

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 95

- „Wehrautal – Alte Kieler Landstraße“ -

Stadt Rendsburg
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Satzung



Stadt Rendsburg
Der Bürgermeister
Pierre Gilgenast
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Alexander Hilgendorff
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bauzeichner:	Jonas Ohlwein

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	4
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	5
1.3 Verkehrssituation.....	6
1.4 Technische Infrastruktur	6
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	6
2. Übergeordnete Planungen.....	10
2.1 Regionalplan für den Planungsraum III	10
2.2 Flächennutzungsplan	11
2.3 Landschaftsplan	12
2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Wohnraumversorgungskonzept Stadt Rendsburg	12
3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	13
4. Inhalte der Planung	14
4.1 Allgemeines.....	14
4.2 Festsetzungen.....	15
4.3 Kennzeichnungen	17
4.4 Verkehrserschließung	18
4.5 Belange Denkmalpflege.....	18
4.6 Belange Lärm	18
4.7 Belange Natur und Landschaft	19
5. Artenschutz.....	20
6. Schalltechnisch Untersuchungen - Geräuschprognose.....	20
7. Gutachten.....	25

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Rendsburg, Kreis Rendsburg-Eckernförde. Abgegrenzt wird es nördlich durch die Alte Kieler Landstraße, östlich durch die Straße Wehrautal, südlich durch die Wilhelmstraße und westlich durch die Hindenburgstraße und die Berliner Straße. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 3/3, 717/11, 11/4, 12/10, 12/11, 418/12, 708/11, 11/10, 11/11, 5/1 und 634/11 der Flur 10. Die Gebietsgröße liegt bei 14.576 qm. Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

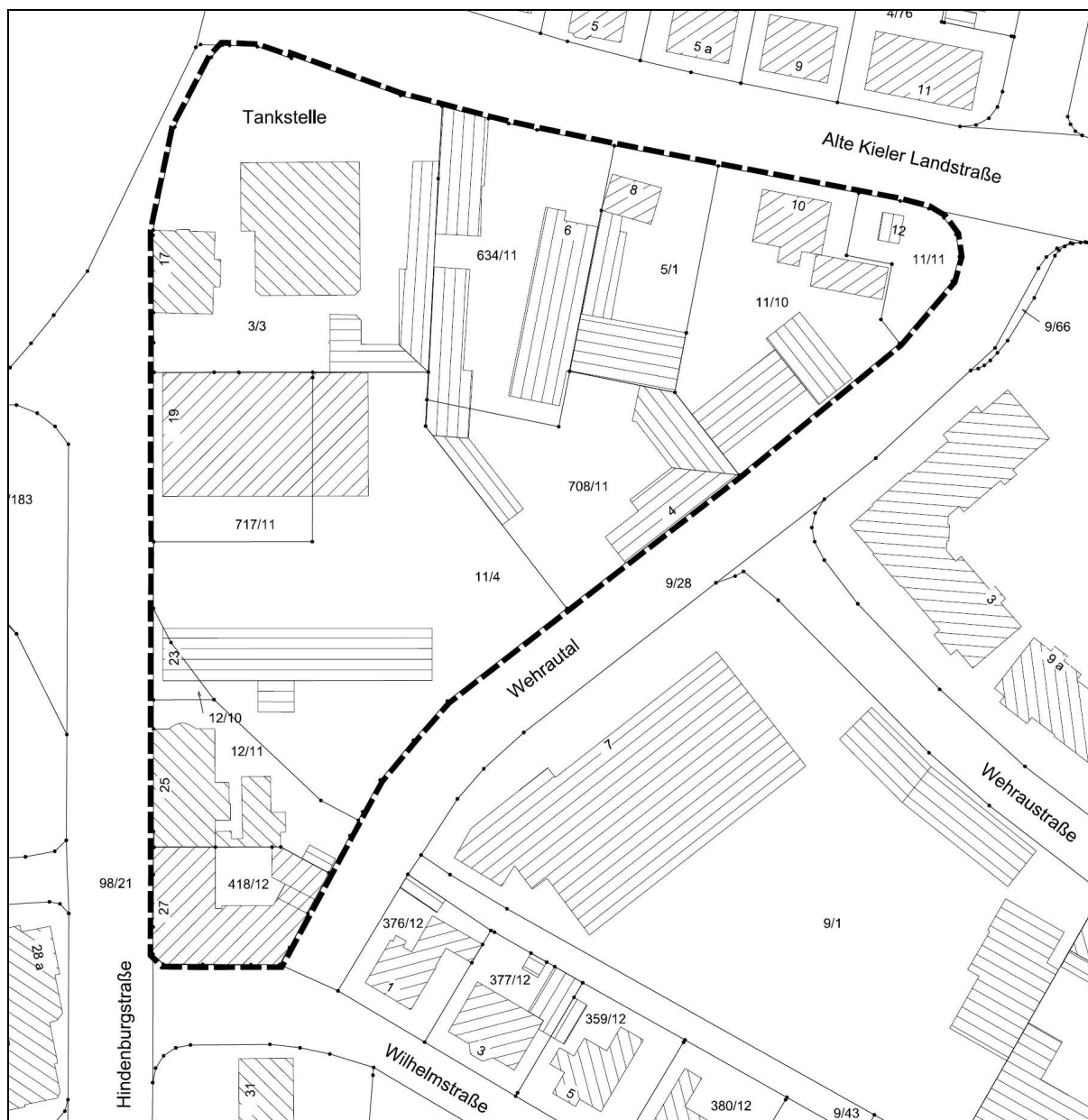


Abb. 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblicher Ausschnitt) im Dreieck Alte Kieler Landstraße / Hindenburgstraße / Wehrautal

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Nördlich, an die Berliner Straße und die Alte Kieler Landstraße grenzend, befindet sich auf dem Eckgrundstück mit der Hausnummer 13-15 eine Tankstelle mit 4 Zapfsäulen und durchgängigem Betrieb. Zusätzlich zu den Tankstellengebäuden befindet sich auf dem Grundstück auf der westlichen Seite ein dreigeschossiges Gebäude (Hausnummer 17) mit gemischter Nutzung. Im Erdgeschoss befindet sich der Spielsalon „Europlay“ und in den zwei weiteren Stockwerken ist Wohnnutzung zu finden. Die Bebauung ist dreigeschossig.

Südlich daran angrenzend liegt das Gelände der Autowerkstatt „A.T.U“. Auf diesem befinden sich zwei Gebäude. In dem nördlichen der beiden sind der Verkauf und der Service angesiedelt. Das Südlichere beherbergt die Werkstatt. Daran gliedert sich eine kleine Garage an, welche als Lagerfläche genutzt wird. Die Höhe der Halle entspricht einer zweigeschossigen Bebauung.

Auf den weiter südlich angrenzenden Grundstücken mit den Hausnummern Hindenburgstraße 25 und 27 stehen alte Gründerzeitbauten. Die zur Hindenburgstraße ausgerichteten Gebäude sind viergeschossig und dienen überwiegend dem Wohnen und Dienstleistungsbetrieben. Der rückwärtige Teil der Grundstücke (zur Straße Wehrautal hin ausgerichtet) wird als Stellplatz- und Parkplatzanlage genutzt, die den Anwohnern dient. Des Weiteren ist das Gebäude Hindenburgstraße 25 laut Landesamt für Denkmalpflege als einfaches Kulturdenkmal eingestuft.

Auf den Grundstücken Wehrautal 4 und Alte Kieler Landstraße 6 sind Lagerhallen untergebracht, die ehemals gewerblich genutzt wurden und nun leer stehen. Die Gebäude haben eine Höhe die der eines ein- bis zweigeschossigen Hauses ähnlich ist. Die Grundstücksfläche ist vollständig asphaltiert. Der Zustand des Geländes ist sehr marode. Betreten kann man das Gelände nur über das offene Tor zur Straße Wehrautal, der Zugang von der Alten Kieler Landstraße ist verschlossen.

Auf dem Grundstück Alte Kieler Landstraße 8 steht zur Straße hin ein zweigeschossiges Haus mit Hochparterre, welches wohnlich genutzt wird. Die hinteren Gebäudeteile sind vermutlich leer stehend und wurden ehemals gewerblich genutzt.

Auf dem vorderen Grundstücksteil von Alte Kieler Landstraße 10 befindet sich ein dreigeschossiges Haus mit Hochparterre. Das sich daran angliedernde Haus ist zweigeschossig und beide Teile werden wohnlich genutzt. Der Gebäudekomplex, welcher an der Straße Wehrautal liegt, wird gewerblich als „KFZ Reparatur & Service“ genutzt. Die Hallenhöhe ist ähnlich wie ein ein- bis zweigeschossiges Haus und es wurde ein kleiner Holzschuppen mit niedriger Deckenhöhe angebaut, der vermutlich als Staufläche genutzt wird.

Auf dem Grundstück Alte Kieler Landstraße 12 steht eine eingebaute Pumpstation (Abwasser) der Stadtwerke Rendsburg. Diese ist laut Landesamt für Denkmalpflege ein einfaches Kulturdenkmal und wird somit als erhaltenswert eingestuft.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist als Gemengelage zu bezeichnen. In der Umgebung, nördlich der Alten Kieler Landstraße und östlich Wehrautal überwiegt die Nutzung Wohnen. Dort ist abschnittsweise neu errichtet dreigeschossiger Wohnungsbau entstanden. Das Gebiet östlich Wehrautal liegt im Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Rendsburg. Südöstlich erstreckt sich Wohnen beidseitig der Wilhelmstraße. Das Landesamt für Denkmalpflege weist ergänzend darauf hin, dass der Gebäudekomplex Wilhelmstraße 1-15, der sich südöstlich der Straße „Wehrautal“ erstreckt, unter Schutz gestellt werden soll. Der Gebäudekomplex liegt außerhalb des Plangebietes.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist westlich und nördlich von großen Hauptverkehrsadern der Stadt umgeben. Die Erschließung der westlich im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die Hindenburgstraße, die als Zubringer mit Nebenerschließungsstraße (zum Parken und für Fahrradfahrer) zur Berliner Straße ausgebaut ist. Von Norden erfolgt die Erschließung über die Alte Kieler Landstraße. Von Osten erfolgt die Erschließung über die dortige Fahrradstraße Wehrautal.

1.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt innerstädtisch und ist voll erschlossen. Die Anschlüsse an die Schmutz- und Regenwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung der Stadt Rendsburg sind vorhanden. Sonstige technische Infrastruktur ist in den Straßenzügen vorhanden.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Das Gelände wurde ehemals stärker gewerblich genutzt, als es sich heute darstellt. Eine Anfrage zum Altlastenkataster für den Standort Wehrautal 4 (Flurstücke 634/11 und 708/11, Flur 10, Gemarkung Rendsburg) ergab, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den angegebenen Standort keine Altablagerungen bekannt sind. Aufgrund der altlastenverdächtigen Nutzung – Zentralheizungsbau (ab 1931) – wurde das Flurstück in das Prüfverzeichnis des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen.

Nach Erlass des Innenministeriums und des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 01.01.2011 zur „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Altlastenerlass) ist das oben genannte Flurstück und der bekannte Standort AKL 6/ Wehrautal 4 bei geplanter Nutzungsänderung für eine Wohnbebauung in diesem Bereich neu zu bewerten. Dies ist erfolgt. Die Ergebnisse liegen als Anlage (4) „Orientierende Untersuchung“ bei. „Die Probe BS 2/2 weist eine hohe Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen auf.“ Der

Prüfwert der BBodSchV (BundesBodenSchutzVerordnung) für Benzo(a)pyren ist an dieser Bohrstelle überschritten. „Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Probe aus einem Tiefenbereich unterhalb der für die Bewertung nach BBodSchV relevanten Tiefenlagen stammt. Hilfsweise sind die Prüfwerte jedoch heranzuziehen. Akute Gefährdungen sind aufgrund der Tiefenlage, der Lage oberhalb des Grundwasserstandes und der vorhandenen Oberflächenversiegelung nicht anzunehmen. Aufgrund des Befunds ist von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen, die bei Nutzungsänderungen und Arbeiten mit Entsiegelung der Oberfläche zu beachten ist.“ (Orientierende Untersuchung, 2014, S. 20 ff). In der Planzeichnung ist der relevante Bereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Der Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holsteins setzt für den Prüfwert Benzo(a)pyren einen niedrigeren Grenzwert fest (1 mg/kg TS statt 2 mg/kg TS) als die BBodSchV. Der Prüfwert ist bei einer Mischprobe mit 1,5 mg/kg TS überschritten. Weitere Auffälligkeiten ergaben sich nicht. Damit sind für die Nutzung Wohnen Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist zwischen der Stadt Rendsburg, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (Untere Bodenschutzbehörde) und dem Investor, der Kreissiedlungsgesellschaft Rendsburg mbH, vertraglich geregelt. Sie erfolgt im Zuge anstehender Baumaßnahmen und wird Bestand der Baugenehmigung. Die fachgerechte Durchführung der Sanierung obliegt dem künftigen Bauherrn.

Die vollständige Orientierende Untersuchung – Abschlussbericht vom 02.06.2014 – liegt als Anlage 4 bei. Die ergänzende Bewertung vom 27.06.2014 nach dem Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein liegt als Anlage 5 bei. Der städtebauliche Vertrag zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen liegt als Anlage 6 bei.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in Ihrer Stellungnahme vom 25.07.2014 zum Bebauungsplan Nr. 95 darauf hin, dass neben dem oben genannten Standort zwei weitere Standorte im Plangeltungsbereich liegen, für die Hinweise auf altlastenrelevante Nutzungen in der Vergangenheit vorliegen (KfZ-Handel und Autowerkstatt, Spedition mit Betriebshof). Es sind die Grundstücke Alte Kieler Landstraße 8 und 10. Durchgeführte Erstbewertungen ergaben für beide Standorte, dass sie als sogenannte „Altstandorte“ in das Boden- und Altlastenkataster des Landkreises Rendsburg-Eckernförde aufgenommen wurden. Für diese Grundstücke besteht somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen aufgrund der bekannten Vornutzungen.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass spätestens bei einer Überplanung (z.B. einer Neubebauung oder Nutzungsänderung) auch für diese Grundstücke eine Gefährdungsabschätzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen durchgeführt werden muss. Sämtliche Maßnahmen sind auch hier mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gleiches gilt für die Grundstücke Hindenburgstraße 17 (Tankstelle) und Hindenburgstraße 19+23 (Autowerkstatt). Hierbei handelt es sich allerdings um aktuelle Betriebsstandorte, die erst nach Betriebsaufgabe-/verlegung einer Erstbewertung unterzogen werden.

Die Verdachtsmomente sind grundsätzlicher Art aufgrund der bekannten Nutzungen und Vornutzungen. Für eine Kennzeichnung der Flächen nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB reichen die vorliegenden Erkenntnisse nicht aus.

Abweichend von den Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung ist im Altlastenerlass des Landes Schleswig Holstein [13] ein Prüfwert von Benzo(a)pyren = 1 mg/kg für die Nutzungen Kinderspielflächen, Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen angegeben. Dieser Prüfwert ist durch den Befund der Mischprobe MP 1 (Benzo(a)pyren = 1,5 mg/kg TS) überschritten. Weitere Auffälligkeiten, abgesehen von den im Abschnitt 3.1 beschriebenen, ergeben sich aus den Befunden nicht.

In der nachstehenden Abbildung sind die Baugrundaufschlüsse mit Proben in der Bodenmischprobe MP 1 dargestellt.



Abb. 1: Lage der Kleinrammbohrungen mit Proben in MP 1 (rot/schwarz), M 1:1.000

Die Einzelproben der Mischprobe stammen nicht ausschließlich aus dem in der BBodSchV für die Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebiete vorgegebenen Tiefenbereich von $t = 0,0$ m bis 0,35 m. Zur Beurteilung werden die Befunde jedoch hilfsweise herangezogen.

Die Mischprobe MP 1 setzt sich wie folgt zusammen:

MP 1:

BS 2/1 (0,15 – 0,6 m), BS 3/1 (0,15 – 0,3 m), BS 3/2 (0,3 – 0,8 m), BS 3/3 (0,8 – 2,0 m),
BS 4/1 (0,15 – 0,4 m), BS 4/2 (0,4 – 1,2 m), BS 5/1 (0,15 – 1,0 m), BS 6/1 (0,15 – 0,5 m),

BS 6/2 (0,5 – 1,6 m), BS 6/3 (1,6 – 3,0 m), BS 7/1 (0,15 – 0,9 m), BS 8/1 (0,15 – 0,5 m),
BS 8/2 (0,5 – 2,3 m), BS 15/1 (0,15 – 0,8 m),

Da der Bereich der Mischprobe MP 1 überwiegend im später überbauten Grundstücksteil liegt, sind Gefährdungen aus dem Direktkontakt mit dem Material der Mischprobe MP 1 für die geplante Nutzung Wohnbebauung nach Abschluss der Bebauung weitgehend auszuschließen. Für die nach Abschluss der Baumaßnahme unversiegelten Bereiche der Bodenmischprobe MP 1 sind Gefährdungen durch den Direktkontakt mit dem Bodenmaterial durch das Aufbringen einer Oberbodenschicht mit einer Schichtdicke von $d \geq 0,5$ m auszuschließen. Die Qualität des eingebauten Materials ist durch geeignete Nachweise (z. B. Liefernachweise) zu führen.

Durch den Verbleib von Material der Bodenmischprobe MP 1 im Untergrund sind keine Gefährdungen oder schädliche Bodenveränderungen anzunehmen. Die mögliche Neubewertung des Altlastenverdachts für die Fläche nach der Sanierung im Bereich der Kleinrammbohrung BS 2 durch die Fachbehörden bleibt davon unberührt.

Abb. 2: Auszug aus der ergänzenden Bewertung zum Abschlussbericht vom 02.06.2014 für die Flurstücke 708/11 und 634/11, Flur 10 (vgl. Anlage 5)

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan für den Planungsraum III

Der Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig–Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein – kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde – Gesamtfortschreibung 2000 – besagt, dass die Stadt Rendsburg ein Mittelzentrum ist und einen Stadt-Umland-Bereich im ländlichen Raum bildet.

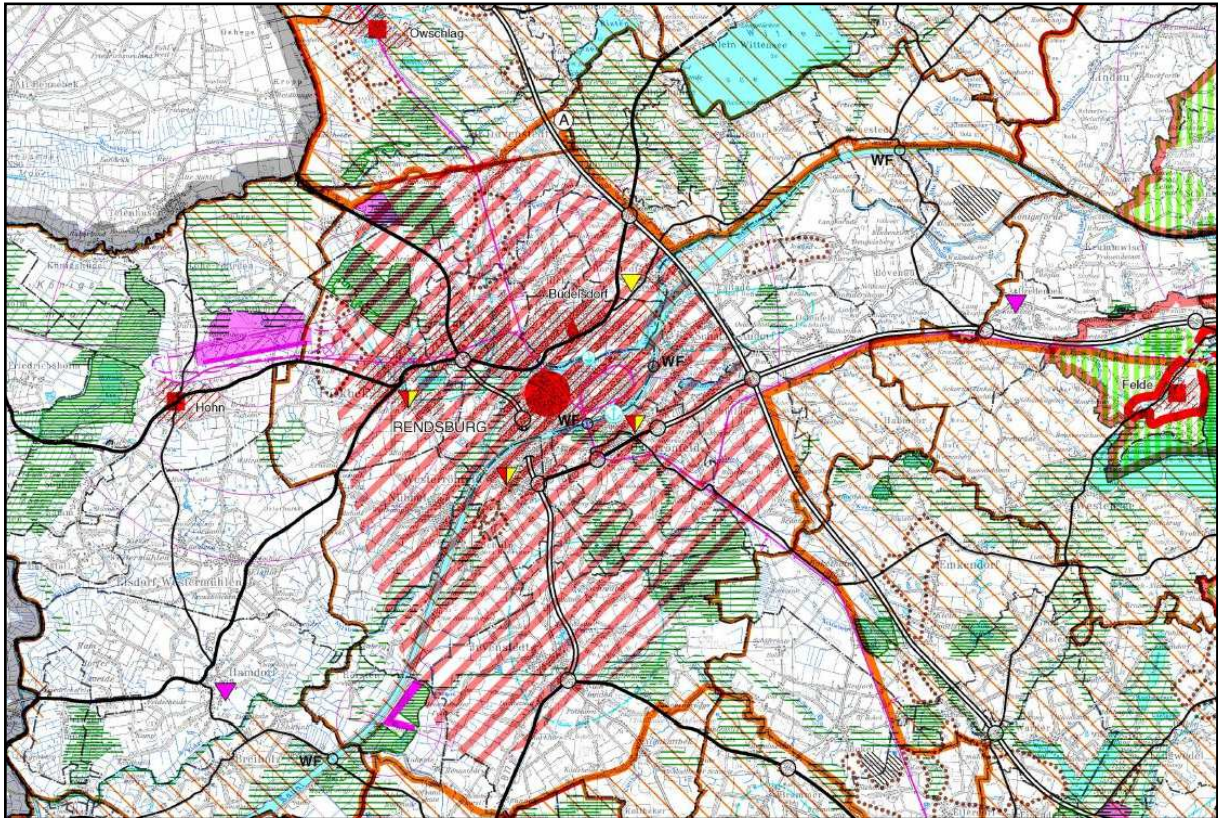


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 95 „Wehrautal – Alte Kieler Landstraße“ entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

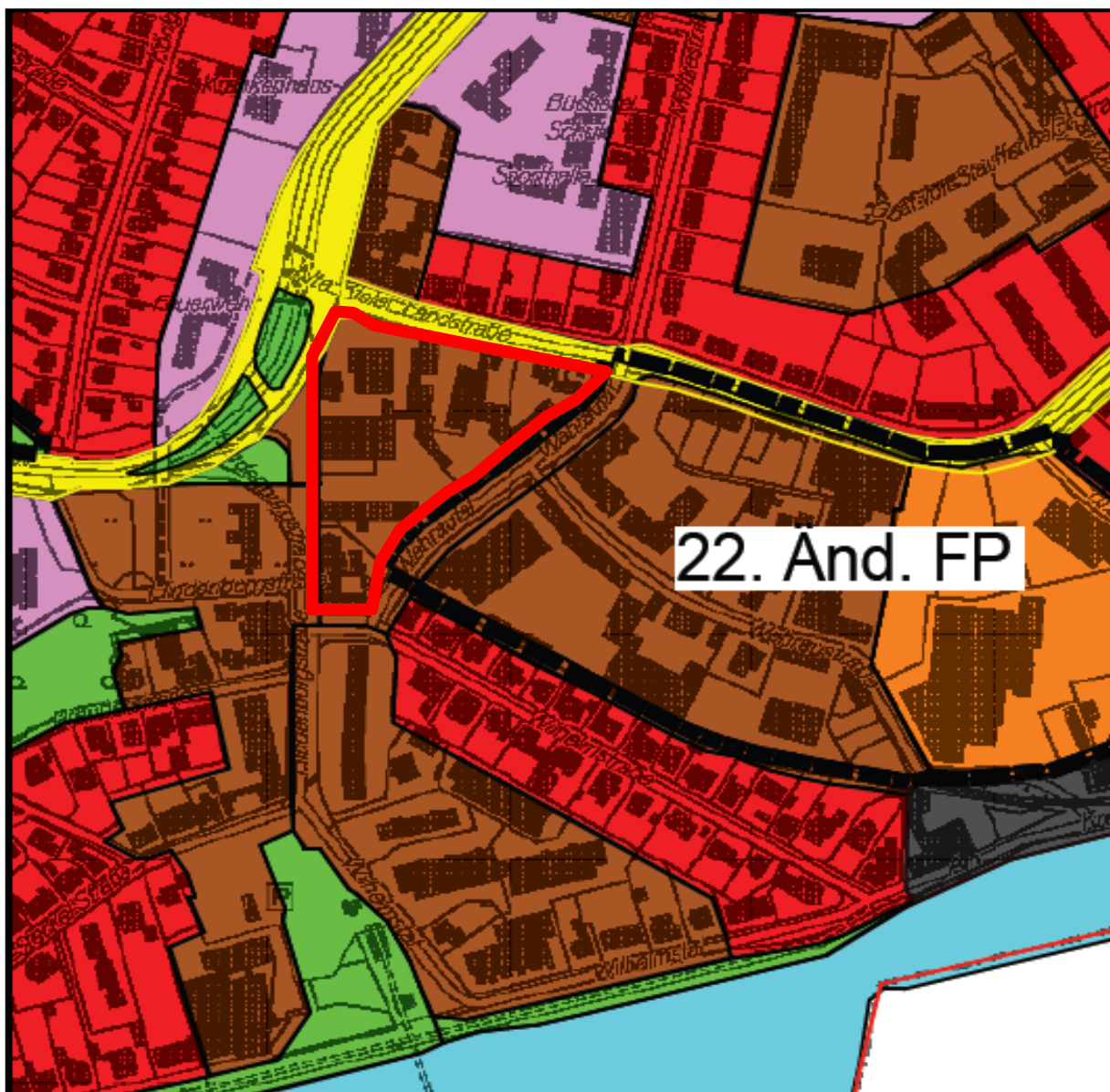


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg mit Kennzeichnung des Plangebietes als gemischte Baufläche

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Rendsburg sind für das Plangebiet keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Das Plangebiet liegt innerörtlich.

2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Wohnraumversorgungskonzept Stadt Rendsburg

Als Zentrum eines Stadt-Umland-Bereiches mit 70.000 Menschen wollen Rendsburg und Büdelsdorf ihre Rolle als Bildungs- und Versorgungsschwerpunkt, Wohnort- und Arbeitsstättenstandort stärken. Besondere städtebauliche Handlungsschwerpunkte sollen unter anderem die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen und Ansprüche, sowie die Erhöhung von Wohnstandortqualität und die Bereitstellung

eines nachfragegerechten Wohnungsangebots sein. Um die Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, soll ein Schwerpunkt in der Innenentwicklung gesetzt werden. Obwohl die Entwicklung bestehender Wohnquartiere als primär gesehen wird, ist auch Neubau in verträglichem Maße notwendig. Dabei soll der Aktivierung bereits erschlossener Flächen eine hohe Priorität zukommen und auch die Innenentwicklungspotentiale sollen genutzt werden. (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2007, S. 48 ff.)

Die Stadt Rendsburg setzt sich in der gemeinsamen Stadtentwicklung bis 2020 eine Erhöhung der Qualität als Wohnstandort als Ziel. Zusätzlich dazu soll auch das Angebot an bezahlbaren Wohnungen gesichert werden. Der Abriss von nicht marktfähigen Wohnungen soll zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes und einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität führen. Neubauten sollen des Weiteren in zentrumsnahen Lagen errichtet werden. Trotz einer Zunahme der Anzahl der Sozialhilfe- bzw. Arbeitslosengeld-II-Empfänger ist das Angebot an Sozialwohnungen rückläufig. Besonders für die Zielgruppen der Ein-Personen-Haushalte und der Haushalte mit niedrigem Einkommen soll Wohnraum geschaffen werden. Erreicht werden kann dies beispielsweise durch die Umnutzung oder den Abriss leerstehender Gebäude. (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf, 2007, S. 56 ff.)

Das Wohnraumversorgungskonzept für Rendsburg und Büdelsdorf beschreibt den Stadtteil Neuwerk-Süd, in welchem sich das Plangebiet befindet, als Mischgebiet mit Wohnnutzung, Einzelhandel und Gewerbe mit heterogenen Bauformen. Sowohl der Gebäudezustand als auch die Wohnlagequalität in dem Stadtteil sind uneinheitlich. Neuwerk-Süd hat eine überdurchschnittliche Anzahl an über 65-jährigen Einwohnern und gleichwohl auch eine überdurchschnittliche Ausländerquote (im Vergleich zu gesamt Rendsburg und Büdelsdorf). Laut Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg und Büdelsdorf beträgt die Netto-Kaltniete in diesem Stadtteil 4,40 bis 5,60 €/m². Es gibt eine durchschnittliche Anzahl an Leerständen, die sich vorwiegend im Bereich der Alten Kieler Landstraße befinden. Durch die Nähe zur B 77 ist Neuwerk-Süd gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Allerdings birgt die Alte Kieler Landstraße Konflikte zwischen der hohen Verkehrsbelastung und der angrenzenden Wohnbebauung. Durch die Nähe zum Kreishafen wird die Nahversorgung als sehr gut eingestuft. Der Stadtteil hat sowohl durch die gute Sozialinfrastruktur als auch durch die Lage zwischen Innenstadt und Kanal ein gutes Potenzial. Im räumlichen Leitbild der Stadt ist festgehalten, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet die Entwicklung vorhandener Einrichtungen zu quartiersbezogenen Zentren für Bildung und Kultur vorangetrieben werden soll. (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf, 2007)

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Planerisches Ziel der Stadt Rendsburg ist die städtebauliche Neuordnung der Gemengelage im Plangebiet. Veranlasst wurde die Planaufstellung durch das Vorhaben der Kreissiedlungsgesellschaft innerhalb der Fläche in einem ersten Schritt zunächst 26 Wohneinheiten für den Sozialen Wohnungsbau herzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg weist das Gebiet als gemischte Baufläche aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan zielt auf eine städtebauliche Neuordnung in der Innenentwicklung. Damit ist grundsätzlich die Anwendbarkeit des § 13 BauGB zu prüfen. Die Fläche ist mit knapp 15.000 qm wesentlich kleiner als der in § 13 a (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) festgeschriebene Schwellenwert von 20.000 qm. Mit der Schaffung von Wohnbaufläche für 26 Wohneinheiten in innerörtlicher Lage wird kein Vorhaben zugelassen, das die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung auslösen könnte. Eine Vorprüfung wurde durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind ergänzend untersucht. Es bestehen aufgrund der Lage und Vornutzung auch keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgelisteter Natura-2000-Gebiete. Somit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass das Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Rendsburg auf der Grundlage des § 13 a BauGB – Innenentwicklung – erfolgen kann. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nach Naturschutzgesetz ist ebenfalls nicht erforderlich. Abzuprüfen sind die artenschutzrechtlichen Belange und die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit von Wohnen und gemischten Nutzungen. Dies ist erfolgt. Die jeweiligen Gutachten sind als Anlage der Begründung beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Abriss weiterer Gebäude ggf. eine diese konkreten Gebäude betreffende artenschutzrechtliche Überprüfung stattfinden muss.

4. Inhalte der Planung

4.1 Allgemeines

Planungsziel der Stadt Rendsburg ist die verstärkte Entwicklung preisgünstigen Wohnraums und die Unterstützung von mit Wohnen verträglichem Gewerbe resp. einer mit Wohnen verträglichen und verbundenen gemischten Nutzungsstruktur des Quartiers. Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören, sollen nicht zugelassen werden. Das gesamte Gebiet wird in der Grundnutzung als Mischgebiet MI (nach § 6 BauNVO) ausgewiesen. Eine Binnendifferenzierung der Nutzungen erfolgt über die Unterteilung in MI.1 bis MI.4 und im Text (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 95.

Das Gebiet weist in derzeitiger Ausgangssituation einen städtebaulichen Missstand auf, der sich durch die aktuelle Standortaufgabe von A.T.U. verstärkt hat. Es besteht aktuell Handlungsbedarf. Die dringend erforderliche Neuordnung der im Plangebiet vorzufindenden überkommener Stadtstrukturen zeigt sich u.a. in dem 2014 entstandenen weiteren Leerstand. Mit der allseitig an das Plangebiet herangerückten Wohnbebauung sind Fakten geschaffen, die eine Gewichtung für eine gewerbliche Entwicklung des Gebietes nicht mit der gebotenen städtebaulichen Ordnung in Übereinstimmung bringen lässt. Die zugrunde liegende Schallprognose zeigt sehr deutlich, dass sich ruhige Blockinnenbereiche schaffen lassen, die auch für die Nutzung Wohnen geeignet sind.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan

- Baulinien
- Abstufung der Mischgebiete über Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und zulässigen Regelnutzungen
- Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und in Orientierung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

wird eine Verträglichkeit von Wohnen und gemischter Nutzung auch in Anbetracht der vorhandenen Vorbelastung sichergestellt. Dabei sind die außerhalb des Plangebietes befindlichen Vorbelastungen (Verkehrslärm, Fluglärm) genauso wie die im Gebiet vorhandenen Vorbelastungen durch bestehende Betriebe berücksichtigt worden und in die Lärmprognose eingeflossen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass das Gebäude Hindenburgstraße 25 und das Gebäude Alte Kieler Landstraße 12 als einfache Kulturdenkmale geführt werden. Sie weist darauf hin, dass die festgesetzte Baulinie das Gebäude Alte Kieler Landstraße 12 mit einbezieht und das mögliche Baufeld verändert. Für den unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege festgelegtem Bestandserhalt ist die Festsetzung einer Baulinie, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, unerheblich. Sie hat keine Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes im Sinne des Bestandserhaltes. Bei Abriss und Neubau ist davon auszugehen, dass für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungen die Belange des Denkmalschutzes Berücksichtigung gefunden haben. In einem solchen Fall sind dann die städtebaulichen Belange vorrangig zu betrachten und diese sind mit der Festsetzung der Baulinie sichergestellt.

Das Landeskriminalamt weist mit Schreiben vom 21.07.2014 darauf hin, dass im Plangebiet das Vorkommen von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Vor Beginn von Erschließungsarbeiten oder allgemeinen Tiefbauarbeiten, ist eine Untersuchung der jeweiligen Flurstücken durch Kampfmittelräumdienst zu beantragen.

4.2 Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet wird als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** ausgewiesen.

Das Plangebiet wird in vier Mischgebiete (MI) (MI.1 - MI.4) mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten unterteilt. Dies entspricht dem Planungsziel der Neuordnung der Gemengelage unter Beibehaltung gemischter Grundnutzungen. Die Nutzungsabgrenzungen erfolgen in Form von textlichen Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes:

Die **Tankstelle** im Mischgebiet MI.2 **soll erhalten bleiben**. Ihr kommt am Verkehrsknoten Berliner Straße/Alte Kieler Landstraße eine wichtige Funktion zu. Für die weiteren MI-Gebiete (MI.1, MI.3 und MI.4) werden **Tankstellen** als nach § 6 BauNVO zulässige Nutzungen **ausgeschlossen**.

Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck

auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden für das gesamte Plangebiet **ausgeschlossen**. Dies gilt auch, wenn sie nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes liegen würden. Grund hierfür ist die Nähe der Moltkeschule und das Vorhandensein weiterer Spielhallen in der unmittelbaren Umgebung (Am Kreishafen und in der Berliner Straße). Die Spielhalle im Mischgebiet MI 2 hat Bestandsschutz.

In unmittelbarer Nähe des Gebietes liegt der Kreishafen mit seinen vorgelagerten Einkaufsmärkten und Einzelhandelsgeschäften. Die Luftlinienentfernung zu den dort kompakt vorhandenen Einzelhandelsbetrieben beträgt zwischen 200 m und 430 m. Sie sind sogar fußläufig über die Wehraustraße sehr gut zu erreichen. **Einzelhandelbetriebe**, die nach § 6 (2) Nr. 3 in den MI-Gebieten zulässig wären, werden für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 95 **ausgeschlossen**. Ausnahmsweise zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe unter 300 qm Verkaufsfläche, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten soll das Gebiet bei einer Neubebauung und Neuordnung „räumlich gefasst“ und strukturiert werden. Die Bebauung an der Alten Kieler Landstraße, der Hindenburgstraße und der östlichen Seite der Berliner Straße ist durch gleichmäßigen Abstand der Gebäude zum Straßenraum geprägt. Dieses Prinzip der Bebauungsstruktur wird aufgegriffen und durch Festsetzung von **Baulinien nach § 23 (2) BauNVO** an der Alten Kieler Landstraße, der Hindenburgstraße und der Straße Wehrautal gesichert. Bis auf der Seite der Hindenburgstraße, liegt zwischen Baulinie und straßenseitiger Grundstücksgrenze ein Abstand von 5 m. In der Hindenburgstraße wird die Baulinie, in Ergänzung der Bestandsgebäude, auf der Grundstücksgrenze geführt. Die Ausweisung von Baulinien in Verbindung mit der festgesetzten **abweichenden Bauweise (a)** lässt die Möglichkeit einer klassischen, geschlossenen Blockrandbebauung als auch einer „unterbrochenen“ Straßenrandbebauung zu. Die so festgesetzte Stellung der künftigen Gebäude eignet sich zur Schaffung „lärmberuhigter“ Blockinnenbereiche in innerstädtischen Gebieten mit Wohnnutzungsanteilen. Im Mischgebiet MI.2 ist die Ausweisung von Baulinien ungeeignet, da die derzeitige Nutzung als Tankstelle auch bei Modernisierungsarbeiten gesichert bleiben soll. Hier werden **Baugrenzen** ausgewiesen.

Zur Sicherung der angestrebten Konzeption wird festgesetzt, dass **Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig** sind. **Ausgenommen** von dieser Festsetzung sind **Fahrradabstellanlagen**, sofern sie den Hauseingängen zugeordnet sind.

Die derzeitigen Grundstücksflächen im Gebiet sind zu 80 % bis fast 90 % versiegelt. Der hohe Versiegelungsgrad ist eine Folge der bisherigen Nutzungen mit großen asphaltierten Hof- und Wirtschaftsflächenanteilen. Mit der Ausweisung von MI-Gebieten wird die **Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6** auf die nach § 17 BauNVO definierten Obergrenzen festgeschrieben. Mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl der **Vollgeschosse (III) zuzüglich Dach-/Staffelgeschoss**, sichert die Stadt die

gewollte Nutzung des Geländes. Auf die Ausweisung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet. Für das **Gebiet MI.4** sind auch weiterhin vier **Vollgeschosse (IV)** wie im Bestand vorhanden zulässig.

Abb. 5: Plangebiet mit Kennzeichnung der unterschiedlichen MI-Gebiete



4.3 Kennzeichnungen

In der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist die Abgrenzung der Lärmpegelbereich, auf den Gesamtlärm bezogen, gekennzeichnet. Die passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche I bis V nach DIN 4109 sind innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

festgesetzten Flächen vorzusehen. Im Rahmen künftiger Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Vorschriften der DIN 4109 nachzuweisen. Dies sind zum Beispiel eine dem Lärmpegelbereich entsprechende Gebäudedämmung, Nutzungsausrichtungen innerhalb der Wohngebäude und die entsprechende abschirmende Ausbildung von Gebäudeteilen. Konkrete Festsetzungen wie beispielsweise Vorgaben zu Grundrissausrichtungen und der Verwendung entsprechender Außenbauteile wie z.B. Fenster mit „Zwangslüftung“, werden hierzu im Bebauungsplan nicht getroffen. Die Vorschriften der DIN 4109 und DIN 18005 sind zu beachten und in der Planzeichnung im Zusammenhang mit der Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche festgesetzt.

4.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hindenburgstraße, die Alte Kieler Landstraße und Wehrautal. Wehrautal ist eine Fahrradstraße und im Generalverkehrsplan der Stadt als Hauptfahrradroute gekennzeichnet. Die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist dennoch gesichert.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt je nach Bebauung über Hofflächen und/oder neu herzustellende Zuwegungen auf den Privatgrundstücken.

4.5 Belange Denkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege weisen darauf hin, dass das Gebäude Hindenburgstraße 25 im Gebiet MI.4 und das Gebäude Alte Kieler Straße 12 im Gebiet MI.1 als einfache Kulturdenkmäler eingestuft sind und somit als erhaltenswerte Gebäude zu behandeln sind. Die straßenseitigen Grenzen des Gebäudes Hindenburgstraße 25 decken sich mit den festgesetzten Baulinien. Für das Gebäude Alte Kieler Landstraße 12 stimmt die Baulinie nicht mit der gegenwärtigen Lage des Gebäudes überein. Die Belange der Denkmalpflege sind dennoch gewahrt, weil die nach Baulinie künftig gewünschte Stellung des Gebäudes nicht das Bestandsgebäude betrifft. Im Falle eines Abrisses, der nur unter Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörden genehmigt werden kann, stehen für einen eventuell folgenden Neubau die Festsetzungen des Bebauungsplanes und somit die städtebauliche Ordnung im Vordergrund. Die erhaltenswerten Gebäude sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

4.6 Belange Lärm

Durch die Lage des Plangebietes an der stark frequentierten Berliner Straße und Alten Kieler Landstraße kommt es zu Verkehrslärmbelastungen. Aufgrund der Gemengelage kann es zu Belastungen durch im Gebiet vorhandene Betriebe kommen. Des Weiteren sind mögliche Vorbelastungen außerhalb des Plangebietes zu betrachten.

Das Lärmgutachten (Anlage 3) weist Überschreitungen der Lärmpegelwerte nach DIN 18005 im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht entlang der ausgewiesenen Baulinie des Teilgebietes MI.1 sowie am Gebäude Hindenburgstraße 17 nach. Die DIN 18005 dient im Rahmen des Abwägungsprozesses als Orientierungshilfe und nicht als Grenzwertgeber. Immissionsüberschreitungen unterliegen somit der Abwägung. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Unter Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ lassen sich die ermittelten Beeinträchtigungen auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) auf zumutbares Niveau mindern.

Die Stadt Rendsburg bleibt bei ihrem Vorhaben der Planaufstellung mit dem Ziel, die vorherrschende Gemengelage städtebaulich zu ordnen und überkommene Stadtstrukturen einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Sie erfüllt die zentralörtlichen Funktionen eines Mittelzentrums und gehört damit zu den Siedlungsschwerpunkten. Der Planungsbereich liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums. Hierbei ist der Überplanung der vorhandenen Gemengelage, der Um- und Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen und der Zulässigkeit von Wohnen im unbeplanten Innenbereich, dem übergeordneten Entwicklungsziel – gemischte Nutzung mit Wohnen – für den Stadtteil Neuwerk-Süd einen höheren Stellenwert beigemessen, als dem Belassen einer innerstädtischen und ungeordneten Gemengelage.

Das Gebiet weist in derzeitiger Ausgangssituation einen städtebaulichen Missstand auf, der sich durch die aktuelle Standortaufgabe von A.T.U. verstärkt hat. Es besteht aktuell Handlungsbedarf. Die dringend erforderliche Neuordnung der im Plangebiet vorzufindenden überkommenen Stadtstrukturen zeigt sich u.a. in dem 2014 entstandenen weiteren Leerstand. Mit der allseitig an das Plangebiet herangerückten Wohnbebauung sind Fakten geschaffen, die eine Gewichtung für eine gewerbliche Entwicklung des Gebietes nicht mit der gebotenen städtebaulichen Ordnung in Übereinstimmung bringen lässt. Die zugrunde liegende Schallprognose zeigt sehr deutlich, dass sich ruhige Blockinnenbereiche schaffen lassen, die auch für die Nutzung Wohnen geeignet sind. Durch die Festsetzungen von Baulinien im Bebauungsplan, die Abstufung der Mischgebiete über Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und zulässigen Regelnutzungen, sowie Kennzeichnungen der Lärmpegelbereiche für passive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und in Orientierung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird eine Verträglichkeit von Wohnen und gemischter Nutzung auch in Anbetracht der vorhandenen Vorbelastung sichergestellt. Die Vorbelastungen, die außerhalb des Plangebietes (Verkehrslärm, Fluglärm) und die Vorbelastungen, die von bestehenden Betrieben im Plangebiet verursacht werden, sind dabei berücksichtigt und in die Lärmprognose eingeflossen.

4.7 Belange Natur und Landschaft

Die Untere Naturschutzbehörde verweist darauf, dass südöstlich an das B-Plangebiet im Bereich der Straße Wehrautal eine Baumallee in Form von Kastanienbäumen angrenzt. Diese unterliegt nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) dem

besonderen gesetzlichen Schutz. Die Allee ist im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

5. Artenschutz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und die Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Innenministerin für Natur und Umwelt (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c BNatSchG und §§ 6 bis 10 LNatSchG) ist im vorliegenden Fall, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, nicht erforderlich.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Danach sind nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) die Verschlechterung der Lebensbedingungen und die Tötung wildlebender Tierarten und besonders geschützter Pflanzengesellschaften verboten.

Besonders geschützte Pflanzengesellschaften oder Einzelbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Kastanienbaumreihe in der Straße Wehrautal ist von den Planungen nicht berührt. Sie steht außerhalb des Geltungsbereiches im Straßenraum.

Um Flächen für eine Neubebauung zu gewinnen, sind einige Gebäude abzureißen. Beim Abriss von Gebäuden besteht immer die Gefahr der Beeinträchtigung von Fledermäusen. Alle 15 in Schleswig-Holstein beheimateten Fledermausarten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und zählen somit zu den streng geschützten Arten. Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes sind in § 44 (1) BNatSchG formuliert.

Die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme zur Beurteilung des Planungs- und Bauvorhabens in seinen möglichen Auswirkungen auf eine potentielle Quartiersqualität für Fledermäuse wurde im Vorfeld beauftragt und durchgeführt. Das Gutachten liegt für die Flurstücke 634/11 und 708/11 der Flur 10 vor und ist der Begründung beigelegt. Eine Kollision mit den Vorschriften des § 44 (1) BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Winterquartiere werden seitens des Gutachters ausgeschlossen, Sommerquartiere sind möglich. Für den Abriss der Gebäude auf den oben genannten Flurstücken wird deshalb vorgegeben, dass er zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen hat.

6. Schalltechnisch Untersuchungen - Geräuschprognose

Eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Entwicklung des Gebietes, die Flächenausweisung und die künftigen möglichen Nutzungen ist die Beurteilung der Geräuschimmissionen. Dabei sind zwei Lärmquellen von zentraler Bedeutung für die Gebietsbeurteilung:

- Verkehrslärm (durch die innerstädtische Lage an zwei Hauptverkehrsadern der Stadt) und
- Lärm aus Gewerbebetrieben die in der Gemengelage des Gebiets vorhanden sind.

Der Beurteilung des Verkehrslärms liegen Verkehrszahlen von 1996 zugrunde (entnommen aus dem Gesamtverkehrsplan der Stadt Rendsburg). Im Weiteren wurde auf Basis dieser Zahlen eine Prognose des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2020 bzw. 2025 erstellt. Zudem wurden bei der Beurteilung auch Immissionen berücksichtigt, die nicht aus dem Plangebiet selbst, sondern aus der näheren Umgebung kommen. Zu beurteilen war die Verträglichkeit mit der Nutzung Mischgebiet. Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Rahmendaten wurden abgeprüft. Das Untersuchungsergebnis liegt vor. Das vollständige Gutachten wird als Anlage beigelegt. Die planungsrelevanten Ergebnisse werden in der Begründung zitiert

8. ERLÄUTERUNG UND BEURTEILUNG DER ERGEBNISSE

Die hier vorliegende Geräuschprognose wurde hinsichtlich der verwendeten Emissionsdaten konservativ, d.h. mit dem jeweiligen Pessimum, gerechnet.

Für Mischgebiete wird in der DIN 18005 der Orientierungswert für den Beurteilungszeitraum Tag mit 65 dB(A) angegeben. Für den Beurteilungszeitraum Nacht werden 2 Orientierungswerte mit 45 dB(A) und 50 dB(A) genannt. Der höhere Wert von 50 dB(A) ist für die hier durchzuführende Bewertung der Verkehrsgeräusche heranzuziehen, der niedrigere Wert von 45 dB(A) für die Bewertung der Gewerbegeräusche.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Auf Teilflächen sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Lageplan der Immissionsorte und Quellenplan

Die Anordnung der Immissionsorte ist in den Lageplänen der Immissionsorte dargestellt. Bei der Betrachtung des Verkehrslärms wurde nur das Plangebiet bei der Positionierung der Immissionsorte berücksichtigt, da die geplante Nutzung keine Änderungen der Verkehrszahlen erwarten lässt. Bei der Betrachtung des Gewerbebelärms befinden sich die Immissionsorte auf den Teilflächen Mi.2 und Mi.4. Die auf Mi.1 neben der Tankstelle vorhandene Bebauung ist bei der Positionierung der Immissionsorte ebenfalls berücksichtigt worden. Weiterhin wurden an den das Plangebiet umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen Immissionspunkte positioniert.

Die in der Berechnung berücksichtigten Emissionsquellen sind in den Quellenplänen dargestellt. Die im Plangebiet resultierenden Beurteilungspegel in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht können aus den dazugehörigen Isophonen- und Außenlärmpegelkarten abgelesen werden.

Beurteilung der Schallimmissionen

Im Plangebiet sind Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes nach DIN 18005 durch den Verkehrslärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht zu verzeichnen. Auch bei einem Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV sind Überschreitungen im Beurteilungszeitraum Tag bzw. Nacht feststellbar.

Im Plangebiet sind Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes nach DIN 18005 durch den Gewerbebelärm in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht zu verzeichnen. Diese Überschreitungen resultieren überwiegend aus dem Tankstellenbetrieb.

Wesentliche Immissionsbelastungen resultieren aus dem Verkehr, welcher jedoch bei der Innenentwicklung ebenso, wie bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht kurzfristig steuerbar ist. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können bei der langfristigen Verkehrsplanung der Stadt an dieser Stelle zu einer Immissionsentlastung führen.

Die Auswirkungen der Schallemissionen vom Plangebiet auf die umgebenden Nutzungen zeigen, dass hier an der Bebauung der „Alten Kieler Landstraße“ mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist.

Durch Fluglärm, bedingt durch den Start- und Landeplatz des Rettungshubschraubers, sollten keine Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Ergebnisse: Außenlärmpegel

Die Außenlärmpegelkarten weisen für die Flächen innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche I bis VII für den Beurteilungszeitraum Tag aus. Auf der Teilfläche Mi.2 sind die Lärmpegelbereiche I bis VI zu finden; auf der Teilfläche Mi.4 die Lärmpegelbereiche I bis III.

Die Außenlärmpegelkarten weisen für die Flächen innerhalb des Plangebietes die Lärmpegelbereiche I bis III für den Beurteilungszeitraum Nacht aus. Auf der Teilfläche Mi.2 sind die Lärmpegelbereiche I bis III zu finden; auf der Teilfläche Mi.4 der Lärmpegelbereich I.

Die Ergebnisse zeigen, dass für die zum Wohnen genutzten Bereiche der zu planenden Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen zur Luftschalldämmung an den Außenbauteilen durchgeführt werden müssen.

Die erforderlichen und umsetzbaren passiven Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 9 näher erläutert. Grundsätzlich ist zu prüfen, ob bei der Errichtung von neuen Gebäuden, die Fenster in Richtung „Alte Kieler Landstraße“ nicht offenbar ausgeführt werden können.

Abb. 7: Auszug aus Gutachten Lücking vom 07.08.2014 / 1 (S. 46 ff)

Im Ergebnis sind für die zum Wohnen genutzten Bereiche der zu planenden Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zur Luftschalldämmung an den Außenteilen durchzuführen.

Dies betrifft Maßnahmen und bauliche Qualitäten, die

- Den eigentlichen baulichen Schallschutz durch Verbesserung der Gebäudedämmung,
- Die Orientierung der Nutzung innerhalb der Wohngebäude und
- Die abschirmende Ausbildung oder Nutzung von Gebäudeteilen

umfassen.

Der Außenraum bleibt durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 ungeschützt. Der Außenraum kann nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, das würde beispielsweise die Errichtung von Schallschutzmauern im innerstädtischen Bereich mit sich bringen. Aus städtebaulichen Gründen muss dies abgelehnt werden.

In der DIN 4109 unter den Punkten 5.2 und 5.3 werden Informationen zu Anforderungen an Außenbauteile unter der Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen sowie Anforderungen an Decken und Dächer gegeben. Diese Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Laut 10.2 der VDI 2719 wird darauf hingewiesen, dass der Schallschutz der Fenster nur in geschlossenem Zustand besteht. Aufgrund dessen sollte bereits bei der Grundrissplanung die Belüftung der Aufenthaltsräume bedacht werden.

Aufgrund der Anordnung der künftigen Gebäude, der Festsetzung von Baulinien und der tatsächlich prognostizierten Beeinträchtigungen wird auf die Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die in Kapitel 9 des Gutachtens (S. 39-41) ausgeführt werden, verwiesen.

Zur Verdeutlichung der Situation sind im Bebauungsplan im Text (Teil B) die unterschiedlichen Außenlärmpegelbereiche gekennzeichnet und dargestellt. Deutlich wird dabei, dass die Verkehrslärmbelastung am Tage flächig entlang der Hindenburgstraße und der Alten Kieler Landstraße wirken. Aus diesen Gründen sind in der Planzeichnung (Teil A) die Lärmpegelbereiche, die diese Immission betreffen nachrichtlich dargestellt und gekennzeichnet.

Die punktuell auftretenden Lärmimmissionen aus den vorhandenen Gewerbebetrieben sind den Darstellungen im Text Teil B zu entnehmen.

Das vollständige Gutachten liegt als Anlage 3 bei.

Die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg hat die Begründung am 18. 12. 2014 gebilligt.

Stadt Rendsburg, den 05.02.2015

L.S.

.....
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister

Im Auftrag Günter Dahl

7. Gutachten

- Anlage 1 – Artenschutzrechtliches Gutachten
- Anlage 2 – Schreiben Kreis Rendsburg-Eckernförde zur Anfrage wegen Altablagerungen
- Anlage 3 – Immissionsgutachten
- Anlage 4 – Orientierende Untersuchung, Abschlussbericht vom 02.06.2014
- Anlage 5 – Ergänzende Bewertung zum Abschlussbericht vom 27.06.2014
- Anlage 6 - Städtebaulicher Vertrag über Sanierungsmaßnahmen

Die oben aufgeführten Anlagen stehen bei der Stadt Rendsburg auf Anfrage zur Verfügung.