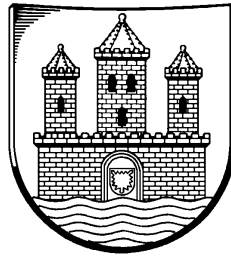
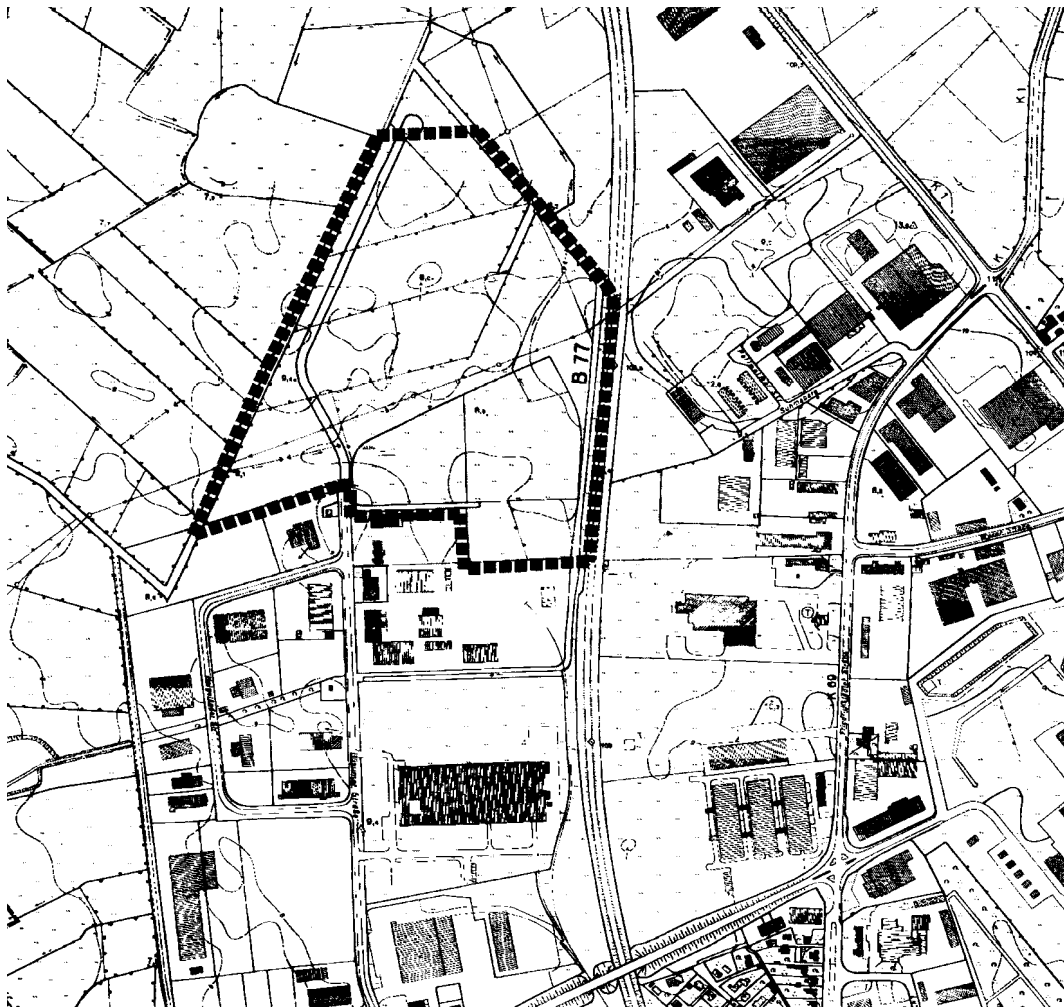


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über
den Bebauungsplan Nr. 70 "Büsumer Straße - Mitte"



Übersichtsplan i. M. 1:10.000

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. **Erschließung**
7. **Baurecht**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 "Büsumer Straße - Mitte" umfaßt jeweils Teilabschnitte der folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 23 "Büsumer Straße"
- Bebauungsplan Nr. 36 "Büsumer Straße - West", sowie
- Bebauungsplan Nr. 55 "Büsumer Straße - Nord".

Im direkten nördlichen Anschluß befindet sich der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 69 "Büsumer Straße/B 77", der u. a. den nördlichen Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 55 "Büsumer Straße - Nord" umfassen wird. Die genannten Planverschnidungen werden in der folgenden Abbildung dargestellt.

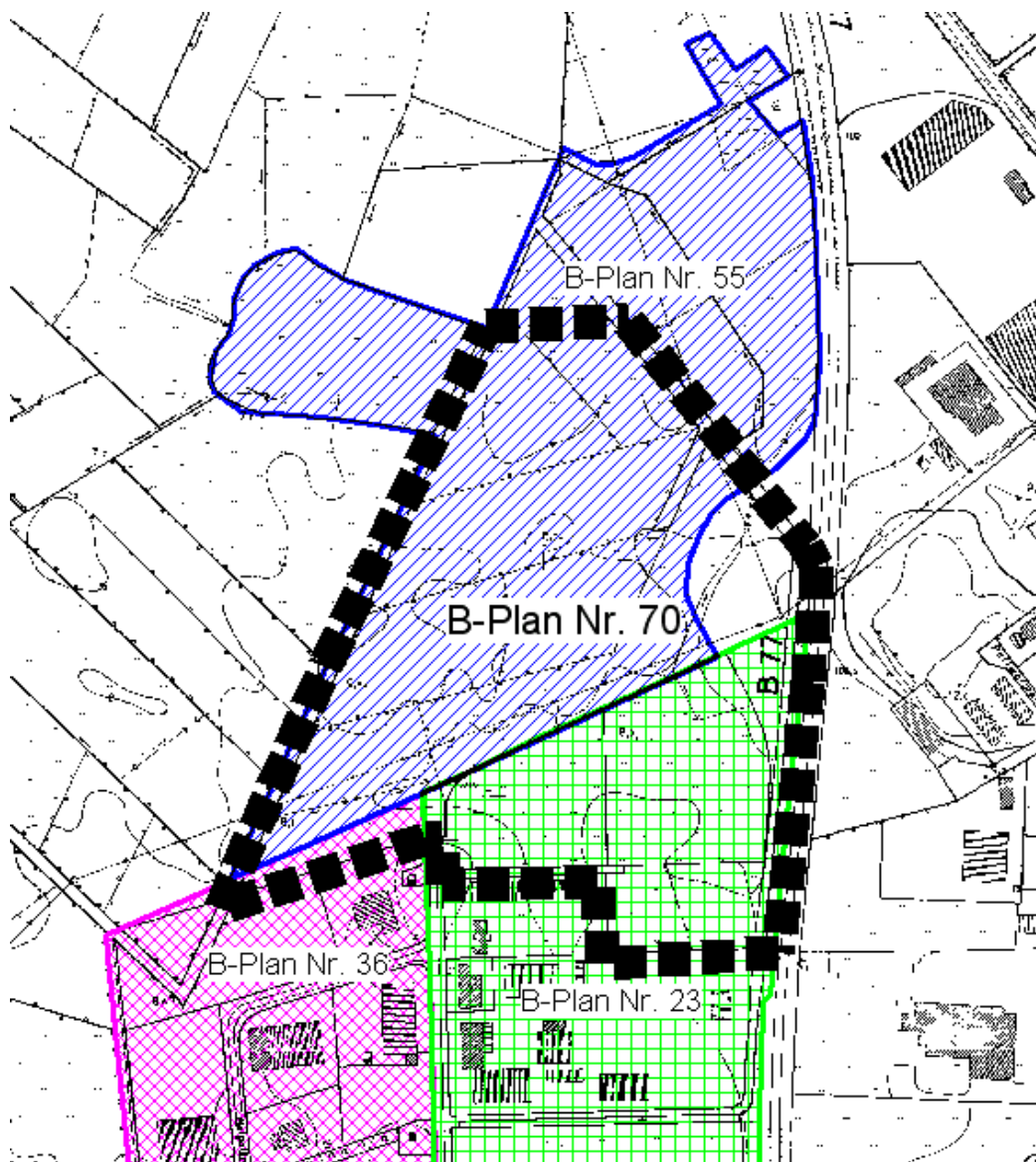


Abbildung 1: Plangeltungsbereiche / Planverschnidungen

2. Planungsanlaß

Auf Flächen, die durch die durch Kreistagsbeschluß eingestellte Nordspangenplanung frei wurden und die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Büsumer Straße“ bisher baulich nicht genutzt wurden, haben sich einerseits nach § 15 a LNatSchG geschützte Biotope entwickelt, andererseits befindet sich in diesen Bereichen das Quellgebiet der Dorbek, die als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Büsumer Straße - Nord“ vor wenigen Jahren naturnah ausgebaut wurde.

Eine Überbauung dieses Bereiches und des Quellaustrittes würde die ökologisch erhaltenswerten Strukturen vernichten und die Anstrengungen der Renaturierung der Dorbek zunichte machen.

Parallel hierzu wurden Ansiedlungswünsche für diesen Bereich ausgesprochen, die trotz des bestehenden Bauplanungsrechtes aus o. g. Gründen problematisch waren.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Um einerseits die bestehenden ökologischen Strukturen zu erhalten, andererseits potentielle Eingriffe weitestgehend zu minimieren bzw. auszuschließen, wird mit diesem Bebauungsplan ein Tausch von Flächen für die bauliche Nutzung planungsrechtlich vorbereitet.

Die gegenüber der Büsumer Straße gelegene Fläche, die einerseits im Bebauungsplan Nr. 55 „Büsumer Straße - Nord“ nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wurde, andererseits als derzeit intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche einen geringen ökologischen Wert aufweist, wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gegenzug wird der Quellbereich der Dorbek nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, d. h. das bestehende Bauplanungsrecht zugunsten des Naturschutzes zurückgenommen.

Gleichzeitig wird die Fläche, die für den Anschlußknoten der ehemaligen Nordspange zur Bundesstraße 77 vorgesehen war, ebenfalls als „Maßnahmenfläche“ planungsrechtlich gesichert.

Die von diesem „Flächentausch“ nicht betroffenen Bereiche und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Büsumer Straße - Nord“ werden nicht geändert, sondern den örtlichen Gegebenheiten entsprechend angepaßt und nachrichtlich übernommen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Eingeschränktes Industriegebiet

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 55 „Büsumer Straße - Nord“ nachrichtlich übernommen, d. h. diese ändern sich gegenüber dem jetzigen Bebauungsplan nicht:

Abweichende Bauweise:

Abweichend von § 22 (2) Satz 2 BauNVO darf die Länge der zu errichtenden Gebäude mehr als 50 m betragen.

Die Gebäude sind gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Lärmimmissionen:

In dem gesamten eingeschränkten Industriegebiet sind nur Betriebe zulässig, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel in der Zone 1 von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Nutzung:

1. Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
2. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn
 - a) sie eine Größe von 300 m² Geschoßfläche nicht überschreiten und
 - b) sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
 - c) der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
3. Ausnahmsweise kann eine maximale Geschoßfläche von bis zu 1.000 m² für den Einzelhandelsanteil zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes bei besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen eine Überschreitung erfordert. Auf eine grundflächenbezogene Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die festgesetzten landschaftsplanerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Gewässerausbau, Knicks, Grünflächen und Fassadenbegrünung) werden ebenfalls nachrichtlich übernommen und behalten somit ihre Gültigkeit.

4.2 Gewerbegebiet

Die Fläche des neu festgesetzten Gewerbegebietes soll einer dienstleistungsorientierten und handwerklichen Nutzung im Rahmen von betreuten Werkstätten für behinderte Menschen dienen. Daher werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsgeschäfte, die nicht in Verbindung mit entsprechenden Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen.

Da die Fläche den Siedlungsabschluß nach Westen hin darstellt, werden bestimmte Maßnahmen festgesetzt, die einen geordneten und qualitativ hochwertigen Abschluß zur freien Landschaft gewährleisten. Dies sind:

- Fassadenbegrünungen
- Dachbegrünungen
- Baumpflanzungen

Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist der durchschnittliche Kf-Wert des Bodens zwar geeignet, das Grundwasser steht aber so hoch an, daß der erforderliche Mindestabstand zur Sohle von Mulden oder Rigolen nicht gegeben ist.

Die Bauweise darf wie folgt ausgeführt werden:

- Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise die Länge von 50 m überschreiten.
- Die Gebäude müssen abweichend von der geschlossenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

5. Umweltschützende Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Büsumer Straße - Mitte“ bereitet mit Ausnahme der neuen gewerblichen Baufläche westlich der Büsumer Straße keinen erstmaligen oder schwereren Eingriff vor, als die ursprünglichen Planungen. Im Gegenteil werden Flächen aus der ursprünglich möglichen baulichen Nutzung genommen (Bebauungsplan Nr. 23 „Büsumer Straße“, ehemalige Nordspangenplanung) und im Sinne des Naturschutzes gesichert.

5.1 Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich nach der Biotop-Kartierung 1994/95 zwei nach § 15 a LNatSchG geschützte Biotop.

Biotop Nr. 9:

Feuchtgrünlandbrache mit Großseggenried, Hochstaudenfluren und Röhrichten.

Die Flächengröße ist ca. 9.700 m².

Biotop Nr. 22:

Grünlandbrache mit dichten Gehölzen.

Die Fläche umfaßt ca. 8.700 m².

5.2 Ausgleich

Die Eingriffe, die im neuen Gewerbegebiet erfolgen (ca. 17.400 m², GRZ = 0,8, überbaubare Fläche demnach ca. 13.920 m²), sollen durch eine Teilfläche des Quellbereichs der Dorbek in einer Größe von ca. 18.200 m² ausgeglichen werden.

Der gesamte Quellbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in einer Größe von ca. 64.600 m² festgesetzt.

Die Zuordnungen für den Ausgleich sollen, wie nachstehend dargestellt, entsprechend erfolgen:

Teilfläche A: 18.200 m² Ausgleich für das Gewerbegebiet.

Teilfläche B und C: 46.400 m² Bevorratungsflächen zum Ausgleich.

Teilfläche D: 1.900 m² - bereits als Ausgleichsfläche für die planbedingten Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 55 „Büsumer Straße - Nord“ festgesetzt.

Vorteil dieser Lösung ist, daß eine zusammenhängende Fläche als Quellgebiet der mit hohem Kostenaufwand renaturierten Dorbek langfristig planungsrechtlich gesichert, d. h. keine bauliche oder sonstige Nutzung hier stattfinden wird.

Eine direkte Zuordnung der Teilflächen B und C läßt sich zu diesem Zeitpunkt als Ausgleich z. B. für andere Bebauungspläne oder sonstige Eingriffe nicht herstellen, so daß diese Teilflächen in einer Gesamtgröße von ca. 46.400 m² als Ausgleichsflächen für in Zukunft im Stadtgebiet erfolgende Eingriffe bevorratet werden („Öko-Konto“).

In der folgenden Abbildung werden die gesetzlich geschützten Biotop, die dem Gewerbegebiet zugeordnete Ausgleichsfläche und die sonstigen Ausgleichsflächen dargestellt:

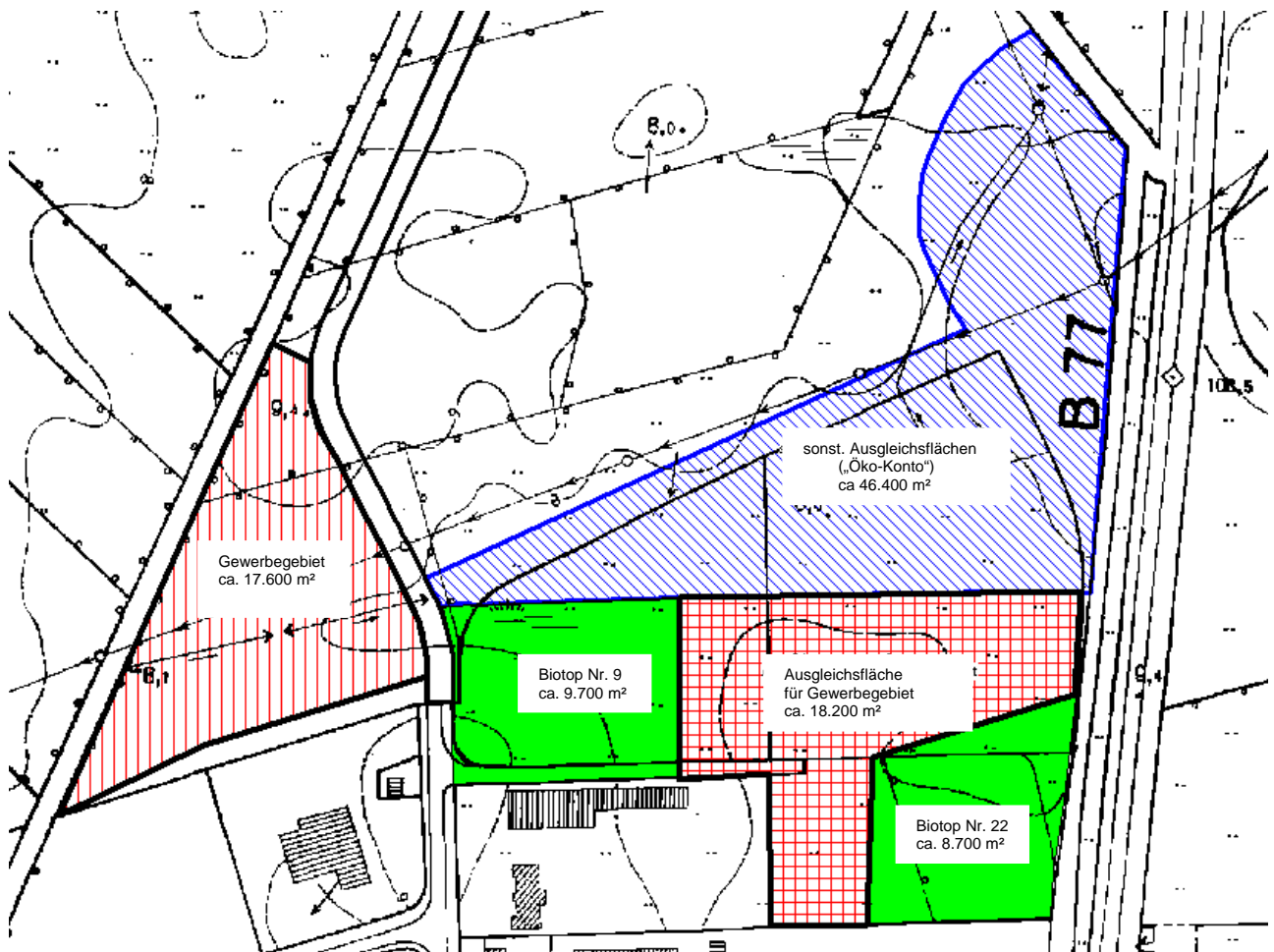


Abbildung 2: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

6. Erschließung

Die HAUPTerschließung erfolgt über die bestehende BÜSumer Straße, die im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 55 „BÜSumer Straße - Nord“ hergestellt wurde. Aufgrund der einseitigen Erschließungsstruktur sind Stichstraßen erforderlich, um kleinteiligere Grundstücke, die dem heutigen Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsprechen, erschließen zu können. Die Planung einer dieser Stichstraßen wird im Bebauungsplan übernommen.

Im direkten südlichen Anschluß an das Gewerbegebiet wird ein Redder (Doppelknick) neu aufgesetzt, der sowohl als konkreter Ausgleich für einen fortfallenden Knick (außerhalb des Plangebietes) als auch als Öko-Konto für zukünftige Eingriffe in Knicks (§ 15 b LNatSchG) im Stadtgebiet dient.

Dieser Redder dient auch als Ergänzung des Wanderwegnetzes von Rendsburg und wird als Fußgängerbereich festgesetzt.

Das bestehende Industrie-/Stammgleis wird als Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

8. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier im wesentlichen 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 10. April 2000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden L. S.

(von Allwörden)
Senator