

Satzung

Stand: 13.11.2007
(Satzung - Plan Nr. 4.0)

Stadt Rendsburg

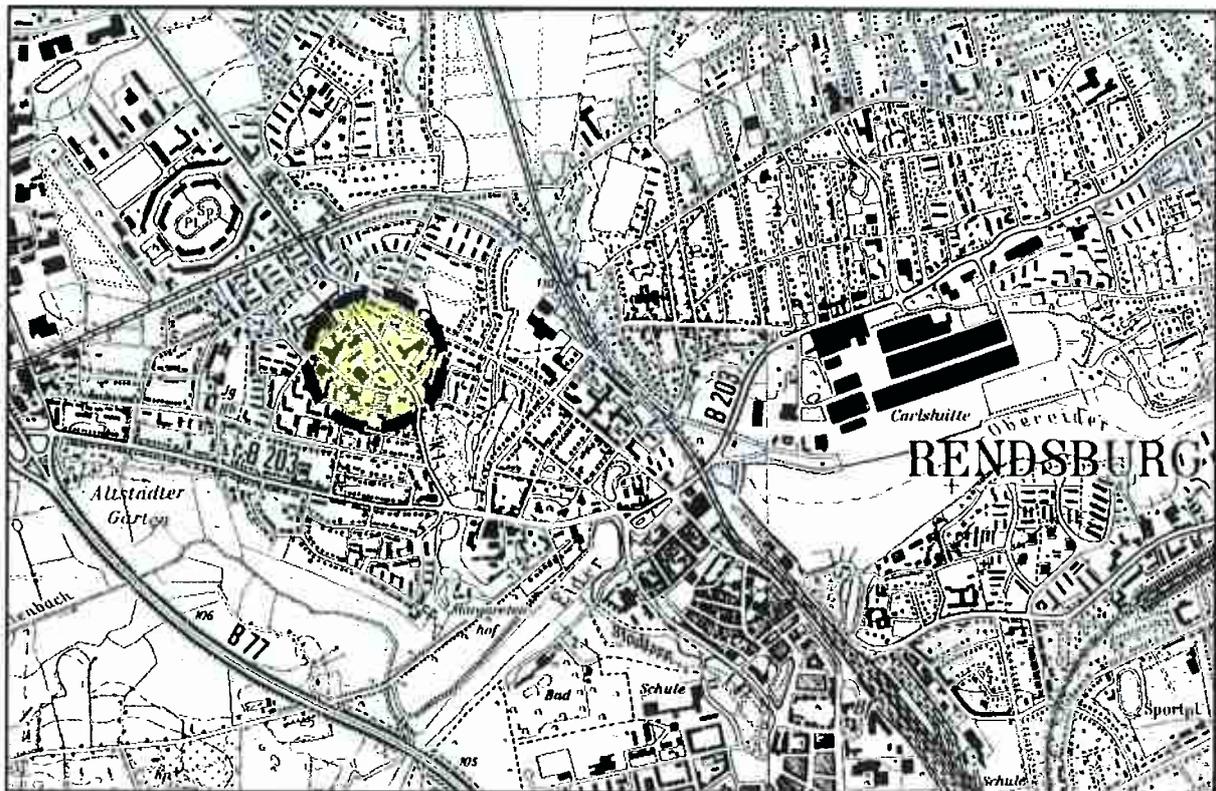


Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den

Bebauungsplan Nr. 87 „Schleswiger Chaussee - Friesenstraße“
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister



Inhalt

1. Planverfahren
2. Räumlicher Geltungsbereich, Flächenbilanz und Situation vor Ort
3. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan
 - 3.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan
 - 3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
 - 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK)
 - 3.5 Flächennutzungsplan
 - 3.6 Landschaftsplan
 - 3.7 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
 - 4.1 Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung
 - 4.2 Städtebauliches Konzept
 - 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
 - 4.4 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Verkehr und Erschließung
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
 - 4.8 Brandschutz
 - 4.9 Altlastenverdachtsfläche
 - 4.10 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
5. Natur, Umwelt und Eingriffsregelung
6. Öffentliches Baurecht
 - 6.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
 - 6.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 6.3 Maßnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes:
Pflichten des Vorhabensträgers und Durchführung durch die Stadt Rendsburg
 - 6.4 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken



Folgende Fachgutachten und umweltbezogene Informationen sind Teil der Verfahrensakte und haben am Planaufstellungsverfahren teilgenommen:

- „Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm“ zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Rendsburg (Bearbeitungsstand vom 23.04.2007, überarbeitet am 11.09.2007)
- „Untersuchung zum Vorkommen von Fledermäusen“ als Fachbeitrag zum Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Rendsburg vom 23.07.2007 mit Durchführung der eingeschränkten Beteiligung
- „Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht“ für Bauvorhaben gem. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Rendsburg mit Stand vom 14.05.2007
- „Verkehrsgutachten“ zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Rendsburg (Bearbeitungsstand vom 23.04.2007)
- „Baugrunduntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Rendsburg (Neubau mehrerer Verbrauchermärkte) vom 21./28.02.2007

Quellenverzeichnis:

- In Aussichtstellung einer Befreiung von den Verboten des § 42 i. V. m. § 62 BNatSchG durch das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H mit Erlass vom 17.09.2007
- Erneute landesplanerische Stellungnahme nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 13a BauGB`07 mit Erlass vom 01.08.2007
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige mit Erlass vom 12.02.2007
- „Neubau Frische-, Discount- und Fachmarkt in Rendsburg“, Schleswiger Chaussee 51, 24768 Rendsburg mit Lageplan im M. 1:1.000 mit Planungsstand vom 05.05.2007
- Rahmenvereinbarung über interkommunale Zusammenarbeit zwischen der Stadt Rendsburg und der Stadt Büdelsdorf (Stand vom 03.07.2002)
- Ergebniszusammenfassung „Gutachterliche Stellungnahme - Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg“ (Stand vom April 2004)
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg einschließlich der genehmigten Änderungen
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Rendsburg
- Lage- und Höhenplan vom 12.03.2007 als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Rendsburg



Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 30.01.2007
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 21.02.2007

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 i. V. m. § 13a BauGB`07

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07
- Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 vom 23.05.2007 bis zum 05.06.2007
- Landesplanerische Stellungnahme nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Planungsanzeige mit Erlass vom 12.02.2007
- Erneute landesplanerische Stellungnahme nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 13a BauGB`07 mit Erlass vom 01.08.2007

Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am 28.06.2007
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 26.06.2007

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB`07 und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB`07

- Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 am 04.07.2007 mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB`07 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB`07 durchgeführt worden ist und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können
- Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 am 28.06.2007
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 vom 12.07.2007 bis zum 13.08.2007



- Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 mit Beteiligung der von den Planänderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit und der Nachbargemeinde nur zu den geänderten Teilen der Planung bei Fristsetzung von zwei Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme.

- Empfehlung Satzungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 13.11.2007

- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 20.12.2007



1. Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der geplanten Vorhaben (Verlagerung des UTH und Neubau eines „Nahversorgungszentrums“ nach Freilegung des Grundstücks) die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schleswiger Chaussee - Friesenstraße“ nach dem **„beschleunigten Verfahren“** gemäß § 13a BauGB`07 (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG (siehe Anlage zu dieser Begründung) besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- es wird eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 87 unter Berücksichtigung der erstellten Fachgutachten gewährleistet werden.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 wurde allerdings der Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 23.05.2007 bis zum 05.06.2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und hatten hierbei Gelegenheit zur Äußerung.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg wird gemäß § 13a BauGB`07 für den Bereich des Plangebiets an die neue Planungssituation redaktionell angepasst (siehe Kapitel 3.5 dieser Begründung), wobei der Bereich des Gewerbegebiets hiervon ausgenommen bleibt, da im geltenden Flächennutzungsplan diese Teilfläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Mit Beachtung der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 01.08.2007, der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Kiel vom 30.07.2007 und des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes S-H vom 17.09.2007 waren Änderungen materiellen Rechts verbunden, so dass eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderung betroffenen Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 87 vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt wurde.

Die eingeschränkte Beteiligung erfolgte nur zu den geänderten Teilen der Planung. Die geänderten Teile der Planung waren in der Planzeichnung (Teil A), im Text (Teil B) und in der Begründung zum besseren Auffinden kursiv gesetzt.



2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im
 Nordosten durch die „Schleswiger Chaussee“,
 Nordwesten durch die Grundstücksflächen und durch die vorhandene Bebauung
 Bredstedter Straße Nr. 44 - 56 und Friesenstraße Nr. 1 - 3,
 Südwesten durch die „Friesenstraße“,
 Südosten durch die Grundstücksflächen und durch die vorhandene Bebauung
 Friesenstraße Nr. 13 - 19 und Schleswiger Chaussee Nr. 37 - 39.

2.2 Flächenbilanz

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 26.09.2007), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden wird, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 1,42 ha.

Die boden- und planungsrechtlich relevanten Flächengrößen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil in %
Bruttobaulandfläche (BBF)	14.240	100
Nettobaulandfläche (NBF) davon	14.240	100
- Gewerbegebiete	1.410	9,9
- Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“	12.770	89,7
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB`07)	60	0,4
Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB`07) davon		
- Knicks (§25 LNatSchG`07)	70	---
Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB`07)	4.670	---
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB`07)	370	---

2.3 Situation vor Ort

Es ist geplant, auf dem Flurstück 140/84 (Betriebsgelände Umwelt- und Technikhof der Stadt Rendsburg - UTH) nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude und Freilegung der Grundstücksflächen ein „Nahversorgungszentrum“ mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu errichten und Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeumfahrten und Nebenanlagen herzustellen.

Die Gebäude- und Nutzungssituation auf dem südwestlichen Teilstück des Flurstücks 140/84 bleibt von den übrigen Planvorhaben weitestgehend unberührt. Gleiches gilt für den im Südosten vorhandenen und genehmigten Sendemast.



3. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Rendsburg bei den städtischen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, im Grundsatz nicht verändert worden ist.

Die Stadt Rendsburg liegt laut **Landesraumordnungsplan** im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen und übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums.

Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Rendsburg aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentralorte oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Im **Regionalplan, Planungsraum III**, werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 keine über den Landesraumordnungsplan hinaus gehenden Aussagen getroffen.

Jedoch ist im Zuge der Vorhabensplanung auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Hohn zu achten und die entsprechenden Maßgaben der Behörden einzuhalten. Das westlich an das Plangebiet angrenzende und sich nach Westen ausdehnende „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“ hat keine direkten Auswirkungen auf die städtischen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten.

Im Zuge der Planungsanzeige zum Bebauungsplan Nr. 87 nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 12.02.2007 bestätigt, dass dem angezeigten „Nahversorgungszentrum“ mit einer Verkaufsfläche von 3.300 m² und einer Differenzierung in einen 1.700 m² großen Lebensmittelvollsortimenter, einen 900 m² großen Lebensmittel-discounter sowie einen 700 m² großen Fachmarkt raumordnerische Belange und der entsprechenden Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 13a BauGB`07 wurde jedoch von der Abteilung Landesplanung mit Erlass vom 01.08.2007 darauf hingewiesen, dass mit dem vorgelegten Entwurf und der hierbei festgesetzten Gesamt-Verkaufsfläche von 4.500 m² eine positive landesplanerische Stellungnahme mit Erfüllung von folgende Voraussetzungen in Aussicht gestellt wird:

- Festsetzung des Sondergebietes als „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der allgemeinen Nutzungsart als „Nahversorgungszentrum“
- Prüfung einer Zuordnung der geplanten (gegenüber der Planungsanzeige erhöhten) Verkaufsfläche zu einzelnen Komponenten / Sortimentsbereichen



- Darlegung der Erforderlichkeit und der Verträglichkeit des geplanten „Nahversorgungszentrums“
- Abstimmung des städtischen Planungsabsichten mit der Stadt Büdelsdorf

Der seitens der Landesplanung angesprochene Handlungsbedarf ergibt sich für die Stadt Rendsburg aus der beabsichtigten Umsiedlung des in der „Friesenstraße“ derzeit an einem äußerst beengten Standort ansässigen Lebensmitteldiscounter und eines Ersatzstandortes für einen Lebensmittelvollsortimenter aus der „Ostlandstraße“, die so dann zusammengefasst an diesem integrierten Standort in Ergänzung mit fachmarktspezifischen Einzelhandelsbetrieben insgesamt für das Stadtquartier ein „Nahversorgungszentrum“ bilden sollen.

Die mit dem Entwurf gegenüber der Planungsanzeige erhöhte Gesamt-Verkaufsfläche und der Verzicht auf eine Differenzierung der Sortimente bzw. der Komponenten begründete sich in dem Ziel, eine unter dem vorgenannten Planungserfordernis möglichst flexible Planung auch planungsrechtlich zu gewährleisten, für die dann in späterer Zeit keine Befreiungsanträge gestellt werden müssten.

Die Stadt sieht jedoch auch die seitens der Landesplanung vorgebrachten Anregungen für sinnvoll und mit den städtischen Planungszielen grundsätzlich als vereinbar an, da die Zielsetzung in beiden Fällen die Realisierung eines „Nahversorgungszentrums“ sein soll.

Mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 87 werden folgende Eingrenzungen und Beschränkungen für das Sondergebiet vorgenommen

- Festsetzung eines Sondergebietes als „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der allgemeinen Nutzungsart „Nahversorgungszentrum“
- Reduzierung der Gesamt-Verkaufsfläche von 4.500 m² auf 4.000 m² ohne hierbei die gewünschte Flexibilität gänzlich aufgeben zu müssen
- Sicherstellung der Nutzungsart als quartiersbezogenes „Nahversorgungszentrum“ durch Festsetzung einer Mindest-Verkaufsfläche von 2.000 m² für Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich von Gütern des täglichen Bedarfs
- Abstimmung der modifizierten Planung mit der Stadt Büdelsdorf im Rahmen des eingeschränkten Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB`07 und entsprechend der Rahmenvereinbarung über die interkommunale Zusammenarbeit im Projektausschuss

Die Stadt Rendsburg geht aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Beschränkungen des Sondergebietes nunmehr davon aus, dass nachteilige Auswirkungen auf andere Standorte der Nahversorgung vermieden werden können.

Die Stadt Rendsburg wird im Rahmen ihrer städtebaulichen Planung in dem planerisch gebotenen Maße den Hinweis der Abteilung Landesplanung mit Erlass vom 26.10.2007 berücksichtigen, wonach für die beiden Altstandorte die Ansiedlung durch zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte.

Negative Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsplanung, die mit diesem Plan-aufstellungsverfahren verbunden sein könnten, sind durch die Einbindung des integrierten Standortes in die umgebenden Bereiche (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) mittels der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nicht zu erkennen.



3.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan

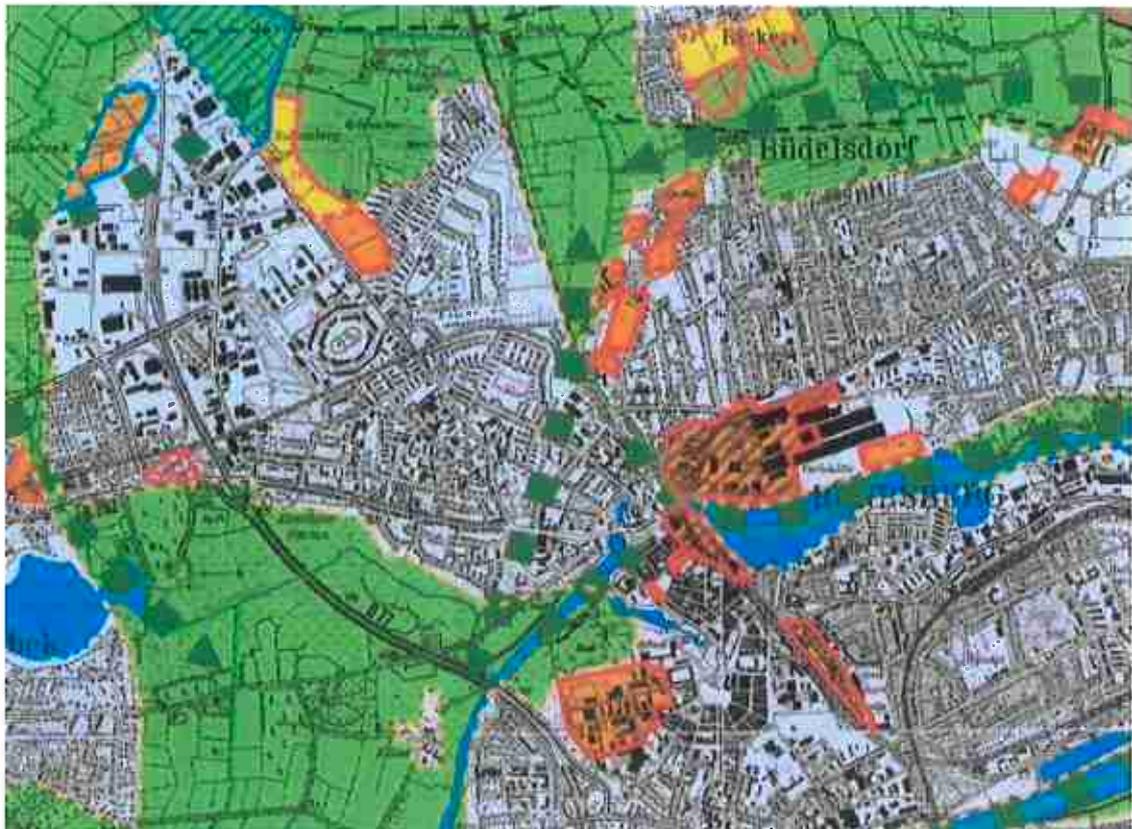
Im **Landschaftsrahmenprogramm** (1998) werden für das Plangebiet keine planrelevanten Aussagen getroffen. In der Karte 1 werden ein Wasserschutzgebiet und ein Wasserschongebiet angrenzend an das Plangebiet dargestellt. Die Karten 2 bis 4 enthalten keine das Plangebiet betreffenden Aussagen bzw. Darstellungen

Im **Landschaftsrahmenplan** (2000) werden für das Plangebiet keine weiteren differenzierten Aussagen getroffen. Das Plangebiet (vgl. dort Karte 1) liegt jedoch am Rande eines Wasserschongebiets, das sich nach Nordwesten erstreckt und auch Teile eines Wasserschutzgebietes Richtung Fockbek beinhaltet. Direkte Auswirkungen auf die städtischen und vorhabensbezogenen Planungsabsichten sind hiermit jedoch nicht verbunden.

3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülup b. Rendsburg und Westerrönfeld und die Städte Büdelsdorf und Rendsburg kamen Anfang 2002 überein, eine so genannte „Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ durchzuführen und aufzustellen.

Die Gebietsentwicklungsplanung betrifft die Wirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ebenso wie die weitere Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Dienste / Angebote und infrastrukturellen Leistungen.





Beim Gebietsentwicklungsplan (GEP) handelt es sich um die Grundlage der Siedlungsflächenentwicklung im gesamten Stadt-Umland-Bereich. Der Bauflächenzuwachs wird dabei differenziert nach Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen sowie nach gewerblichen Bauflächen. Beide Kategorien sind nach den Prioritäten 1 bis 3 wie folgt gegliedert:

- Prioritätsstufe 1 = Realisierungszeitraum bis 2010
- Prioritätsstufe 2 = Realisierungszeitraum bis 2020 und
- Prioritätsstufe 3 = Realisierungszeitraum über 2020 hinaus.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 werden im Gebietsentwicklungsplan (GEP) keine Aussagen getroffen (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kapitel 3.1).

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK)

Mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Stadtentwicklungskonzeptes übernehmen Rendsburg und Büdelsdorf eine Vorreiterrolle in Schleswig-Holstein. Die Zusammenarbeit ist wesentlich durch die engen strukturellen und funktionalen Verflechtungen beider Städte in verschiedenen Lebensbereichen begründet.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept befindet sich derzeit noch in Aufstellung, soll aber noch im Jahre 2007 beschlossen werden.

Zu dem Themenbereich der Versorgung werden im ISEK folgende grundsätzliche Ausführungen gemacht:

„Einzelhandelsstandorte in Rendsburg und Büdelsdorf übernehmen zum Teil eine überörtliche Versorgungsfunktion. Die größten Handelsstandorte sind die Rendsburger Altstadt und der Eiderpark im Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße (beide verfügen jeweils über mehr als 30.000 m² Verkaufsflächen). Darauf folgen das Büdelsdorfer Zentrum und der Standort am Kreishafen.

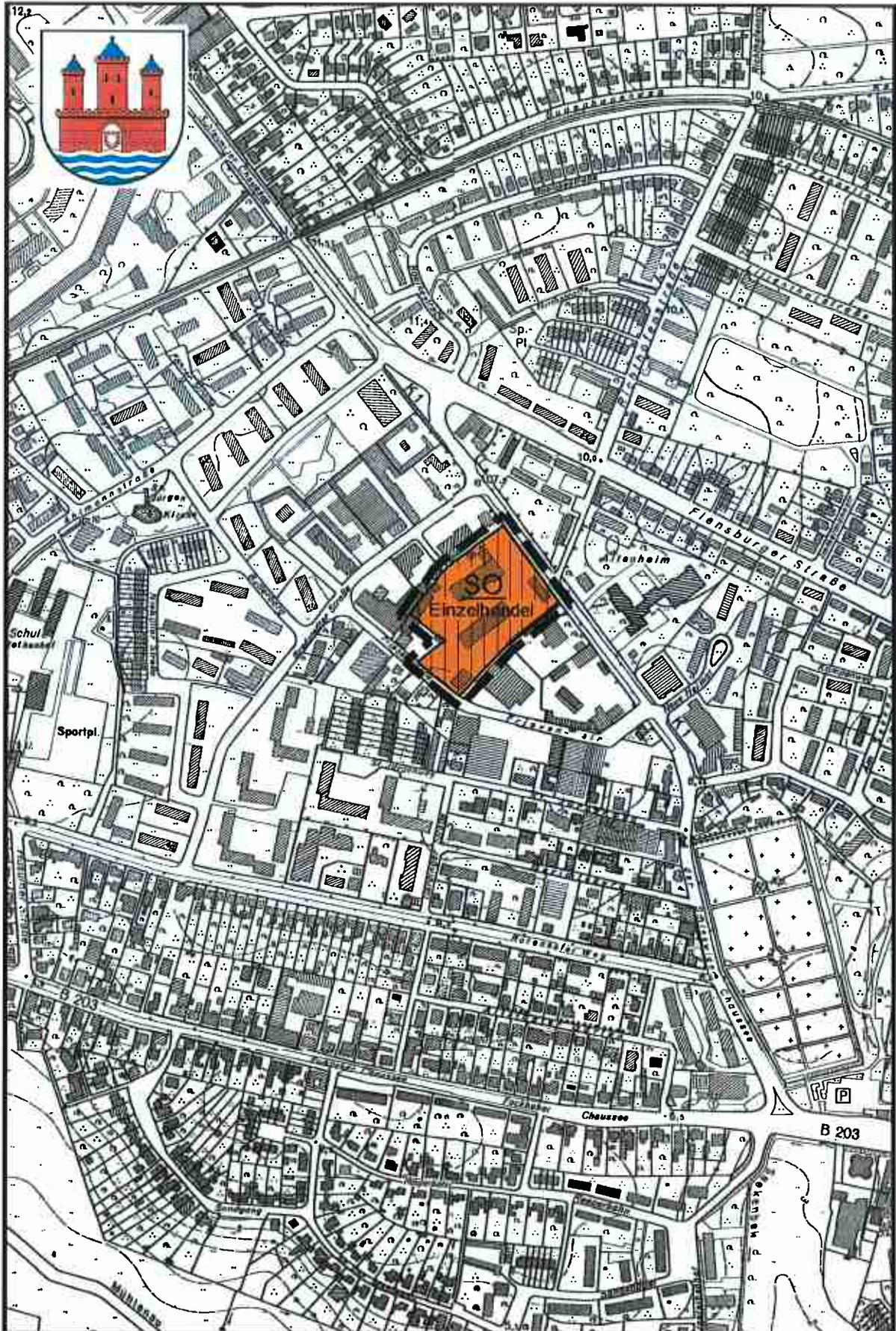
Mit wenigen Ausnahmen ist die wohnortnahe Versorgungssituation gut. Die genannten Handelsschwerpunkte sind überwiegend gut zu erreichen.“

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 selbst werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) keine städtebaulich bzw. planungsrechtlich relevanten Aussagen getroffen (vgl. hierzu Ausführungen unter Kapitel 3.1).

3.5 Flächennutzungsplan

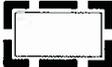
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB 07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des geplanten „Nahversorgungszentrums“ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht eingehalten werden. Der südwestliche Teilbereich ist als gewerbliche Baufläche im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt, so dass mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) kein Planungserfordernis ausgelöst wird.

Die Flächen für das geplante „Nahversorgungszentrum“ sind im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg ebenso wie die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan Nr. 87	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der Nutzungsart als „Nahversorgungszentrum“ wird gemäß § 13a BauGB`07 im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung auf Seite 11 dieser Begründung) im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgenommen und die Anpassung des geltenden Flächennutzungsplanes zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 87 ortsüblich bekannt gemacht.

3.6 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg stellt den Planbereich als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Stadtgebietes nicht berührt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei diesem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB`07 keine Anwendung, da die Grundfläche der geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebiets unter dem Richtwert von 20.000 m² liegt.



3.7 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB`07)

3.7.1 Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG`07)

Der innerhalb des Plangebiets (mittig auf der Grundstücksgrenze) vorhandene Knick ist nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten. Der Knick ist nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.7.2 Sichtfelder

Grundsätzlich sind in den beiden Einmündungsbereichen der Gemeinschaftsstellplatzanlage in die „Schleswiger Chaussee“ (K 1) die Sichtflächen gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.3 (Anfahrtsicht) einzuhalten.

Die Darstellung erfolgt sowohl in der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung und als in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 87 als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB`07.

Ein Planungserfordernis zur Einbeziehung der betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen in den Plangeltungsbereich ist für die Stadt Rendsburg nicht erkennbar.

3.7.3 Bauschutzbereiche (§ 12 LuftFG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Hohn sowie im Wirkungsbereich von Flugsicherungsanlagen. Die Stadt Rendsburg geht bei ihren Planungsüberlegungen und den Planinhalten entsprechend dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 87 davon aus, dass aufgrund bestehender Baugenehmigungen, wie z. B. für den 30 m hohen Mobilfunksendemast und die Gebäude des heutigen Umwelt- und Technikhofs (UTH) die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz nicht überschritten werden.

Alle Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind unter Angabe der gewerblichen Art, der verwendeten Dachmaterialien, der Fassade sowie der Gebäudehöhe zur Einzelfallentscheidung vorzulegen. Die Aufstellung von Baukränen ist bei der Militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

3.7.4 Katastrophenschutz

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 87 wurde durch das Amt für Katastrophenschutz - Kampfmittelräumdienst - darauf hingewiesen, dass Kampfmittel innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden können.

Vor Baubeginn bzw. vor Gebäudeabriss und Freilegung der Betriebsflächen sind die Flächen des UTH auf Kampfmittel zu untersuchen. Der Vorhabensträger hat sich hierzu frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Antragsteller dieser Untersuchung ist der Vorhabensträger. Die Stadt Rendsburg kann daher davon ausgehen, dass die Kampfmittelfreiheit sichergestellt wird.



4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

4.1 Planungserfordernis

Die Stadt Rendsburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schleswiger Chaussee - Friesenstraße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, den „Umwelt- und Technikhof“ (UTH) der Stadt Rendsburg in der Schleswiger Chaussee zu verlagern und die frei werdenden Flächen, die derzeit bauordnungsrechtlich nach § 34 BauGB`07 zu beurteilen sind, für die Errichtung eines „Nahversorgungszentrums“ als großflächiger Einzelhandelsbetrieb an diesem integrierten Standort von Rendsburg zu nutzen und damit die wohnungsnah Grundversorgung für das umgebende Stadtquartier sicherstellen und qualitativ ausbauen zu können.

Zum Nachweis der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungsänderung innerhalb des Plangebiets als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ mit der Nutzungsart als „Nahversorgungszentrum“ mit der angrenzenden schützenswerten Nutzung wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 eine „Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm“ erstellt, deren planungsrechtlichen Ergebnisse in die Bebauungsplanung eingestellt worden sind.

Zugleich wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ein „Verkehrsgutachten“ erstellt und deren Ergebnisse ebenfalls in die Bebauungsplanung eingestellt. Erforderliche Maßnahmen werden im Zuge der Vorhabensrealisierung außerhalb der Bauleitplanung im Einvernehmen zwischen der Stadt Rendsburg und dem Vorhabensträger durchgeführt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Umnutzung und Vitalisierung einer bisher gewerblich genutzten Fläche haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB `07 für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 1.).

Als Nachweis zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 87 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB`07 wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG durchgeführt.

Die „Allgemeine Vorprüfung“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, weil die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben insgesamt relativ gering ist.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten:

- aufgrund der Art der Nutzung und des Umfangs der geplanten Vorhaben
- aufgrund der Umnutzung und Freilegung einer bereits gewerblichen genutzten Fläche
- aufgrund der relativ geringen Zunahme von versiegelten Flächen
- aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange (Erhalt Knick)
- aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an die vorhandenen Straßen
- aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange
- aufgrund des Nachweises der Unbedenklichkeit des Baugrundes (altlastenfrei) sind Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten.



Es steht insbesondere unter Beachtung der seitens des Landesamtes für Natur und Umwelt mit Erlass vom 17.09.2007 geltend gemachten Auflagen zum Artenschutz (vgl. Ausführungen hierzu im Kapitel 5. dieser Begründung), die seit dem 2. Entwurf Eingang gefunden haben in den textlichen Festsetzungen, dann außer Zweifel, dass mögliche Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 87 soweit vermieden und minimiert werden können, dass im Zuge der Vorhabensrealisierung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung, städtebauliches Konzept

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, den zuvor unter Kapitel 2.1 beschriebenen Bereich nach Verlagerung des Umwelt- und Technikhofes der Stadt Rendsburg als Einzelhandelsstandort für ein „Nahversorgungszentrum“ städtebaulich geordnet zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werden den hochbau- und erschließungstechnischen Belangen und Anforderungen eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption erarbeitet und ist nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB`07 in den boden- und planungsrechtlich relevanten Festsetzungen zugleich Grundlage geworden für die beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 87.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Baum- und Knickbestandes, der heutigen Gebäude- und Geländesituation und der Fahrhahnränder angrenzender Straßen wurde bereits in der intensiven Entwurfsphase gemeinsam daraufhin gearbeitet, die den Planbereich prägenden Merkmale möglichst in die Entwurfsidee einzubinden. Die gemeinsamen Zielsetzungen lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Verringerung des **Erschließungsaufwandes** durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Verkehrssystem „Schleswiger Chaussee (K 1) / Friesenstraße“
- Funktionale Verbindung und soziale Integration des „Nahversorgungszentrums“ durch Anbindung an bestehende Wegeverbindungen innerhalb des Stadtquartiers
- Einfügung aller baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen (z.B. Stellplatzanlage, Werbeanlagen) in das Stadtbild
- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente (Knick)
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange im Vollzug des Vorhabens und Sicherstellung von Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von geschützten Fledermausarten
- Beschränkung des Versiegelungsgrades des „Nahversorgungszentrums“ auf das nutzungsbedingte und erforderliche Maß
- Bereicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums durch neue Vegetationsstrukturen auch unter grüngestalterischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten
- Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der „Schleswiger Chaussee“ aus, wobei eine Warenanlieferung auch von der „Friesenstraße“ aus möglich sein sollte
- Einfassung des „Nahversorgungszentrums“ durch Baumpflanzungen



- Aufwertung des Straßenbildes der „Schleswiger Chaussee“ um den Straßenraum begrenzende und gestaltende Baumpflanzungen
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm angrenzender Straßen (K 1) und angrenzender schützenswerter Nutzungen gegenüber dem zu erwartenden Gewerbelärm des geplanten „Nahversorgungszentrums“
- Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an elektromagnetische Felder („Elektrosmog“)
- Minimierung der Eingriffe in das Stadtbild durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)
- Minimierung der Eingriffe in das Stadtbild durch Vorgaben zu Werbeanlagen

Im Sinne einer städtebaulich geordneten und einer möglichst verträglichen Entwicklung dieses Einzelhandelsstandortes sind unter anderem die Stadtquartiers bezogenen Strukturen sowie die Schutzbedürfnisse in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Belangen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o. g. städtischen Planzielsetzungen zu entwickeln.

Darauf aufbauend wird mit der nunmehr beschlossenen Satzung das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadtbild möglichst zu unterlassen.

Dies wird nach Auffassung der städtischen Gremien durch das vorhabensbezogene Gesamtkonzept (vgl. Quellennachweis), das auch der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 87 und den begleitenden Fachplanungen zugrunde liegt, vorbereitet und durch die Bebauungsplanung selbst planungsrechtlich umgesetzt bzw. für dessen Vollzug vorbereitet.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB`07)

Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet

Die innerhalb des Plangebiets neu geplanten Bauvorhaben werden nach der besonderen Art seiner Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ und der Nutzungsart als „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt.

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 87 wird unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher und landesplanerischer Belange entsprechend den örtlichen Gegebenheiten die Gesamt-Verkaufsfläche für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgungszentrum“ begrenzt auf insgesamt maximal 4.000 m².

Innerhalb der o. g. Gesamt-Verkaufsfläche wird zur Sicherstellung der allgemeinen Nutzungsart als „Nahversorgungszentrum“ die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich von Gütern des täglichen Bedarfs auf mindestens 2.000 m² festgesetzt.



Gewerbegebiet

Die innerhalb des Plangebiets zu erhaltene Bebauung und Nutzung („Wasserbetrieb Stadt Rendsburg“) wird nach der besonderen Art der Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung und entsprechend den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Entsprechend den landesplanerischen Zielen zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten vom 07.01.1997“ werden in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen Ausnahmen in geringfügigem Maße im Teil B (Text) unter bestimmten Voraussetzungen textlich zugelassen.

Zur Wahrung und zum Schutz der innerörtlichen bzw. quartiersnahen Nutzungsstrukturen sowie zum Erhalt des Stadtbildes werden für das Gewerbegebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Teil B (Text) festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) unzulässig.

In dem Gewerbegebiet ist außerhalb der Bestandssicherung bei Umnutzungen oder Neubau die Wohnnutzung nur als Betriebsleiterwohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einer der Betriebsgröße untergeordneten Grundfläche ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) sowie zusätzlich durch die höchstzulässige Gesamt-Verkaufsfläche und für das Gewerbegebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) jeweils in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse bzw. zur absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen und die höchstzulässige Verkaufsfläche werden für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgungszentrum“ jeweils als absolutes Maß der baulichen und betriebsbezogenen Nutzung in Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen abschließend festgesetzt. Diese schließen auch bauliche Maßnahmen am Gebäude mit ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für beide Teilgebiete ausnahmslos mittels Baugrenzen festgesetzt und derart gewählt, dass sie sowohl innerhalb des Gewerbegebietes als auch innerhalb des Sondergebietes ein Höchstmaß an Flexibilität und auch langfristig eine bauliche Entwicklung innerhalb des planungsrechtlich vorgegebenen Rahmens ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierbei durch die von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise konkretisiert.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Neben der Grundfläche für die Hauptgebäude des geplanten „Nahversorgungszentrums“ werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Sondergebiet die geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage und



die Nebenflächen, wie z.B. die Anlieferungszone und Zu- und Umfahrten, dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 6.700 m² abschließend festgesetzt.

Stellplätze und Zu- und Umfahrten können außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB`07 planzeichnerisch festgesetzten Flächen (s. o.) auch innerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden.

Nutzungsbeschränkungen ergeben sich für die o. g. Stellplatzanlagen aufgrund des Immissionsschutzes. Danach sind im südlichen Bereich des Plangebiets zur „Friesenstraße“ hin innerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze nur für Mitarbeiter zulässig. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der konkret beantragten Nutzung.

Innerhalb des Gewerbegebietes darf die höchstzulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen auch durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzte „Kappungsgrenze“ von 0,8 nicht überschritten werden.

Somit kann sichergestellt werden, dass ca. 20% des Gewerbegrundstückes nicht versiegelt wird und für die Freiraumgestaltung im Sinne eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld genutzt werden kann.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

Innerhalb der in den öffentlichen Verkehrsflächen nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke dürfen bauliche oder gärtnerische Anlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen usw. eine Höhe von bis zu 70 cm, bezogen auf die angrenzende Gehwegoberkante, nicht überschreiten, um somit die Sichtverhältnisse für die Ausfahrtsbereiche in die „Schleswiger Chaussee“ (K 1) gewährleisten zu können.

Auf diese verkehrstechnischen Anforderungen nehmen die textlich festgesetzten Baumöglichkeiten für die beiden geplanten Werbepylone und die geplanten Baumpflanzungen entsprechend Rücksicht. Dies ist im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in den Antragsunterlagen entsprechend darzustellen.

Höhe baulicher Anlagen:

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur wird für das geplante „Nahversorgungszentrum“ innerhalb des Sondergebietes eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen First- und zugleich Traufhöhe erforderlich. Diese wird mit 7,0 m festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung eine First- und zugleich Traufhöhe von 9,0 m bei gleichzeitiger Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Trauf- und zugleich Firsthöhe für das Sondergebiet einschließlich der erforderlich werdenden technischen Anlagen auf dem Dach bzw. der Werbeanlagen an der Gebäudefassade soll für das geplante eingeschossige „Nahversorgungszentrum“ einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Nutzung der Gebäudekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und das umgebende Stadtquartier sicherstellen.



Als Option für zukünftige Energieversorgungen wird bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 87 eine Ausnahme dahingehend festgesetzt, dass die festgesetzte First- und Traufhöhe ausschließlich für Anlagen erneuerbarer Energien um bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

Eine weitere Ausnahme von der festgesetzten First- und Traufhöhe innerhalb des Sondergebiets ist für den im südöstlichen Bereich des Sondergebiets vorhandenen Sendemast erforderlich. Eine Höhenbeschränkung erfolgt hierbei jedoch nicht, da hierüber die Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post sowie die Wehrbereichsverwaltung Nord (Bauschutzbereich Flugplatz Hohn) als zuständige Behörden entscheiden.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhe des Sondergebiets ist die mittlere Fahrbahnoberkante der „Schleswiger Chaussee“, so dass für die Anlieferungszonen das nach Süden leicht abfallende Gelände entsprechend genutzt werden kann.

Für das Gewerbegebiet wird als unterer Bezugspunkt die mittlere Fahrbahnoberkante der „Friesenstraße“, die zugleich Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet ist, festgesetzt.

Bauweise:

Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ ist abweichend von der geschlossenen Bauweise auch eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Abhängigkeit zur festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.).

4.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ausschließlich für Werbeanlagen gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) festgesetzt, um die Wahrung des Stadtbildes sichern zu können.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ im Rahmen der „*Bebauungsplanung für die Innenentwicklung*“ leiten und beabsichtigen nicht, für das geplante Nahversorgungszentrum am gewerblich vorgeprägten Standort weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen mit diesem Bauleitplanverfahren vorzunehmen.

Die wesentlichen **Regelungs-** und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes werden in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB`07 zur „Festsetzung der Abstandsflächentiefe“ werden mit dem Bebauungsplan Nr. 87 nicht in Anspruch genommen, da bereits mit den festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Festsetzungen zur abweichenden Bauweise eine hinreichende Flexibilität in der Planung besteht.



4.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

Gewerbelärm:

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 87 geplante Nahversorgungszentrum eine „Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm“ (Stand vom 23.04.2007) erstellt, wobei zu klären war, ob das geplante „Nahversorgungszentrum“ (Zusatzbelastung) unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Anlagen (Vorbelastung) an dem in Aussicht genommenen Standort bezüglich des zu erwartenden Gewerbe- und Verkehrslärms verträglich ist mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen.

Als Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass

- keine Anlieferung in der Nachtzeit (22:00 - 6:00) erfolgen kann,
- im rückwärtigen Bereich des geplanten Nahversorgungszentrums zur Friesenstraße hin Stellplätze ausschließlich durch Mitarbeiter genutzt werden dürfen,
- die innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen verträglich sind mit dem Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums,
- die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Planfall 1 (werktags NVZ und Backshop - tags) unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung an allen Immissionsorten eingehalten werden,
- die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Planfall 2 (sonn- u. feiertags Backshop 8:00 - 11:00) an allen Immissionsorten eingehalten werden,
- durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens die Beurteilungspegel nicht um 3 dB(A) erhöht werden und die Kriterien der TA Lärm nicht erfüllt werden, so dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen sind.

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und aufgrund der gegenüber der o. g. Untersuchung modifizierten Planung, seit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 87 insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche und aufgrund von Anregungen und Hinweisen des Staatlichen Umweltamtes Kiel im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde die „Schalltechnische Untersuchung nach TA Lärm“ (nunmehr Stand vom 11.07.2007) in 3 Punkten geprüft bzw. überarbeitet.

Als Ergebnis wurde gutachterlich hierzu festgestellt, dass:

- die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (s. o) werden für das „Nahversorgungszentrum“ mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m² eingehalten,
- der Betrieb eines „Nahversorgungszentrums“ innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig ist, sofern lärmarme Einkaufswagen eingesetzt werden, wobei ein Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen bei Parkplätzen an Einkaufszentren mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche entfällt und
- innerhalb des Gewerbegebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Emissionen einen maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegel L_w“ (bezogen auf 1 m²) von 60 tags und 45 nachts zum Schutz der angrenzenden gemischt genutzten Bebauung nicht überschreiten.



Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den angrenzenden schützenswerten Nutzungen wurden die vorangestellten Untersuchungsergebnisse mit dem 2. Entwurf und somit auch in der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 87 nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 für das Sondergebiet bzw. für das Gewerbegebiet planungsrechtlich planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Verkehrslärm:

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich als Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung sind aufgrund der geringen Verkehrsdichte auf der angrenzenden „Friesenstraße“ gegenüber Verkehrslärm keine immissionschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Gleiches gilt für das Sondergebiet gegenüber dem Verkehrslärm von der „Schleswiger Chaussee“, da eine Wohnnutzung aufgrund der festgesetzten Nutzungsart unzulässig ist. Daher sind ebenfalls keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Elektromagnetische Felder:

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück des UTH eine Mobilfunkstation mit einer bestehenden und genehmigten Höhe von gut 30 m über dem bisherigen Gelände, die auch mit Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums an dem heutigen Standort zu sichern ist.

Entsprechend dem durch die Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post festgelegten Sicherheitsabstand von 7,37 m werden unter Berücksichtigung der maßgeblichen Unterkante der Sendeanlage von 28,45 m die Mindestabstände zur Einhaltung der Grenzwerte der „Verordnung über elektromagnetische Felder“ (26. BImSchV) zum Schutz von Menschen innerhalb des Plangebiets eingehalten, so dass den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird.

4.6 Verkehr und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Kreisstraße Nr. 1 „Schleswiger Chaussee“ im Nordosten und mit der „Friesenstraße“ im Südwesten als äußere Erschließung des Plangebiets und als örtliches Verkehrsnetz vorhanden.

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde für die geplanten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 87 eine „Verkehrsuntersuchung“ (Stand vom 23. 04.2007) erstellt, wobei zu klären war, ob aufgrund des geplanten Nahversorgungszentrums weitergehende Anforderungen aus verkehrlicher Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit oder Verkehrsführung an die Gestaltung der geplanten Zufahrten der Stellplatzanlage des „Nahversorgungszentrums“ sowie im Zuge der anliegenden Straßenknotenpunkte zu stellen sind.

Als Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass

- die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt „Schleswiger Chaussee (K 1) / Flensburger Straße“ bereits im Jahr 2007 nicht gegeben ist,
 - ⇒ Zur Herstellung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit an diesem Knotenpunkt ist die Installation einer Lichtsignalanlage notwendig.



- an den Einmündungen „Schleswiger Chaussee (K 1) / Bredstedter Straße“ und „Schleswiger Chaussee (K 1) / Friesenstraße“ sowie am Knotenpunkt „Schleswiger Chaussee / Fockbeker Chaussee“ (B 203) die Leistungsfähigkeit im Prognosejahr 2025 gegeben ist,
- an den Zufahrten zum geplanten „Nahversorgungszentrum“ die Leistungsfähigkeit gewährleistet ist und bauliche Maßnahmen nicht erforderlich sind,
- die Anlage von Querhilfen im Zuge der Schleswiger Chaussee (1) nicht erforderlich ist.

Grundsätzlich sind in den beiden Einmündungsbereichen der Ausfahrten der Stellplatzanlage in die „Schleswiger Chaussee“ (K 1) die Sichtflächen gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.3 (Anfahrtsicht) einzuhalten. Die Darstellung erfolgt sowohl in der nachgeordneten Erschließungs- und Hochbauplanung und als in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB`07.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 für das Sondergebiet auf den dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB`07 planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlagen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Bei dem Stellplatznachweis sind die Maßnahmen und Beschränkungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu beachten. Für das Gewerbegebiet erfolgt der Stellplatznachweis auf dem gesamten Grundstück.

Mögliche Einschränkungen können sich aufgrund der Emissionsbeschränkungen (vgl. Kapitel 4.5 „Gewerbelärm“) für die Nacht ergeben.

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Das Plangebiet und somit das geplante „Nahversorgungszentrum“ wird durch die Bushaltestelle an der „Schleswiger Chaussee“ erschlossen. Die Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum geplanten „Nahversorgungszentrum“. Das Plangebiet und somit das „Nahversorgungszentrum“ sind damit gut durch den ÖPNV erschlossen.

4.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB`07)

Die Bauf Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Schleswiger Chaussee / Friesenstraße“ anzuschließen.

Die Stadt Rendsburg verfügt über ein Trennsystem zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers. Somit sind die Abwässer innerhalb des Plangebiets getrennt auf den Grundstücksflächen zu sammeln und in die öffentliche Kanalisation zu übergeben.

4.7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Rendsburg mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum stadtteiligen Klärwerk.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen, sofern nicht bereits vorhanden. Zuständige Fachbehörde ist das Staatliche Umweltamt Kiel.



4.7.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke bzw. die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets, soweit nicht bereits vorhanden, werden über Ortsatzung an die stadteigene Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

4.7.3 Regenwasserbeseitigung

Die Grundstücke bzw. die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets, soweit nicht bereits vorhanden, werden an die vorhandene Regenwasserkanalisation in den beiden angrenzenden Straßen angeschlossen.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches anfallenden Niederschlagsmengen dürfen die bestehenden Regenwasserkanalisationen nicht überlasten. Die Dimensionierung der bestehenden Regenwasserkanäle muss dem Arbeitsblatt DWA-A118 entsprechen.

Sofern der Baugrund und die anstehenden Grundwässer es zulassen, kann das unbelastete Dachflächenwasser direkt vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Bei einer Versickerung des Dachflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die stadteigene Abwasserbeseitigung Rendsburg, Am Eiland 12 ist auch für die Einzelgenehmigung zur Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten. Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das neue ATV-Arbeitsblatt A 138 (Ausgabe April 2005). Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 „Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten“.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung durch den Vorhabensträger zu achten.

4.7.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeeinrichtungen möglich und wohl auch erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungs- und Versorgungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

4.7.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Rendsburg das Stadtgebiet mit Strom.

Die heute auf dem „Umwelt- und Technikhof“ (UTH) im Nordwesten vorhandene Trafostation muss aufgrund der geplanten Bauvorhaben aufgehoben und verlegt werden.



Eine neue Trafostation wird im Nordosten des Plangebiets im Bereich der nördlichen Einfahrt zum „Nahversorgungszentrum“ errichtet werden. Eine entsprechende Flächenfestsetzung ist in der Planzeichnung (Teil A) vorgenommen worden.

Eine freie Zugänglichkeit ist im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung durch den Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen nachzuweisen.

Ein Anschluss der neuen Trafostation an die weiter südlich gelegenen und vorhandenen Leitungen erfolgt innerhalb einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB`07 festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers. Durch vertragliche Regelungen ist sicherzustellen, dass diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch Stellplatzflächen überbaut werden dürfen.

4.7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Rendsburg-Eckernförde in dessen Auftrag abgeholt und abgewickelt.

4.8 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Der vorbeugende Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums im bauaufsichtlichen Verfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung kann durch das stadt eigene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Im Umfeld des Plangebiets sind aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits 7 Hydranten vorhanden, so dass bereits heute die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz sichergestellt sind. Sollten sich im Rahmen der Vorhabensrealisierung herausstellen, dass zusätzliche Hydranten auf den Grundstücksflächen des geplanten Nahversorgungszentrums erforderlich werden, sind diese Standorte mit der Feuerwehr bzw. dem Kreisbrandmeister zu bestimmen.

Die Feuerwehrezufahrten sind grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen im Nordosten und Südwesten gesichert.

4.9 Altlastenverdachtsfläche

In Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur Überprüfung möglicher Altlasten auf dem Betriebsgrundstück des Umwelt- und Technikhofes der Stadt Rendsburg (UTH) eine „Baugrunderkundung“ (Stand vom 28.02.2007) vorgenommen. Als Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass

- organoleptische Hinweise (Farbe, Geruch) auf Altablagerungen im Untergrund, z. B. Öl- oder Kraftstoffrückstände, Streusalze, Schwermetall- oder Verbrennungsrückstände, Lösungsmittel waren in den Kleinbohrungen nicht zu finden, dies betrifft insbesondere die potentiell als Verdachtsflächen eingestuften Bereiche um die Tankstelle herum sowie für den Bereich der Montagegrube.



Die Stadt Rendsburg und der Vorhabensträger können somit davon ausgehen, dass die Grundstücksflächen von Altlasten frei sind.

4.10 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

(Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen usw.. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Ratsversammlung bzw.
- in den entsprechenden Fachausschüssen (hier Bau- und Umweltausschuss),
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch das geplante Vorhaben eines Nahversorgungszentrums innerhalb einer bestehenden gewerblichen Nutzung war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.



5. Natur, Umwelt und Eingriffsregelung
(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB`07)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich liegt innerstädtisch und umfasst einen während des Planaufstellungsverfahrens gewerblich genutzten Standort, der nach Freilegung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB`07 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB`07) begründet werden.

Die bestehende Situation lässt sich aus Sicht der Landschaftspflege kurz wie folgt darstellen.

- Das Gelände des städtischen Bauhofs - UTH (Schleswiger Chaussee Nr. 41 bis 51 sowie Friesenstraße Nr. 9 und 11) und des Bauhofs der „Abwasser Rendsburg“ (Friesenstraße Nr. 5 und 7) liegen gemeinsam auf dem Flurstück 140 / 84. Die bestehenden Nutzungen werden aufgegeben, um auf dem Gelände Flächen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit zugeordneten Stellplatzflächen bereit zu stellen. Zufahrtmöglichkeiten bestehen sowohl von der Schleswiger Chaussee als auch von der Friesenstraße aus.
- Es sind bisher bereits durch Gebäude und Funktionsflächen der Betriebshöfe bebaute Flächen in einem größeren gewerblich genutzten Areal vorhanden, die einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweisen (siehe Luftbild).
- Größere Grünflächen bestehen nur im Nordosten des Plangebiets in Form der als Hausgarten gestalteten Garten- und Freiflächen mit Zuordnung zu dem für Wohnzwecke genutzten Gebäude Schleswiger Chaussee Nr. 51. Hier sind vor allem mit Obstbäumen und Birken bestandene Flächen sowie Rasenbereiche anzutreffen.
- Gestaltete Grünflächen nehmen aufgrund des bisherigen Gebietscharakters (gewerbliche Bauflächen) ansonsten nur sehr geringe Flächenanteile ein. Dabei handelt es sich:





- an der nordwestlichen Seite um eine Heckenpflanzung,
 - zur „Friesenstraße“ ebenfalls um Hecken in einem relativ schmalen Pflanzstreifen,
 - an der südöstlichen Seite um einen Knickanteil,
 - beim Gebäude Schleswiger Chaussee Nr. 41 um Ziergehölzflächen
 - sowie um Zierstrauchpflanzungen an mehreren Gebäudekanten auf dem Betriebshofgelände.
- Nahe der „Friesenstraße“ sind einige Teilflächen des Betriebshofs nur teilversiegelt mit Grand- / Schotterdecken, diese sind teilweise mit Gras überwachsen.
 - Als **naturnahe** Strukturen bzw. Strukturen mit einer gewissen Bedeutung für die Natur und das Stadtbild sind:
 - Knick gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 an der südöstlichen Grundstücksfläche des UTH (entlang der Grenze zu Flurstück 141/1). Der Knick liegt etwa zur Hälfte auf Flurstück 140/84 - also teilweise innerhalb des Plangebiets. Auf dem Knick sind vorhanden:
 - an der „Schleswiger Chaussee“ eine Hainbuche,
 - ansonsten einige Eschen,
 - der Strauchbewuchs zur Schleswiger Chaussee wird von Flieder beherrscht und am entgegengesetzten Ende von Weißdorn;
 - der Wall ist teilweise beschädigt,
 - der Strauchbewuchs ist pflegebedürftig.
 - Vor dem Wohnhaus Schleswiger Chaussee Nr. 51 besteht ein Obstgarten mit mehreren Birken, die einen Stammdurchmesser 0,2 bis 0,4 m aufweisen.
 - Hinter diesem Wohnhaus besteht eine Rasenfläche mit einigen Obstbäumen.
 - Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 140/86 besteht eine Heckeneinfassung aus Ziersträuchern, die teilweise auch doppelt angelegt wurde.
 - Das Gebäude Friesenstraße Nr. 5 hat einen kleinen Vorgarten.
 - Das Betriebshofgelände ist zur „Friesenstraße“ durch geschnittene Laubgehölzhecken eingefasst.
 - In Nachbarschaft zum Plangebiet sind folgende Gehölze zu nennen:
 - Lindenreihe (Stammdurchmesser bis ca. 0,5 m) und eine Birke (Stammdurchmesser ca. 0,35 m) vor dem Gebäude Friesenstraße Nr. 1; die Gehölzreihe kann als das Ortsbild prägend bezeichnet werden.
 - Straßenbegleitende Baumreihe nordöstlich der Schleswiger Chaussee
 - 1 mehrstämmiger Bergahorn (Stammdurchmesser 2 x 0,4 m + 4 x 0,3 m / Kronendurchmesser 12 m) nah am Plangebietsrand auf Flurstück 140/86 bei der Bebauung Bredstedter Straße Nr. 56; dieser Baum prägt die Grundstücksecke aufgrund seiner Größe.
 - Die Bäume sind durch die Versiegelungen des Umfelds bzw. die insgesamt beengte Situation in ihrer Vitalität eingeschränkt. Ausgenommen hiervon sind nur die Obstbäume im Bereich der Gartenanlage Schleswiger Chaussee Nr. 51



- o Ferner besteht außerhalb des Plangebiets auf den rückwärtigen Teilen des Flurstücks 141/1 (Schleswiger Chaussee Nr. 37- 39) ein vielfältiger Baumbestand mit dem Charakter eines verwilderten Gartens.

Andere hervorzuhebenden Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände wird ansonsten von Gebäuden, Betriebshof- und Lagerflächen genutzt. Mit Ausnahme der o. g. Gehölzflächen grenzen gewerblich geprägte Flächen oder Verkehrsflächen bis an das Plangebiet heran.

Die Bodenkarte (Blatt 1623) gibt für das Plangebiet Rosterde aus Fließerde über Sand an. Durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die Gartenflächen sind jedoch keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr als vorhanden anzunehmen. Gemäß Angabe der Bodenkarte steht das Grundwasser tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche an.

Nur ein Teil eines Knicks ist als geschütztes Biotop gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 zu bezeichnen. Dieser Knick wird nicht verändert und erhält aufgrund des bisher direkt angrenzenden Betriebshofs mit der Bebauungsplanung keine neue angrenzende bauliche Nutzung. Eingriffe sind hier nicht zu erwarten.

Weitere gemäß § 25 LNatSchG`07 geschützte Biotope, Schutzgebiete nach LNatSchG`07 oder BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Für das Plangebiet wurden Beobachtungen von Fledermäusen durch eine Anwohnerin im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Stadt bekannt gemacht. Es wurde zur Beurteilung der Erheblichkeit der Planung auf geschützte und besonders geschützte Arten ein „Fachbeitrag zum Artenschutz“ beauftragt und erstellt. Hinweise auf weitere Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor bzw. wurden der Stadt im Zuge der durchgeführten Beteiligungsverfahren oder im Rahmen anderer übergeordneter Planungen nicht bekannt gemacht.

Die Bestandssituation wurde im Rahmen der o. g. Untersuchung wie folgt ermittelt und eingeschätzt:

- Es wurden Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse in geringer Individuenzahl festgestellt.
- Ein Bezug zu einem für den Abriss vorgesehenen Gebäudeteil konnte festgestellt werden.
- Hinweise für eine größere Wochenstube oder ein größeres Winterquartier bestehen nicht, doch werden kleine Wochenstuben und die Überwinterung von einzelnen Tieren nicht ausgeschlossen.
 - Somit können durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Die Stadt Rendsburg hat mit Schreiben vom 08.08.2007 zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 87 daher beim Landesamt für Natur und Umwelt des Landes S-H (LANU) einen Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gestellt.

Mit Schreiben vom 17.09.2007 stellt das LANU fest, dass

- keine bedeutenden Lebensraumtypen von speziell angepassten und seltenen Arten innerhalb des Plangebietes durch die geplanten Vorhaben in Anspruch genommen werden,



- durch die Flächeninanspruchnahme Individuen besonders geschützter Arten direkt getötet werden können, wobei es sich hierbei um weitflächig verbreitete und ungefährdete Arten handelt, so dass gesonderte artenschutzrechtliche Auflagen nicht für erforderlich erachtet werden und
- Verstöße der Schutzbestimmung der international geschützten Fledermausarten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 87 realisiert werden.
 - Daher ist eine Befreiung von den Verboten des § 42 i. V. m. § 62 BNatSchG zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 87 erforderlich

Diese Befreiung wurde durch das LANU mit nachfolgenden Auflagen in Aussicht gestellt:

- Die Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudekomplexes Schleswiger Chaussee Haus - Nr. 51 dürfen nur in dem Zeitraum vom 15.08. bis zum 15.04. eines Jahres durchgeführt werden.
- Als Ersatz für den Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten für geschützte Fledermausarten ist die Anbringung und die dauerhafte Erhaltung eines artspezifischen Fledermausquartiers (Pipistrellus spec.) von ca. 4 m² an einer Außenwand eines der innerhalb des sonstigen Sondergebietes neu zu errichtenden Gebäudes erforderlich. Die fachgerechte Ausführung ist gegenüber dem LANU nachzuweisen.
- Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder im unmittelbaren Umfeld sind 5 Spaltenkästen und 2 Kunsthöhlen für Fledermäuse anzubringen und deren Erhalt dauerhaft zu sichern.

Die vorgenannten Auflagen zum Artenschutz wurden in den Teil B (Text) der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 87 und in die Abbruchgenehmigung als Auflage aufgenommen, so dass die Stadt Rendsburg davon ausgehen kann, dass mit Nachweis der ausgeführten Auflagen eine Befreiung von § 42 BNatSchG durch das LANU erteilt wird.

Ansonsten liegen keine weiteren Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten nach § 10 BNatSchG vor. Der Knick ist als potenzielles Habitat von Vögeln einschließlich der nach § 42 BNatSchG zu beachtenden Arten zu betrachten.

Für das Schutzgut Tiere sind gemäß der obigen Ausführungen keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn der im Plangebiet vorhandene Knick darf nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 15.3. geknickt werden. In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze von Vögeln sowie der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Siedlungsgehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

Hinweise und Empfehlungen:

Ausgehend von der zuvor beschriebenen landschaftsplanerischen Ausgangssituation und unter Würdigung der Planungssituation im innerstädtischen Siedlungsbereich werden folgende Hinweise und Empfehlungen an den Vorhabensträger für die gründeralterische Umsetzung im Rahmen des Freiflächenkonzeptes geben:



- Die Freiflächen und die gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche sollten naturbetont gepflegt werden, z.B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.
- Gering geneigte Dächer (< 15°, z.B. von Garagen) sollten extensiv begrünt werden.
- Entlang der „Schleswiger Chaussee“ ist zwischen den beiden Zufahrten ein im Mittel 3,0 m breiter Grünstreifen anzulegen, in dem Baumpflanzungen, wie planzeichnerisch symbolhaft festgesetzt, eine räumlich wirksame Grünkante bilden sollen.
- Zur räumlichen Gliederung und Abgrenzung des geplanten „Nahversorgungszentrums“ innerhalb des gesamten gewerblich genutzten Bereiches sind, wie planzeichnerisch festgesetzt, am Rande der Stellplatzanlage im Nordwesten und Südosten entsprechend den örtlichen Gegebenheiten Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.
- Für die Ausleuchtung der Stellplatzanlagen und des straßenzugewandten Bereiches sollten Natriumdampflampen als insektenfreundliches Leuchtmittel verwendet werden.
- Es wird empfohlen, öffnungslose, von der Eingangssituation abgewandte Fassadenteile durch Rankpflanzen mit Kletterhilfen zu begrünen.
- Pflanzenauswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

sowie weitere standortgerechte Baum- und Straucharten für die Verwendung als Straßenbäume bzw. zur räumlichen Begrenzung der Stellplatzflächen sind möglich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer carpinifolium	Hainbuchenahorn
Acer platanoides 'Schwedleri'	Spitzahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	Rotblühende Rosskastanie
Betula verrucosa 'Dalecarlica'	Schwedische Sandbirke
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenförmige Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavalleyi 'Carrierei'	Lavalles Weißdorn
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie



Halesia monticola	Maiglöckchenbaum
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Populus nigra 'Italica'	Pyramidenpappel
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanische Zierkirsche 'Kanzan'
Prunus serrulata 'Shirofugen'	Japanische Zierkirsche 'Shirofugen'
Prunus 'Spire'	Japanische Säulenzierkirsche
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	Winterkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Robinie / Falsche Akazie
Sorbus aria 'Majestica'	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus x hollandica 'Commelin'	Resista-Ulme
Quercus frainetto	Ungarische Eiche



6. Öffentliches Baurecht

6.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB`07 ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB`07 kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

6.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB`07 ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

6.3 Maßnahmen zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes:

Pflichten des Vorhabensträgers

Zur Herstellung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt „Schleswiger Chaussee (K 1) / Flensburger Straße“ ist die Installation einer Lichtsignalanlage notwendig. Regelungen zum Zeitpunkt und zur Umsetzung dieser Maßnahme sowie zu deren Finanzierung werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der Stadt Rendsburg und dem Vorhabensträger vor Satzungsbeschluss getroffen.

Zusätzliche bauliche Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand der Hochbauplanung nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Sollten dennoch tiefbautechnische Maßnahmen in der weiteren Projektentwicklung erforderlich werden (z. B. Anpassungsarbeiten für die Grundstücksüberfahrten im Bereich der Bürgersteige etc.), sind diese im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens durch den Vorhabensträger nachzuweisen und in Abstimmung mit der Stadt Rendsburg nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

6.4 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

Nach der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg ist für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung die Genehmigung der Stadt einzuholen. Das gleiche gilt für die Errichtung, Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken.



Bei der Errichtung, Herstellung und Änderung von baulichen Anlagen ist der Entwässerungsantrag mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen.

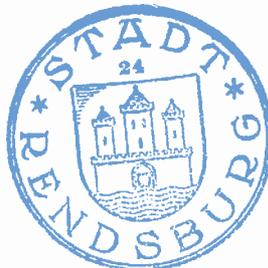
Für den Antrag auf Baugenehmigung und das Genehmigungsverfahren gelten die Bestimmungen über das bauaufsichtliche Verfahren. Ergibt sich während der Ausführung einer genehmigten Anlage die Notwendigkeit, von dem genehmigten Plan abzuweichen, so ist die Abweichung sofort anzuzeigen und dafür eine Nachtragsgenehmigung einzuholen.

Entwässerungsanlagen der Grundstücke und Grundstückskläranlagen müssen den jeweils geltenden bautechnischen Bestimmungen (DIN-Vorschriften) entsprechen. Die Genehmigung der Stadt für wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen von Grundstücksentwässerungsanlagen sowie von Grundstückskläranlagen und deren Benutzung kann davon abhängig gemacht werden, dass vorhandene Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, diesen angepasst werden.

Für den Genehmigungsantrag sind im Übrigen die Bestimmungen der Landesbauordnung und der zu ihrer Durchführung erlassenen Verordnungen und Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden. Ein Entwässerungsantrag ist auch in den Fällen zu stellen, die durch die Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind.

Rendsburg, den 11. JAN 2008

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.



(Joachim Wittmoser)

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe