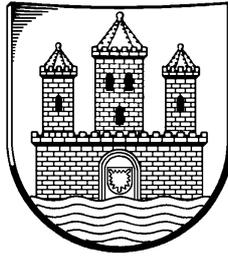
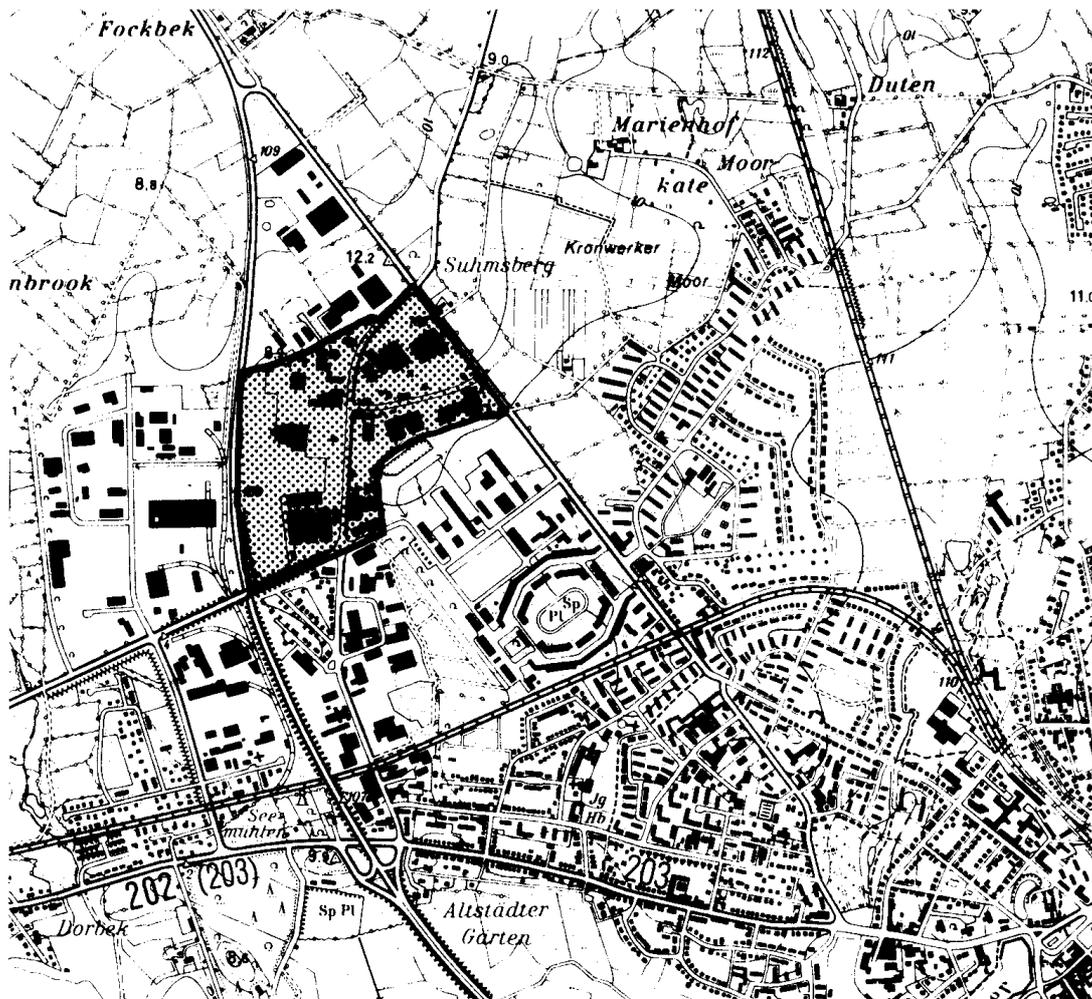


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über die Neuaufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“



Übersichtsplan i. M. 1:25.000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Planungsanlaß

2. Städtebauliche Zielsetzung

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

- 4.1 Einzelhandel
- 4.2 Anschluß an B 77/K 69 (Loher Straße)
- 4.3 Kreisverkehrsplätze
- 4.4 Veränderungssperre

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

- 5.1 Großflächiger Einzelhandel
- 5.2 Gewerbegebiete
- 5.3 Anlagen und Betriebe, die eine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen
- 5.4 Maß der baulichen Nutzung

6. Verkehr / Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

8. Baurecht

9. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

- 9.1 Bestand
- 9.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik
- 9.3 Grünordnung
- 9.4 Liste der Pflanzen, die für Gehölzpflanzungen vorzugsweise zu verwenden sind
- 9.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 15 a LNatSchG)
- 9.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

10. Flächenbilanz

Anlagen: Tabelle: Grundstücksbezogene Darstellung über Art u. Maß der baulichen Nutzung
Kurzfassung des Einzelhandelsgutachtens (gesa-Gutachten) vom Sept. 1996
Verzichtserklärung

1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“, bekanntgemacht am 14.05.1969, ist der planungsrechtlich älteste, mit gewerblichen Bauflächen ausgewiesene Bebauungsplan der Stadt Rendsburg.

Dieser Bebauungsplan setzt fast flächendeckend auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 ein Industriegebiet (GI) fest. Damit sind z. B. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die heute einer Sondergebietsausweisung nach § 11 BauNVO 1990 bedürfen, flächendeckend allgemein zulässig.

Aufgrund der bestehenden Rechtslage der BauNVO 1962 wurden in diesem Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttoverkaufsflächensumme von ca. 13.140 m² genehmigt. Da die Stadt Rendsburg einerseits gehalten ist, in ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum, ihre Versorgungsfunktion wahrzunehmen und dauerhaft zu erhalten, andererseits die gesamtstädtischen, einzelhandelsrelevanten Auswirkungen auf den Städtebau zu berücksichtigen, ist eine moderate Reduzierung sondergebietstypischer Nutzungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO 1990 erforderlich.

Diese Reduzierung erfolgt in der Weise, daß

- überwirkender Bestandsschutz gewahrt bleibt
- negative Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel weitestgehend minimiert werden

und

- eigene Versorgungsfunktionen nicht weiterhin an Nachbarzentren abgegeben werden, was durch geplante Angebotserweiterungen in Kiel und Neumünster verstärkt der Fall sein würde.

Es ist festzustellen, daß Rendsburg als Einzelhandelsstandort wegen der zentralen Lage gute Qualitäten aufweist, vorhandene Marktchancen mit dem vorhandenen Angebot jedoch nicht voll genutzt werden.

Das Plangebiet soll in diesem Sinne der gewerblichen Nutzung und Erweiterung nach § 8 BauNVO, der Bestandserhaltung und -erweiterung im Sinne des § 1 (1) BauNVO und der Sondergebietsausweisung nach § 11 (3) BauNVO für die Stadt- und Umlandversorgung dienen, letzteres im Sinne einer Wiedergewinnung und Sicherung der Einzelhandelszentralität Rendsburgs entsprechend seiner zentralörtlichen Stellung.

Für die Innenstadt existieren weiterhin Instrumente und Planungen zur Attraktivitätssteigerung des dortigen Wohn-, Kultur- und Einkaufsumfeldes in Form

- von Überlegungen, die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln zu verbessern (Aufstellung eines Gesamtverkehrsplanes),
- von Überlegungen, die Parkraumsituation anwohner-, besucher- und kundenorientierter umzugestalten (Aufstellung eines Gesamtverkehrsplanes, Parkraumkonzept, Anwohnerparkzonen in Neuwerk)

und

- eines Spielhallenausschlusses in den Kerngebieten entlang der Fußgängerzone,

Im räumlichen Anschluß an die Innenstadt von Rendsburg beabsichtigen die Stadt Rendsburg und ihre Nachbargemeinde Büdelsdorf gemeinsam, das gemeindegrenzen-übergreifende Obereidergebiet durch eine attraktive städtebauliche Neuordnung zu entwickeln, wobei hier Schwerpunkte auf Wohnungsbau, wohnungsnaher Versorgung des periodischen Bedarfs, freizeitorientierten Einzelhandelsangeboten, Gastronomie, Dienstleistungen und sonstigen Freizeitangeboten liegen. Durch entsprechende städtebaulich-gestalterische Maßnahmen wird dieses Vorhaben die Attraktivität sowohl der Rendsburger Innenstadt als auch des Büdelsdorfer Ortszentrums sinnvoll ergänzen.

2. Städtebauliche Zielsetzung

2.1 Allgemein

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht in einem integrierten Konzept, das

- eine städtebaulich geordnete Nutzungszuordnung im Sinne der BauNVO 1990
- die gesamtstädtischen Einzelhandelssituation
- die verkehrliche Entwicklung und Erschließung

berücksichtigt und

- den Gesichtspunkten des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend dem gewachsenen Bewußtsein für ökologische Planung eine größere Bedeutung beimißt, als der alte Bebauungsplan Nr. 7 "Friedrichstädter Straße".

2.2 Verhältnis zur Innenstadtentwicklung

Es ist beabsichtigt, nach Möglichkeit kurzfristig das Einzelhandelsangebot der Innenstadt durch einen Magnetbetrieb im Bereich des Schiffbrückenplatzes zu ergänzen. Zu diesem Zweck wurde 1994 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse derzeit in eine konkrete Projektplanung umgesetzt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen an die Bundesstraße 77, im Norden jeweils an ein Teilstück der Straßen Suhmsberg und Friedrichstädter Straße, im Osten an den geplanten Kreisverkehrsplatz "Schleswiger Chaussee (K 1) - Duvenstedter Weg - Friedrichstädter Straße", an die Schleswiger Chaussee und das Bundeswehrgelände "Rüdelkaserne" und im Süden an den Loher Weg (K 69) einschließlich der Ostrampe des geplanten Anschlusses B 77/K 69 (Loher Straße).

- 5 -

- 5 -

4. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Einzelhandel

Zur Untersuchung der Problematik des konkurrierenden Einzelhandelsangebotes wurde 1989 die GfK-Marktforschung - kommunale Entwicklungsplanung - Nürnberg, mit der Erstellung eines Markt- und Standortgutachtens beauftragt.

Zielsetzung des Gutachtens war die Ermittlung von Grundlagen für die weitere Planungsentscheidung zur Förderung der Einkaufsattraktivität der Stadt.

Als Planungsempfehlung zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und zur Stärkung der Versorgungsfunktion wurde u. a. vorgeschlagen, keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten z.B. in Gewerbegebieten zuzulassen.

Die städtischen Gremien haben daraufhin beschlossen, die genannten Planungsziele des Markt- und Standortgutachtens im Bereich der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen, soweit es die rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten zulassen.

In der Folgezeit hat die Umsetzung dieses Planungszieles durch den Aufstellungsbeschluß für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 27.09.1990 Berücksichtigung gefunden.

Ziel war es, in drei Teilgebieten als Grundlage für die Planausweisung die BauNVO 1990 in Kraft zu setzen, um dort die Errichtung großflächiger Einzelhandelsmärkte auszuschließen.

Um ebenso eine Massierung sogenannter kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, sollte untergeordneter Einzelhandel nur in Verbindung mit entsprechenden Produktions- oder Gewerbebetrieben zugelassen werden.

Durch den beabsichtigten Ausbau des Knotenpunktes B 77/K 69 im Plangebiet mußte das Änderungsverfahren ruhen, bis der Umfang der benötigten Verkehrsflächen feststand. Parallel dazu fanden Überlegungen dahingehend statt, den Planänderungsbereich auf den gesamten ursprünglichen Plangeltungsbereich auszudehnen. Im Sinne eines Erlasses der Landesplanungsbehörde vom 9. Oktober 1992 wurde dabei geprüft, inwieweit die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit Positivfestsetzungen versehen und ihre Entwicklungspotentiale überschaubar gemacht werden können.

Durch den in den letzten 6 Jahren zu beobachtenden Strukturwandel in der Innenstadt (Auslagerungen, Änderungen und Aufgaben von Nutzungen), durch innerstädtische und interkommunale Bemühungen und Vorbereitungen zu Nutzungsperspektiven und -konzepten (städtebauliche Ideenwettbewerbe für die Randbebauung des Schiffbrückenplatzes und - gemeinsam mit der Gemeinde Büdelsdorf - für die Entwicklung des Obereiderraumes), durch die "Nichtberücksichtigung" der Einzelhandelsstandorte benachbarter Gemeinden im GfK-Gutachten und durch Folgenutzungsüberlegungen für brachliegende

- 6 -

- 6 -

Industrieflächen in Richtung eines Fachmarktzentrums im Plangebiet waren die

Auswirkungen auf den Einzelhandel neu zu bewerten, die geplanten o.g. Nutzungskonzepte in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen und die Konsequenzen aufzuzeigen

Aus diesem Grunde wurde 1996 die gesa - Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg - mit der Fortschreibung des GfK-Gutachtens beauftragt, die in ihrer Kurzfassung als Anlage zur Begründung beigefügt ist.

Als Ergebnis kann folgendes festgestellt werden:

- Die Einzelhandelsstandorte Innenstadt und Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße haben für die Stadt eine in etwa gleichrangige Bedeutung.
- Die Innenstadt wird zu hohen Anteilen von Besuchern aus Rendsburg selber und dem näheren Einzugsgebiet (Randgemeinden) frequentiert, wohingegen das SB-Warenhaus REAL wesentlich weniger von Rendsburgern aufgesucht wird, dafür um so mehr von Kunden aus den entfernteren Marktzone. PLAZA in Bündelsdorf erhält seine überwiegende Kundschaft aus dem näheren Einzugsgebiet, ein hoher Anteil stammt allerdings auch aus Rendsburg selber.
- Aufgrund der unterschiedlichen Kundenzusammensetzung läßt sich entnehmen, daß sich in den für die Innenstadt typischen Warengruppen des modischen Bedarfs und der sonstigen Hartwaren (Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Optik, Gesundheits- und Körperpflege u. ä.) eine direkte Konkurrenz zur "grünen Wiese" nicht ableiten läßt. Dies wird sowohl durch die unterschiedlichen Verkaufsflächenbestände bestätigt, als auch durch die Tatsache, daß fast jeder PLAZA-Kunde und rund 85 % der REAL-Kunden auch Innenstadtbesucher sind. Etwa jeder fünfte SB-Warenhaus-Kunde besucht am gleichen Tag auch die Innenstadt.
- Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums mit dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept und Branchenmix bewirkt für die Innenstadt lediglich eine geringe Umverteilungsquote. Die innenstadtrelevanten Leitbranchen werden kaum berührt. Die Umverteilungsquote wird im Falle der Schiffbrückenplatzentwicklung zugunsten der Innenstadt noch kleiner. Die entscheidende Konkurrenz des Fachmarktzentrums liegt im Gewerbegebiet selbst.
- Beide Standortentwicklungen (Schiffbrückenplatz und geplantes Fachmarktzentrum zusammen) beeinträchtigen sich weder gegenseitig noch deren jeweiligen Einkaufsstandort aufgrund der unterschiedlichen Angebotschwerpunkte und können gemeinsam zu einer Stärkung und Stabilisierung der gesamtstädtischen Wettbewerbsposition beitragen.

Inzwischen haben die städtischen Gremien beschlossen, bei zukünftigen einzelhandelsrelevanten Planungen das gesa-Gutachten als Beurteilungsmaßstab zugrunde zu legen.

Der Anschluß ist zur Verbesserung der Anbindung der Rendsburger Gewerbebetriebe an das überörtliche Straßennetz insbesondere hinsichtlich der durch Kreistagsbeschuß vom 13. Juni 1994 eingestellten Planung für die nördliche Umgehung Rendsburgs und Büdelsdorfs ("Nordspange") dringend erforderlich.

Der Planfeststellungsbeschuß für den Anschluß wurde mittlerweile gefaßt; die Planung wird im Bebauungsplan **nachrichtlich** übernommen.

4.3 Kreisverkehrsplätze

Im Rahmen des Ausbaues des o. g. Anschlußknotens und im Zuge der Umgestaltung der Friedrichstädter Straße ist geplant, drei Knotenpunkte zu kleinen Kreisverkehrsplätzen auszubauen, um eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit zu erreichen.

Ferner dienen diese Kreisverkehrsplätze

- der optischen Unterbrechung der durchgehenden Fahrbahnbander und damit einer deutlichen, punktuellen Geschwindigkeitsdämpfung
- der Gliederung der Straßenräume
- der Verringerung der Wartezeiten von Ein- und Abbiegern und somit der Emissionen (Lärm, Abgase)
- der Verringerung der versiegelten Fläche
- der Verringerung der Betriebs- und Unterhaltungskosten im Vergleich zur bestehenden Lichtsignalanlage

und

- als "Übergangselemente" zwischen Außen- und Innenbereich.

In zwei entsprechenden Verkehrsuntersuchungen wurde die Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszunahme und des geplanten Anschlußpunktes B 77/K 69 nachgewiesen.

Die Planungen werden im Bebauungsplan **nachrichtlich** übernommen.

4.4 Veränderungssperre

Die Ratsversammlung hat am 15.12.1994 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Friedrichstädter Straße" beschlossen. Gleichzeitig wurde eine zweijährige Veränderungssperre beschlossen. Zielsetzung der Veränderungssperre war, während der Bebauungsaufstellung in dem Planbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, deren Sortimente nicht innenstadtverträglich sein könnten.

Da für die weitere Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren verschiedene flankierende Untersuchungen - wie verkehrsplanerische Gutachten, Fortschreibung des bestehenden GfK-Gutachtens, die Berücksichtigung der Biotop-Kartierung zum zukünftigen Landschaftsplan sowie eine Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik nach dem LNatSchG - erforderlich waren, konnte die Rechtskraft in dieser Zweijahresfrist nicht erlangt werden. Für die Sicherung der weiteren Planung wurde daher die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr von der Ratsversammlung am 26.09.1996 beschlossen. Eine nochmalige Verlängerung um ein zusätzliches Jahr wurde am 25.09.1997 von der Ratsversammlung beschlossen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Der alte Bebauungsplan Nr. 7 "Friedrichstädter Straße" ermöglicht auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 theoretisch eine flächendeckende großflächige Einzelhandelsnutzung ohne spezifische Nutzungsausschlüsse bzw. -begrenzungen.

Um die Innenstadtrelevanz weitestgehend zu minimieren, werden bestimmte Sortimente, die im wesentlichen die Leitbranchen der Rendsburger Innenstadt darstellen, entweder flächenmäßig begrenzt oder ausgeschlossen.

Randsortimente, die im wesentlichen die Leitbranchen der Rendsburger Innenstadt darstellen, werden ebenfalls flächenmäßig, begrenzt.

5.1 Großflächiger Einzelhandel

Im Sinne einer Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 wird die Möglichkeit von großflächigem Einzelhandel (Einkaufszentren u.ä.) unter Berücksichtigung und Anrechnung der bereits bestehenden adäquaten Nutzungen auf rund 44 % der ursprünglichen Bauflächen innerhalb des Plangebietes begrenzt.

Die noch nicht realisierte großflächige Einzelhandelsnutzung (Sondergebiet, Typ 1) wird durch eine festgesetzte maximale Verkaufsflächengröße und Sortimentsfestsetzungen begrenzt. Über die Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrenzen und Sortimenten hinaus ist darauf hinzuweisen, daß in der Projektplanung 7.000 - 8.000 m² Verkaufsfläche für einen Baumarkt vorgesehen sind.

- 9 -

Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen (Sondergebiete, Typ 2 und 3) werden auf die bestehenden Verkaufssortimente und eine spezifische Erweiterungsmöglichkeit, bezogen auf ihren Bestand, begrenzt.

An das Sondergebiet Typ 3 wird darüberhinaus ein Teilstück des Grundstücks von ca. 15.100 m² als Sondergebiet Typ 4 festgesetzt, das eine Ausschlußfestsetzung von zentrenrelevantem Einzelhandel erhält. Damit wird sichergestellt, daß die Innenstadtrelevanz weitestgehend minimiert wird.

5.2 Gewerbegebiete

Um die Verkaufsflächengröße zugunsten des gesamtstädtischen Einzelhandels und des Umlandes weitestgehend zu minimieren, werden selbständige, d.h. von hier ansässigen Produktionsbetrieben unabhängige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Bestehende selbständige Einzelhandelsbetriebe genießen überwirkenden Bestandsschutz. Die Kappungsgrenze wird dabei von § 11(3) BauNVO bestimmt.

In einem Teilbereich der geplanten Gewerbegebiete befindet sich bereits ein Großhandelsbetrieb für Lebens- und Genußmittel sowie Drogerieartikel mit ca. 5.655 m² Nutzfläche, der aufgrund der Baunutzungsverordnung von 1962 genehmigt wurde. Ebenfalls wurde auf dieser Rechtsgrundlage eine Erweiterung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) mit einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 4.000 m² genehmigt; diese bestandskräftige Baugenehmigung wurde aber noch nicht ausgenutzt.

Es ist beabsichtigt, auf diesen Neubauanteil zu verzichten und in das Sondergebiet Typ 1 zu integrieren. Einzelheiten der „Übertragung“ der Baugenehmigung sind in einer entsprechenden Verzichtserklärung geregelt, die Anlage dieser Begründung ist.

Damit wird sichergestellt, daß über den genehmigten Bestand hinaus kein zusätzliches SB-Warenhaus entstehen kann.

5.3 Anlagen und Betriebe, die eine Genehmigung nach dem BImSchG benötigen

Nach § 15 (3) BauNVO ist die Zulässigkeit der Anlagen in den Baugebieten nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Dies wird in einem Urteil des BVerwG vom 24.09.1992 -7 C 7.92- bestätigt, indem die sog. Typisierungslehre des Urteils des BVerwG vom 18.10.1974 - 4 C 77.73 - eingeschränkt wird. "Der Umstand, daß ein Gewerbebetrieb (...) eine gemäß § 4 Abs. 1 BImSchG immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage ist, bewirkt allein noch nicht, daß sie bauplanungsrechtlich nur in einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zulässig ist."

- 10 -

- 10 -

Dies betrifft insbesondere die bestehenden Betriebe im Plangebiet, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen (Feuerverzinkerei, Starkstromanlagenbau, Maschinenbau, Spedition, Zeitungsverlag, Druckereizentrum, Baufirma/Betonfertigteilwerk).

Um diesen bestehenden Betrieben und Anlagen die Zulässigkeit nach BImSchG im Zweifelsfall weiterhin gewährleisten zu können, wird nach § 1 (10) BauNVO festgesetzt, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Bestand allgemein zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt aufgrund des derzeitigen Bestandes gewahrt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Um einer nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen überproportionalen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, sind die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die nicht überschritten werden darf, mitzurechnen.

Die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Zielsetzung einer städtebaulich sinnvollen Gebäudestaffelung.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr. Die maximale zulässige Bauhöhe von 30 m über Grund darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Diese Richtfunkverbindung wird **nachrichtlich** übernommen.

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

6. Verkehr/Erschließung

Das Plangebiet erfährt eine Verbesserung der verkehrlichen Situation und der Erschließung.

Dies sind:

1. Anschluß Loher Weg (K 69)/Bundesstraße 77
2. Umgestaltung der Friedrichstädter Straße mit
 - 2.1 kleinem Kreisverkehrsplatz Friedrichstädter Straße/Schleswiger Chaussee (K 1)/Duvestedter Weg
 - 2.2 kleinem Kreisverkehrsplatz Friedrichstädter Straße/Loher Weg (K 69)
3. Kleiner Kreisverkehrsplatz Loher Weg (K 69)/Büsumer Straße (außerhalb des Plangebietes).

- 11 -

- 11-

Alle genannten Maßnahmen dienen dazu, die bestehende verkehrliche Situation zu verbessern und den zukünftigen Verkehr aufzunehmen, um die eingestellte Planung einer Nordumgehung zu kompensieren.

Verkehrliche Situation

Das Plangebiet wird von außen im wesentlichen über die Schleswiger Chaussee, die Friedrichstädter Straße (Südteil) und die Loher Straße erschlossen. Alle diese Straßen führen zum Nordteil der Friedrichstädter Straße, die auch die Haupteerschließungsstraße für das Bebauungsplangebiet darstellt. Von dieser Straße zweigen die Straße Suhmsberg und die Wyker Straße ab. Sie sind Anliegerstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Derzeit ergibt sich in der Friedrichstädter Straße eine Verkehrsstärke von im Mittel 12.940 Kfz/Tag.

Prognose

Durch die generelle Veränderung der Struktur innerhalb der nächsten Jahre (z.B. Motorisierung, Jahresfahrleistung pro Kraftfahrzeug) und die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebietsflächen wird die Verkehrsstärke in der Friedrichstädter Straße auf 15.120 Kfz/Tag nördlich des geplanten Sondergebietes Typ 1 bis zur Schleswiger Chaussee und 19.460 Kfz/Tag südlich dieses Gebietes bis zur Loher Straße zunehmen (Prognosejahr 2010).

Bezieht man die wesentlichen Netzveränderungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes mit ein (neue Ortskernumgehung Fockbek, Anschlußstelle Loher Straße/ B 77 als teilplanfreier Knotenpunkt, zwei kleine Kreisverkehre in der Friedrichstädter Straße), so ergeben sich in der Friedrichstädter Straße 14.550 Kfz/Tag nördlich des geplanten Sondergebietes Typ 1 bis zur Schleswiger Chaussee und 20.030 Kfz/Tag südlich dieses Gebietes bis zur Loher Straße.

Während heute das Bebauungsplangebiet annähernd je zur Hälfte von Norden und Süden erschlossen wird, erfolgt zukünftig eine primäre Erschließung über die Loher Straße (K 69).

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Kanalnetz zum Klärwerk. Die notwendigen Leitungen sind im Plangebiet vorhanden.

- 12 -

- 12 -

7.2 Regenwasserentsorgung

Aus Gründen des gestiegenen Umweltbewußtseins (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) und des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) soll

das anfallende Niederschlagswasser auf versiegelten Oberflächen dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Auf der Grundlage des Artikels 2 der II. Nachtragssatzung vom 01.01.1996 zum § 8 Abs. 2 der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg vom 16.11.1992 kann eine Befreiung vom Anschluß- und/oder Benutzungszwang für Niederschlagswasser satzungsgemäß durch Bebauungsplan der Stadt auch ohne Einzelgenehmigung gewährt werden.

Dies betrifft allerdings nur nichtbestandsgebundene Bebauungspläne, da hier die Voraussetzungen des Anschluß- und Benutzungsrechtes des § 4 der Abwassersatzung (betriebsfertige Abwasser- und Anschlußkanäle) nicht vorliegen.

In bestandsgebundenen Bebauungsplänen liegen diese Voraussetzungen in der Regel vor.

Um eine gewisse Wasserhaltung in diesen Gebieten zu gewährleisten, wird die Abwassersatzung der Stadt Rendsburg den o. g. ökologischen Erfordernissen in der Form angepaßt werden, daß das Anschluß- und Benutzungsrecht im Falle von entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen eingeschränkt wird.

Gemäß der "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" vom 25.11.1992 wird das Niederschlagswasser, das von Misch- und Gewerbegebieten, Parkplätzen und Hauptverkehrsstraßen abgeleitet wird, als normal verschmutzt eingestuft und muß in die dafür vorgesehenen Regenwasserkanäle abgeleitet werden.

In Hinblick auf diese technischen Bestimmungen und die kurzfristige Anpassung der Abwassersatzung wird festgesetzt, das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen über die zu begründenden (Teil-) Dachflächen (als eine Art „Reinigungsstufe“) auf den Baugrundstücken zu versickern.

7.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über das stadteigene Versorgungsnetz. Zur Verringerung des Wasserbedarfes ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grau- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

7.4 Stromversorgung

Die Stadt Rendsburg wird durch die Stadtwerke Rendsburg mit Strom versorgt. Sie ist auch Versorgungsträger für das Plangebiet.

- 13 -

- 13 -

8. 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 der Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO 1994 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 Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben. Bei nur anzeigepflichtigen Vorhaben ist der Anzeige eine Erklärung der Bauherrin oder des Bauherrn beizufügen, in der sie oder er sich zur Durchführung der auf dem Baugrundstück festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet (§ 74 Abs. 6 Nr. 3 LBO).

9. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

9.1 Bestand

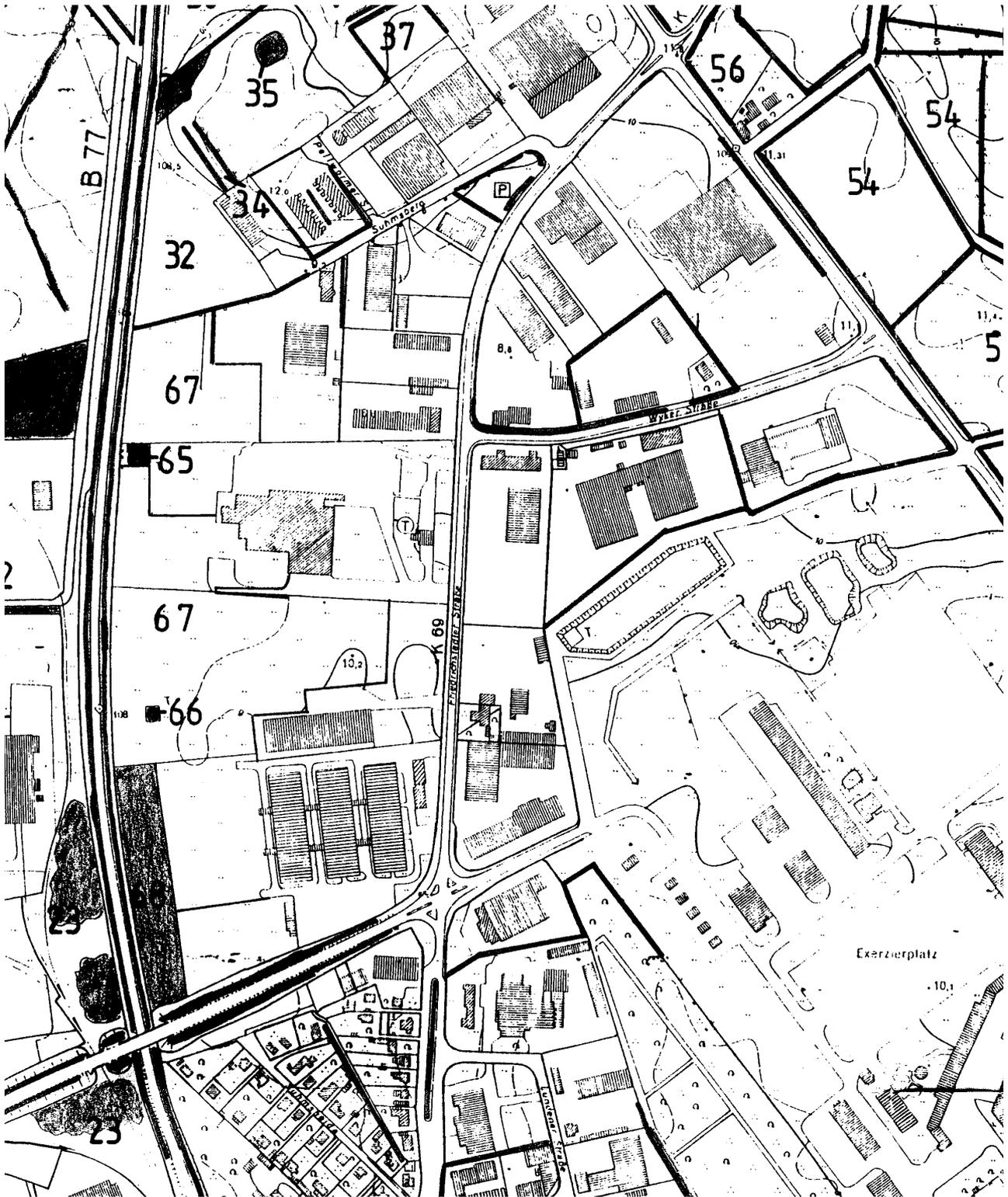
Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Rendsburg. Es handelt sich um bestehende Gewerbebebauung mit dazwischen liegenden noch unbebauten Grünlandflächen. Überwiegend liegen mäßig artenreiche Gräserfluren vor, auf stärker ausgemagerten Stellen an den Bestandsrändern ist eine niedrigwüchsige, blütenreiche Vegetation mit Charakterarten trockener, magerer Standorte vorhanden, flächenhaft dominant sind oft Rot-Straußgras und Rotschwingel. Die Flächen werden unregelmäßig oft gemäht, Teilbereiche dienen als Ausweich-,

- 14 -

- 14 -

Park- oder Abstellplätze. Der ökologische Biotopwert wird als mäßig eingeschätzt. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich 2 kleine Regenrückhaltebecken, deren ökologischer Wert als mäßig (Biotop-Nr. 66) bzw. mittel (Biotop-Nr. 65) einzustufen ist. Sie fallen allerdings unter den Schutz des § 15 a LNatSchG. Biotop-Nr. 65 besitzt als Zulauf einen offenen Graben.

An der B 77 befindet sich ein mit Gehölzen (Brombeere, Schwarzer Holunder, Silber-Pappel, Zitter-Pappel, Hunds-Rose, Spitz-Ahorn, Hänge-Birke Silberweide, Traubenkirsche, Gemeine Kiefer) bestandener Lärmschutzwall. Ein weiterer Gehölzstreifen verläuft am östlichen Rand des Plangebietes an der Grenze zum Bundeswehrgelände sowie an der Grenze zur Schleswiger Chaussee südlich der Einmündung der Wyker Straße. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Knick. Ein weiter Knick verläuft an der Schleswiger Chaussee.



Ausschnitt aus der Biotoptypenkarte der „Biotopkartierung zum Landschaftsplan der Stadt Rendsburg, 1994/95“

im Maßstab 1 : 5.000

Die folgende Darstellung bezieht sich nur auf die unmittelbar sich auf den Bebauungsplan bezogene Eingriffs- /Ausgleichsproblematik. Nicht berücksichtigt wurden die Eingriffe, die aufgrund der im Bebauungsplan nur **nachrichtlich** dargestellten Straßenbaumaßnahmen zu erwarten sind. Dies betrifft zum einen den Bau des Anschlußknotenpunktes B 77/K 69, für den ein eigenes Planfeststellungsverfahren mit UVP durchgeführt wurde, sowie den Ausbau der Kreuzung Friedrichstädter Straße/Schleswiger Chaussee. Die hier zu erwartenden Eingriffe waren bereits Gegenstand eines Genehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Nach § 6 (1) Nr. 1 LNatSchG ist ein Landschaftsplan (= Grünordnungsplan) aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können.

Im "Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt" über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 08.11.1994 wird festgestellt, daß Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, keinen Eingriff vorbereiten. Wird ein Bauleitplan geändert, stellen unverändert gebliebene Darstellungen oder Festsetzungen keinen Eingriff dar, auch wenn die Vorhaben noch nicht realisiert sind.

Da der neue Planentwurf, verglichen mit dem alten Bebauungsplan Nr. 7 "Friedrichstädter Straße" keine erstmaligen oder schwereren Eingriffe vorsieht, sondern die bisher zulässigen Eingriffe verringert, ist die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden.

9.3 Grünordnung

Trotz fehlender Notwendigkeit zur Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ist es beabsichtigt, daß der neue Bebauungsplan den Gesichtspunkten des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine größere Bedeutung beimißt, als der alte Plan.

Aus Gründen der landschaftsplanerischen Biotop-Vernetzung und des vorhandenen Landschaftsbildes sind die bestehenden, im wesentlichen linear wirkenden Vegetationsstrukturen zu erhalten. Hiervon sind die Knicks und Gehölzstreifen sowie das Regenrückhaltebecken (Biotop-Nr. 65) und der darin mündende offene Graben betroffen.

Eine Erweiterung dieser Strukturen aus Gründen der Fort- und Weiterentwicklung wird angestrebt. Um ihre ökologischen Funktionen zu ergänzen, muß ein hoher Durchgrünungsgrad im Plangebiet durch Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen gesichert werden. Die Sauerstoffproduktion und die Kohlendioxid- und Staubbindung der Bäume trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung trägt vor allem zu bauphysikalischen Verbesserungen, zu landschafts- und stadtgestalterisch positiven Wirkungen, zur Verbesserung des Durchgrünungsgrades, zur qualitativen und quantitativen Ergänzung von "Trittsteinfunktionen" und zur Herstellung kleinräumiger Rückzugsmöglichkeiten für Pflanzen- und Tierarten bei.

Eine naturnahe Entwicklung bzw. die Sukzessionsüberlassung oder die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf nicht genutzten Grundstücksbereichen (z.B. im Bereich der "anbaufreien Strecken" gem. des Bundesfernstraßengesetzes) oder von Flächen im Anschluß vorhandener, zu erhaltener Vegetationsflächen zeigt ebenfalls die gleichen ökologisch positiven Wirkungen.

9.4 Liste der Pflanzen, die für Gehölzpflanzungen vorzugsweise zu verwenden sind

Pflanzliste Bäume

| | |
|----------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus div. spec. | Rot-/Weißdorn (Hochstamm) |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Malus domestica | Apfelbaum (Hochstamm) |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica | Zwetschenbaum (Hochstamm) |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Birnenbaum (Hochstamm) |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche/Vogelbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |

- 18 -

- 18 -

Pflanzliste Strauchgehölze

Acer campestre

Feldahorn

| | |
|----------------------|----------------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus div. spec. | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehdorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa tomentosa | Filzrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere/Eberesche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

9.5 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 15 a LNatSchG)

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 15a Landesnaturschutzgesetz) dürfen nur überplant werden, wenn die Untere Naturschutzbehörde sie aus dem gesetzlichen Schutz entläßt. Diese Genehmigung hat die UNB mit der Forderung zu verbinden, im Plangebiet oder aber an einer sonstigen Stelle einen neuen Biotop herzustellen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten (§ 21c Landesnaturschutzgesetz). Dies gilt unabhängig von der Frage ob die Eingriffsregelung anzuwenden ist.

Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei Regenrückhaltebecken (Biotope Nr. 65 und 66), die entsprechend der Biotop-Kartierung zum Landschaftsplan für die Stadt Rendsburg unter dem Schutz des § 15 a LNatSchG stehen.

Der Biotop Nr. 65 ist Bestandteil einer Fläche nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB und somit zu erhalten.

- 19 -

- 19 -

Das Regenrückhaltebecken (Biotop Nr. 66) liegt etwa 17 m außerhalb der o.g. "anbaufreien Strecken" innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und kann daher nicht sinnvoll erhalten werden.

In der Begründung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 13.10.1997 zur Beseitigung des Biotops Nr.

66 wird festgestellt, daß das betroffene Regenrückhaltebecken mit steilen, faschinierten Ufern ausgestattet ist und eine rechteckige Form besitzt. Typische Gewässervegetation ist in Form von Rohrkolben und wenigen jungen Weiden und Erlen in sehr geringem Maße vorhanden. Das Becken ist daher nicht als gemäß § 15a LNatSchG geschützter Biotop zu werten.

Durch die geplante Bebauung bis direkt an das Regenrückhaltebecken heran würde der Biotop in seiner Funktion für den Naturhaushalt beeinträchtigt.

Durch die Anlage eines Teiches in doppelter Größe mit flachgeneigten, unregelmäßig ausgeprägten Ufern und unebenem Gewässergrund, der mit Röhricht und gewässerrandtypischen Gehölzen bepflanzt werden soll, wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen. Die Beeinträchtigung des neu zu schaffenden Gewässers durch die geplante Bebauung wird durch seine Lage im Schutzstreifen verringert.

Die für diesen Ausgleich erforderliche Fläche wird als Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im Plangeltungsbereich festgesetzt.

9.6 Geschützte Landschaftsbestandteile

Planerisch wird in die bestehenden Knickstrukturen nicht eingegriffen, da diese nach § 15 b LNatSchG zu erhalten sind. Ist dies ausnahmsweise nicht möglich (z. B. im Falle von Grundstückszusammenlegungen, damit verbundenen Änderungen der internen Erschließung u. ä., die zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorhersehbar sind), sind die gestörten Funktionen und Werte unter Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wertgleich wiederherzustellen.

10. Flächenbilanz

Die Bruttobaulandfläche beträgt insgesamt ca. 317.055 m². Davon sind bereits 55%, ca. 174.426 m², überbaut und versiegelt.

Unter Berücksichtigung der geplanten GRZ von 0,7 ist eine Überbauung / Versiegelung von 221.937 m² möglich.

Ein Teil der Grundstücke hat die geplante GRZ bereits z.T. bei weitem überschritten. Dies sind etwa 21.254 m².

- 20 -
- 20 -

Die noch zu überbauende Fläche errechnet sich demnach wie folgt:

| |
|---|
| 221.937 m ² (theoretisch überbaubare Fläche bei der geplanten GRZ von 0,7) |
| - 153.172 m ² (überbaute Fläche: 174.426 m ² abzüglich überschrittene |
| Überbauung: 21.254 m ²) |
| 68.765 m ² (noch zu überbauende Fläche) |

=====

Die grundstücksbezogene Darstellung über Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt in der anliegenden Tabelle.

Rendsburg, den 07. Januar 1999

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

L. S. gez.: von Allwörden

(von Allwörden)
Senator