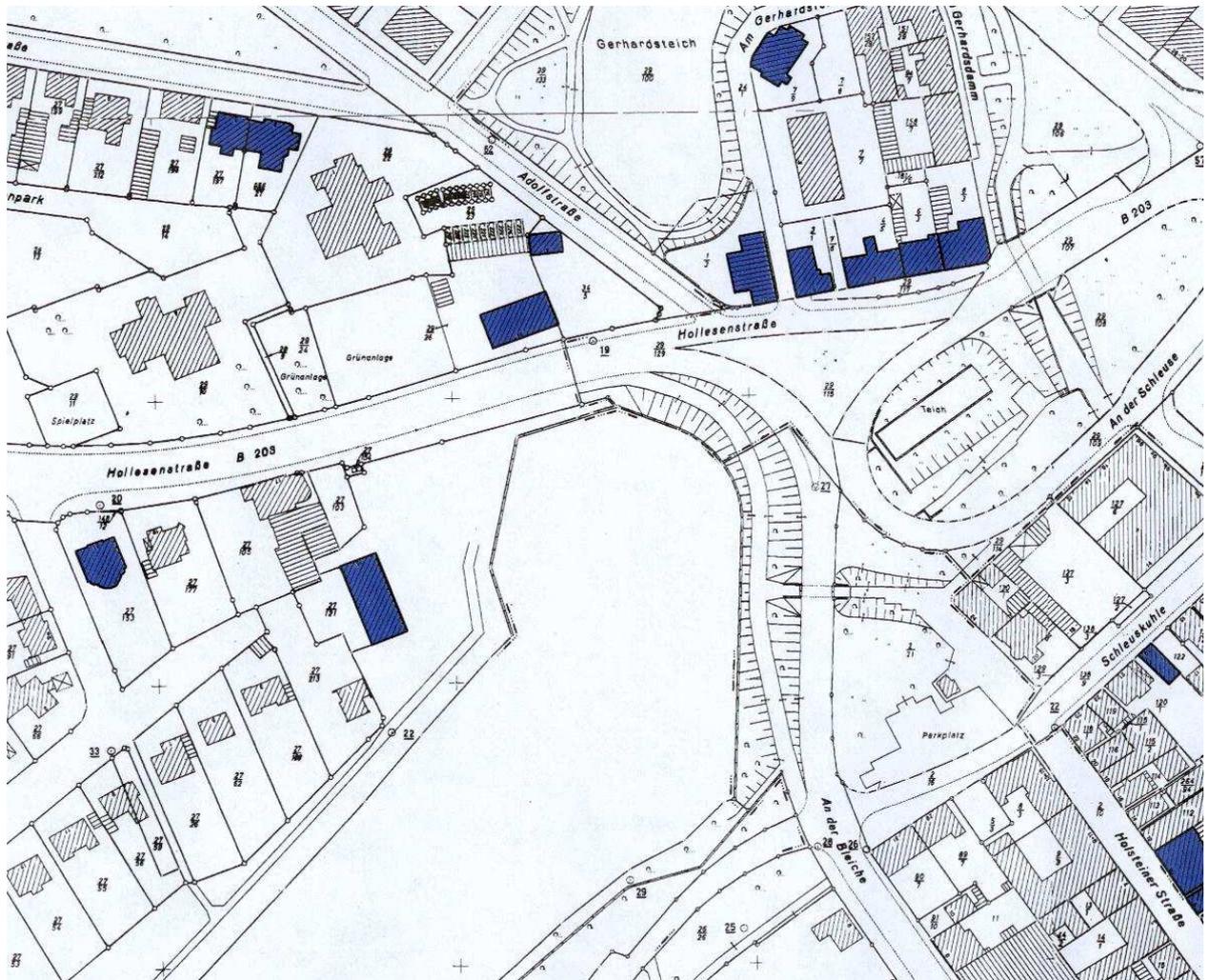
Die entlang der Stellplatzanlage für das Schwimmzentrum führende Straße wird u. a. auch zur Sicherheit der den Kindergarten besuchenden Kinder als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5. Denkmalschutz

In nächster Umgebung des Planbereiches befinden sich mehrere Kulturdenkmale besonderer Bedeutung, wie das ehemalige Packhaus (Hollesenstraße 15), das ehemalige Zollhaus (Hollesenstraße 14) und die Zerssenhäuser (Hollesenstraße 2 - 10). Das ehemalige Schleusenwärterhaus ist als einfaches Kulturdenkmal bewertet. Darüber hinaus wird auf die historische Kaimauer hingewiesen, deren besondere denkmalpflegerische Bedeutung derzeit geprüft wird.

Bei dem Gebiet um das Untereiderbecken handelt es sich um einen letzten Bereich in Rendsburg mit relativ unbeeinträchtigten Zeugnissen alter baulicher Anlagen. Um das Erscheinungsbild des alten Eiderkanalverlaufes und der kulturhistorisch wichtigen Gebäude und Anlagen nicht zu beeinträchtigen, wird für die geplante Untereiderrandbebauung eine maximale Firsthöhe von 3,80 m ü. NN festgesetzt, so dass diese im Mittel nur mehr als ca. 0,80 m über dem bestehenden Straßenniveau der Hollesenstraße / Thormannplatz liegt. Hierbei handelt es sich um den Kompromiss zwischen baulicher Notwendigkeit (Deckenhöhe) und geringst möglicher Gebäudehöhe. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Dächer eine Mindestdachneigung von 10° und eine Dachbegrünung erhalten müssen.

In der folgenden Abbildung werden die gesamten Denkmale, die die Umgebung des Untereiderbeckens prägen, dargestellt.



Denkmale im Umgebungsbereich des Untereiderbeckens

Das gesamte Sondergebiet „Freizeit, Erholung, Kultur“ ist als Umgebungsbereich eingetragener Kulturdenkmale anzusehen. Veränderungen in diesem Bereich erfordern, sofern sie den Eindruck der Kulturdenkmale wesentlich beeinträchtigen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Da es sich hier, mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 „Sportboothafen Untereider“, um einen nach § 6 (1) LNatSchG planungsbedingten erstmaligen Eingriff handelt, wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung ein entsprechender Grünordnungsplan aufgestellt, der die naturschutzrechtlichen Belange nach Maßgabe des Naturschutzrechtes und des Baugesetzbuches behandelt. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes, die nach § 9 BauGB regelbar sind, fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

6.1 Planerische Zielformulierungen für den geplanten Wohnmobilcampingplatz

Im Folgenden sollen die Zielformulierungen für den Bereich des Wohnmobil-Campingplatzes aufgeführt werden.

Ziele, die aus Defiziten formuliert werden:

Beeinträchtigung durch vorhandenen Parkplatz, Straße und Fußweg:

Beeinträchtigungen des Feuchtbiotops sind durch die südwestlich angrenzende Stellplatzanlage nur gering, da der vorhandene Graben bzw. das Fließgewässer diese Bereiche voneinander trennt.

Jedoch stellen der Fußweg, insb. durch herumstreunende Hunde sowie die Straße gravierende Störungen dar. Diese Störungsintensität wird noch über den Trenneffekt der Straße, wie auch über Lärm der drei beeinflussenden Faktoren (Stellplatz, Fußweg und Straße), verstärkt.

Dies kann nur über eine intensivere Abpflanzung und Einzäunung der Randbereiche gemindert werden.

Ziele, die aus Konflikten formuliert werden:

§ 7 Abs.2 Punkt 9 LNatSchG "sonst. Feuchtgebiet":

Der größte Bereich des beabsichtigten Wohnmobil-Campingplatzes ist als sonst. Feuchtgebiet gem. Definition des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten, anzusprechen. Hier überwiegt das Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und bildet mit größeren Schilfbereichen (*Phragmites australis*) zwar einen Rohrglanzgras – Röhrichtbestand, typisch für Verlandungszonen nährstoffreicher Standorte, wird aber, aufgrund der regelmäßigen Mahd, nicht als Biotop im Sinne des § 15a LNatSchG gewertet.

Diese ökologisch wertvolle Fläche ist aus dem ehemaligen Bereich der Eider entstanden und entsprechend der städtebaulichen Entwicklung anthropogen beeinflusst.

Bei Inanspruchnahme dieser Fläche, die gemäß des Erlasses zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht", als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz angesprochen wird, ist zusätzlich zum Ausgleich durch Bodenversiegelungen ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen.

Angemerkt werden soll hier noch, daß die vorhandene Feuchtfläche, mit ihren Gehölzstrukturen und Röhrichtbeständen ein wichtiges Element des naturräumlichen Erfassens von Verlandungszonen (Landschaftsbild), mit seiner spezifischen Vegetation und Fauna (allerdings wegen des Verinselungseffektes ökologisch eingeschränkt) innerhalb städtebaulich geprägter Flächen, bietet.

Ein Ausgleich des Landschaftsbildes und des naturräumlichen Erfassens ist hier nicht möglich und muß, bei Realisierung des Bauvorhabens, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, außerhalb ersetzt werden.

Sollte das städtebauliche Konzept realisiert werden, kommt es auf jeden Fall zu einer Veränderung von Natur und Landschaft, Bodenversiegelung, Veränderung des Wasserhaushaltes sowie Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Direkte Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Bodenversiegelung und der damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes, können über die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Erschließung und Stellplätze) und einer Minimierung auf das mindest zulässige Maß der Vorschriften nach der Zelt- und Campingplatzverordnung erfolgen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann über eine Integration der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände in die Planung minimiert werden. Hierfür ist eine Vermessung der prägenden Bäume vor Ort notwendig.

Neupflanzungen von Gehölzstrukturen sind für eine landschaftliche Einbindung und für den erholungssuchenden Menschen ein wichtiges Strukturelement. Hierbei ist allerdings großer Wert auf die Pflanzung von Großbäumen zu legen, so daß das landschaftliche Bild durch die architektonische Wirkung der parkenden Wohnmobile optisch gebrochen wird.

Prägende Einzelbäume und Gehölzgruppen:

Im Westen, wie auch im nord-/ nordöstlichen Bereich sind prägende Einzelbäume und Gehölzgruppen vorhanden.

Der Gehölzbestand ist durch die bauliche Entwicklung gefährdet.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes zum Wohnmobilstellplatz sollte dieser Gehölz- und Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. Somit wäre gleichzeitig eine eingewachsene Eingrünung gegeben.

Naturnaher Rückbau des Grabens bzw. des Fließgewässers:

Das im Plangebiet befindliche Fließgewässer, südlich des geplanten Wohnmobilstellplatzes, ist mit flachen Böschungen naturnah zurückzubauen, i. M. mind. Böschungsverhältnis 1 : 3, wobei aber auch Prallhänge erwünscht sind, um einen mäandrierenden Gewässerverlauf zu gewährleisten. Eine mosaikartige, standortgerechte Gehölzbepflanzung (Abwechslung zwischen besonnten- und beschatteten Bereichen) sollte hierbei im Bereich der Ufer stattfinden (*Fläche mit Maßnahmen des Naturschutzes*). Die Realisierung ist allerdings von der Lage der benachbarten Gasleitung abhängig.

6.2 Planerische Zielformulierungen für das gesamte B – Plangebiet und Beurteilung der Eingriffsintensität in Natur und Landschaft sowie dessen Ausgleichbarkeit

Die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt maßgeblich nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt, sowie nach der derzeit gültigen Zelt- und Campingplatzverordnung.

Der Bereich des beabsichtigten Wohnmobil-Campingplatzes, folgend als Campingplatz benannt, wird, gemäß der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 13.01.1998, nicht als nach § 15 a LNatSchG geschützter Bereich angesprochen, dennoch muß er, aufgrund der Bodenverhältnisse, als Bereich " mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz " eingestuft werden.

Bei der Planung des Wohnmobil-Campingplatzes wird auf eine Minimierung des Eingriffs Wert gelegt. So soll das Empfangs- und Bewirtschaftungsgebäude südlich des schützenswerten Weidengebüsches erstellt werden, so daß dieses erhalten bleibt. Des weiteren werden die eingemessenen und dargestellten Baumbestände weitestgehend integriert und sollen über geeignete neue Grünstrukturen ergänzt werden, so daß sich der Wohnmobil-Campingplatz gut in das Gelände einpaßt.

Das Gebäude ist als Holzkonstruktion mit einem Gründach geplant.

Die Erschließung selbst erfolgt ausschließlich über wassergebundene Materialien. Auf eine weitestgehende Reduzierung der Wegeführungen wird, unter Einhaltung der Zelt- und Campingplatzverordnung, geachtet.

Dennoch ist der Eingriff, insbesondere in das Schutzgut Boden als gravierend zu betrachten und zu werten, da hier umfangreiche bautechnische Maßnahmen, wie auch Drainierungen der Fläche, aller Wahrscheinlichkeit nach erfolgen. Bei dieser Beurteilung geht es nicht um den Versiegelungsgrad, da der Boden ohnehin wasserundurchlässig ist, sondern vielmehr um den Verlust der Bodenfunktion und der damit verbundenen typischen Pflanzen- und Tiergesellschaft.

Sollte das städtebauliche Konzept umgesetzt werden, ist zusätzlich, zu den für das Schutzgut Boden ohnehin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, eine Fläche mit " Maßnahmen des Naturschutzes " mind. im Verhältnis 1:1 vorzusehen

Neue Stellplätze für PKW sind im Bereich vor dem geplanten Wohnmobil-Campingplatz und an der Schule geplant.

Bei der vor dem geplanten Wohnmobilstellplatz gelegenen Fläche handelt es sich um einen Seitentrennstreifen, der mit Straßenbäumen, Erlen ~Ø 10 cm, bestanden ist. Diese werden bei der Anlage von Stellplätzen großteils entfernt.

Im Bereich der Schule handelt es sich um eine breitere innerstädtische Grünfläche, die teilweise mit Bäumen bestanden ist, die der Baumschutzsatzung der Stadt Rendsburg unterliegen. Bei der Zuordnung der Stellplätze bleiben alle, nach dieser Satzung geschützten Bäume erhalten.

Die Stellplätze am Freibad entstehen auf einem Grüntrennstreifen ohne nennenswerten Gehölzbestand. Hier sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Sämtliche neuen Stellplätze werden nicht versiegelt, sondern über wasserdurchlässige Materialien hergestellt.

Bei der Erstellung der nördlich beabsichtigten Uferrandbebauung (1 – 2geschossige Hochbauten) und der Steganlagen sind hier vorwiegend Zierstrauchbereiche sowie die offene Wasserfläche betroffen.

Bei den Hochbauten ist darauf zu achten, daß hier kein Sperrriegel entsteht, der die freie Sichtbeziehung zur Untereider beeinträchtigt. Die hierfür notwendige Rodung der Ziergehölzbestände ist ökologisch vertretbar und wird entsprechend der Richtlinien ausgeglichen.

Die baulichen Anlagen sind zudem mit Gründächern zu erstellen.

In diesem Bereich des Bebauungsplanes wird zusätzlich die Rodung des oberhalb des Rad- und Gehweges gelegenen, auch mit Ziersträuchern bestandenem Böschungsbereiches sowie eine Neugestaltung dieser Grünfläche mit niedrigwüchsigeren, ökologisch wertvollen Pflanzen empfohlen, so daß die oben erwähnte Sichtbeziehung tatsächlich erreicht wird. Derzeit kann die Untereider optisch kaum erfahren werden.

Für die Bootssteganlage auf der freien Wasserfläche sollen die Ausführungen der UNB des Kreises verfolgt werden, die diesen Eingriff, im Bezug auf den Bebauungsplan, als nicht relevant beurteilt, sondern vielmehr im Zusammenhang mit der Auflösung der vorhandenen Einzelsteganlagen sieht.

6.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eingriff:	PKW – Stellplätze	ca. 1.500 m ²
	Wohnmobil-Campingplatz	ca. 8.000 m ²
	(davon ca. 320 m ² fürs Gebäude)	

Ausgleich:	PKW – Stellplätze, wassergebunden	1.500 m ² x 0,3	450,00 m ²
-------------------	-----------------------------------	----------------------------	-----------------------

Gebäude	320 m ² x 0,5	160,00 m ²
Wohnmobil-Campingplatz	7.680 m ² x 0,3	<u>2.304,00 m²</u>
		<u>2.914,00 m²</u>

Da das Gelände des Wohnmobil-Campingplatzes insgesamt als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz angesprochen werden muss (sonstiges Feuchtgebiet), ist gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998, zusätzlich ein Ausgleich im Verhältnis 1:1, bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen, zu erbringen.

Daraus folgt ein Gesamtausgleichsdefizit von:	2.914,00 m ²
+ 8.000 m ² (Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)	<u>8.000,00 m²</u>
	gerundet: <u>11.000,00 m²</u>

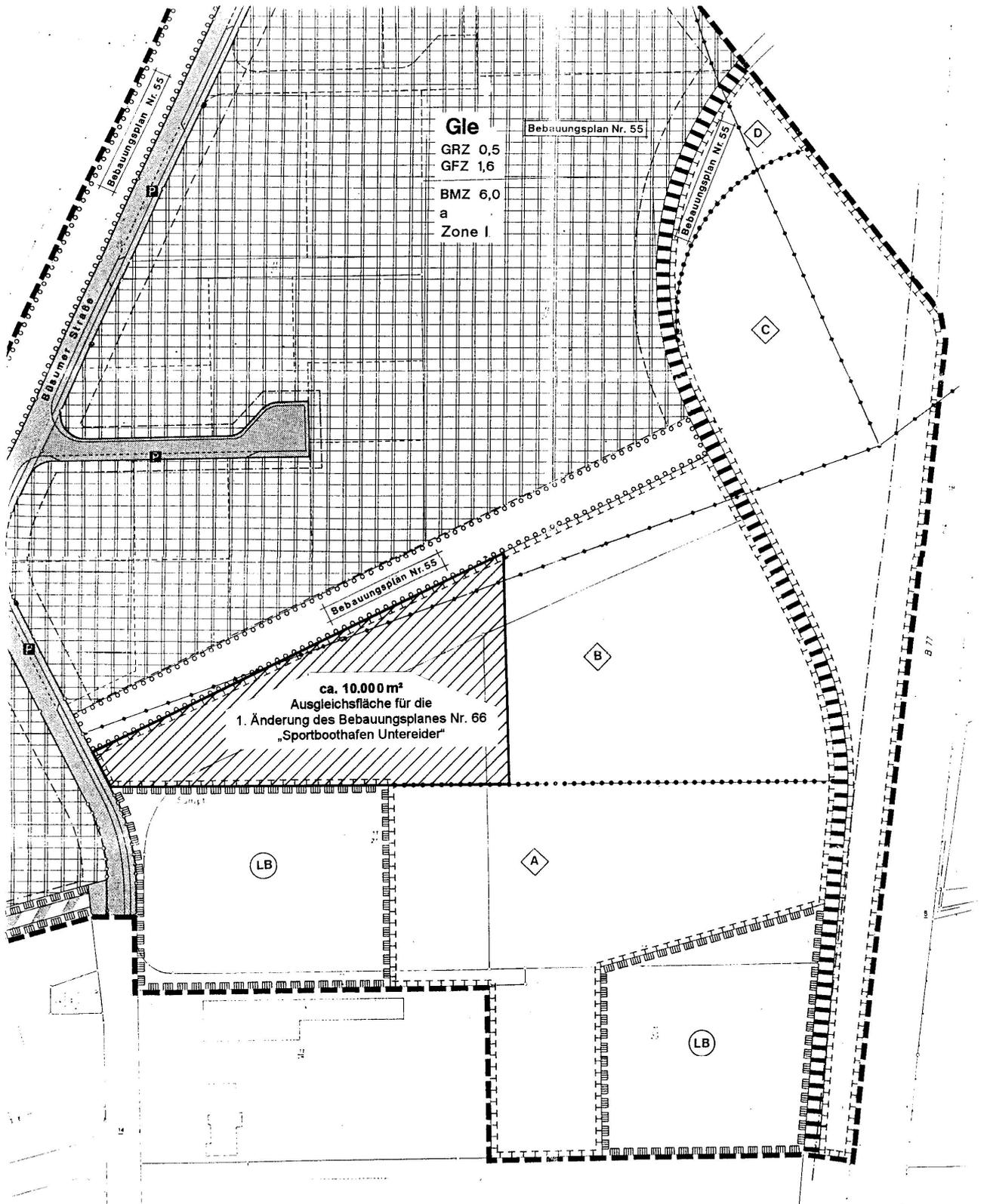
Der Ausgleich von 10.000 m² erfolgt auf einer bereits festgesetzten Fläche (Teilfläche B) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße – Mitte“, die als Ausgleichsfläche für die in Zukunft im Stadtgebiet erfolgenden Eingriffe bevorratet wird („Öko-Konto“).

Hierbei handelt es sich um den Quellbereich der Dorbek.

Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten:

„Die festgesetzten Teilflächen A und B zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Feuchtwiese zu entwickeln und zu erhalten.“

In der nachfolgenden Abbildung wird die für den Ausgleich vorgesehene Fläche von 10.000 m² auf der Teilfläche B des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße – Mitte“ dargestellt:



Etwa 1.400 m² Ausgleichsfläche werden im Plangebiet selbst festgesetzt und zwar zwischen dem geplanten Wohnmobil-Campingplatz und der bestehenden Stellplatzanlage des Schwimmbadzentrums. Hier wird als Ausgleichsmaßnahme der bestehende technisch ausgebaute Graben naturnah zurückgebaut, d. h. in Teilbereichen abgeflacht und abschnittsweise mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt, so

dass ein Mosaik von besonnten und beschatteten Bereichen sowie von Prall- und Gleithängen entsteht. Eine Überquerung dieses Bereiches durch eine Holzbrücke, die den geplanten Wohnmobil-Campingplatz mit der anschließenden Grünfläche (gegenüber dem Kindergarten) verbindet, wird zugelassen, um auf dieser Grünfläche einen Grillplatz auch für die Wohnmobilisten herzurichten und nutzbar zu machen.

Rendsburg, den 12. Oktober 2001

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden L. S.

(von Allwörden)
Senator