

Stadt Rendsburg

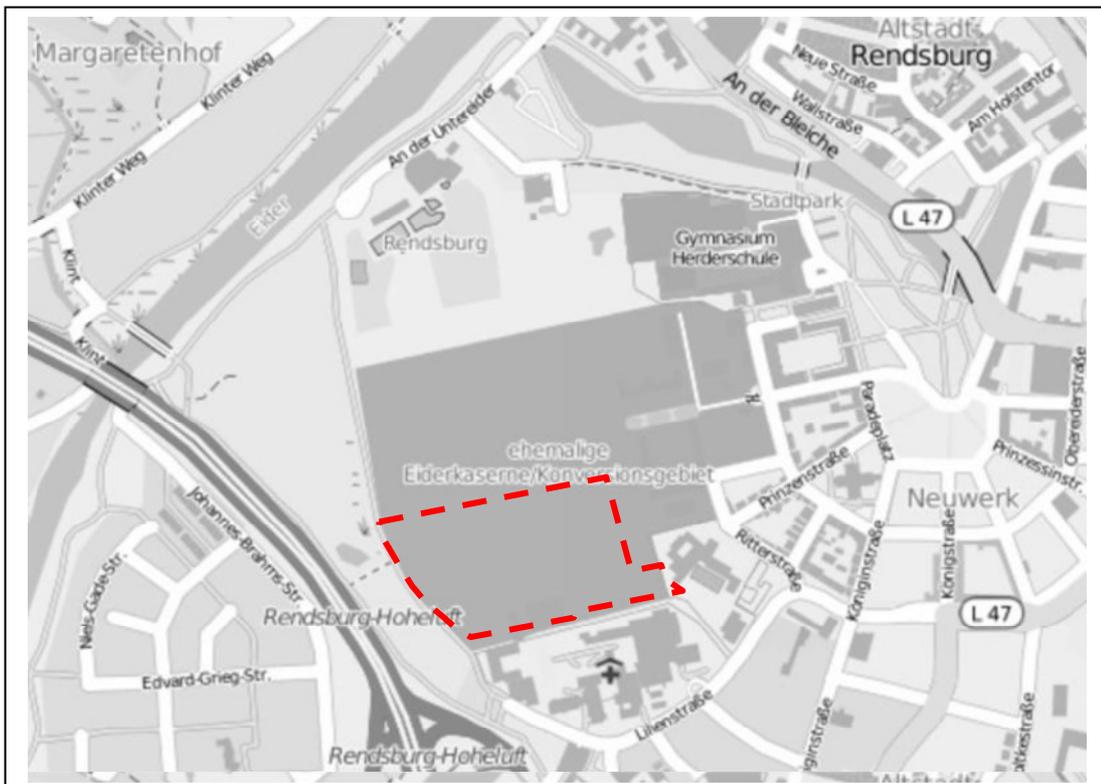


Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den

Bebauungsplan Nr. 98 "ehemalige Eiderkaserne - Süd"



Stadt Rendsburg-Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.	Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	8
2.2.	Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, Landschaftsrahmenplan	9
2.3.	Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	10
2.4.	Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)	11
2.5.	Landschaftsplan (§ 14 BNatSchG i.V.m. § 6 LNatSchG)	13
2.6.	Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)	14
2.7.	Masterplan und Wohnungsmarktkonzept	14
2.8.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	16
2.9.	Altlasten / Altablagerungen / Erdbaumaßnahmen	17
2.10.	Bodenverhältnisse und Entwässerung	17
2.11.	Denkmalschutz	18
3.	Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption	19
3.1.	Ziele und Zwecke der Planung	19
3.2.	Städtebauliches Konzept	19
3.3.	Art der baulichen Nutzung	21
3.4.	Maß der baulichen Nutzung	21
3.5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
3.6.	Nebenanlagen	24
3.7.	Stellplätze, überdachte Stellplätze	24
3.8.	Flächen für den Gemeinbedarf	24
3.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen	25
3.10.	Geh- und Leitungsrecht	25
3.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
3.12.	Verkehr, Erschließung	29
3.13.	Ver- und Entsorgung	30
3.14.	Grünflächen- und Grünordnungskonzept	31
3.15.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses	32
3.16.	Anpflanzen von Bäumen	32
3.17.	Erhalt von Bäumen	33
3.18.	Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)	33
3.19.	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f Gemeindeordnung (GO)	34
4.	Ausgleichsmaßnahmen	34
5.	Archäologie	36
6.	Artenschutz	36
7.	Umweltauswirkungen	37
8.	Flächenbilanz	37
9.	Öffentliches Baurecht	37
9.1.	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	37
9.2.	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	37
9.3.	Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken	37

Abbildungsverzeichnis:

Deckblatt: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 Quelle: OpenStreetMap, bearbeitet ISR	
Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein-Mitte Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig Holstein – Landesplanungsbehörde – (Stand: 2001)	9
Abbildung 2: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum..... Quelle: Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülup und Westerrönfeld und die der Städte Büdelsdorf und Rendsburg	11
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Quelle: Stadt Rendsburg	12
Abbildung 4: Auszug aus der 50. Änderung des Flächennutzungsplans..... Quelle: Stadt Rendsburg	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Rendsburg..... Quelle: Stadt Rendsburg	14
Abbildung 6: Auszug aus dem Wohnungsmarktkonzept Quelle: Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, Büro für Standortplanung Tom Schmidt	15
Abbildung 7: Konkretisierung Masterplan Neuwerk-West 2015..... Quelle: Stadt Rendsburg	16
Abbildung 8: Lage der Fläche „Stadtmoor“, Kartengrundlage OpenStreetMap Quelle: OpenStreetMap, bearbeitet ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	35
Abbildung 9: Lage der Fläche „Goldwiese“, Kartengrundlage OpenStreetMap Quelle: OpenStreetMap, bearbeitet ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	35

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

- der Umweltbericht zur Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 98 „ehemalige Eiderkaserne-Ost“ des Büros ISR Stadt + Raum GmbH, Haan vom 29.01.2019,

Natur, Landschaft und Artenschutz

- der parallel aufzustellende landschaftsplanerische Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen Nr. 97, 98 und 99 des Büros ISR Stadt + Raum GmbH, Haan vom 28.01.2019,
- die faunistischen Untersuchungen des Büros Bioplan Biologie & Planung, Neumünster
 - Besatzkontrolle denkmalgeschützter Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne in Rendsburg im Hinblick auf die Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Ableitung notwendiger Artenschutzmaßnahmen gemäß § 44 BNatSchG des Büros vom 29.07.2014,
 - Artenschutzbericht zur Konversion des Eiderkasernengeländes in Rendsburg vom 20.04.2010,
 - Faunistischer Fachbeitrag (Reptilien) zum Bebauungsplan Nr. 98 des Büros Bioplan, Neumünster vom 29.01.2019
 - Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 98 des Büros Bioplan, Neumünster vom 29.01.2019
- die floristischen Untersuchungen/Biotopkartierungen
 - Baumkataster „Eiderkaserne Rendsburg“ – Klassifizierung nach Funktion des Sachverständigen Michael Hartmann,
 - Biotopkartierung zum Landschaftsplan der Stadt Rendsburg 1994/95 des Büros für Ökologie und Planung Abel und Zummer GbR, Quarnbek,
- die Stellungnahme zur Verkehrs- und Grünanlagenplanung für den Antrag auf Bewilligung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach B 2.1.6 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Rendsburg vom 18.04.2018.

Altlasten-Boden

- die Altlastendetailuntersuchung (Phasen 2c und 2d) der Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß Altlasten und Hydrologie, Lübeck vom 18.06.2013,
- die Dokumentation der Altlastensanierung in Rendsburg „Neuwerk-West, ehemalige Eiderkaserne“ der Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß Altlasten und Hydrologie, Lübeck vom 24.06.2015,
- das Baugrundgutachten Erschließung Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ des Büros GSB GrundbauIngenieure Schnorr + Brauer, Bredenbek vom 19.05.2010,
- der technische Erläuterungsbericht zur Geländeprofilierung und Herrichtung des Geländes der ehemaligen Eiderkaserne / Rendsburg der O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 02.08.2018.
- der Vermerk Oberbodenanalytik der O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 29.03.2018.

Archäologie

- der Abschlussbericht über die archäologische Voruntersuchung der barockzeitlichen Festung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, vom November 2012.
- Die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein, Bebauungsplan Nr. 98 „Eiderkaserne Süd“ der Stadt Rendsburg, Bebauungsplan Nr. 99 „Eiderkaserne Nord“ der Stadt Rendsburg, Hier: VN 466.03 Baufreigabe
- die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 28.03.2019.

Denkmalschutz

- die denkmalpflegerische Stellungnahme zur Verkehrsanlagenplanung innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Eiderkaserne für den Antrag auf Bewilligung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach B 2.1.6 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Rendsburg vom 22.02.2018.
- die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 06.05.2019.
- die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 07.05.2019

Entwässerungskonzept

- der Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 98 und 99, der Leinfelder Ingenieure GmbH vom Juli 2017
- die wasserrechtliche Genehmigung zum Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Rendsburg, Teilkonzept B-Plan Nr. 98/99 „Eiderkaserne“ des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Untere Wasserbehörde vom 19.09.2017.
- die wasserrechtliche Änderungserlaubnis zum Bescheid vom 14.04.2005 des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Untere Wasserbehörde vom 19.09.2017.

Kampfmittel

- der Freigabebericht zur Kampfmittelbergung der EGGERS Kampfmittelbergung GmbH vom 21.06.2018
- die Stellungnahme Ergebnisse der Probennahmen der O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 31.07.2018.
- die Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung, hier: Konversion/Revitalisierung Eiderkaserne des Kampfmittelräumdienst vom 11.05.2017
- die Überprüfung - Konversion Revitalisierung Eiderkaserne: Bodenmanagement, Erschließungsmaßnahmen, Hochbau des Kampfmittelräumdienst vom 11.11.2016
- die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst vom 10.08.2015

Klima- und Energiekonzept

- das energetische Quartierskonzept Neuwerk-West der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 20.10.2015
- die Ergänzung zum energetischen Quartierskonzept Neuwerk-West der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 30.09.2016
- die Präsentation zur Wärmeversorgung Neuwerk-West / Eiderkaserne der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 29.02.2016
- Integriertes Wärmenutzungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Neuwerk-West / ehem. Eiderkaserne / Stadtpark“ der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 16.04.2010

Schall

- die Lärmtechnische Untersuchung, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Teil 1: Verkehrslärm nach DIN 18005 des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster vom 01.07.2013,
- die Lärmtechnische Untersuchung, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Teil 2: Freizeitlärm nach DIN 18005 des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster vom 01.07.2013,
- die Lärmtechnische Untersuchung, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Teil 3: Fluglärm nach DIN 45684-1 des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster vom 01.07.2013,
- die ergänzende Lärmtechnische Untersuchung, für die straßennahe Lösung eines Lärmschutzwalls des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster E-Mail vom 21.01.2015,

Verkehr

- die Berechnung des Verkehrsaufkommens der Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Berlin vom 07.11.2013

Sonstige Fachplanung

- der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg, 2002

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 27.01.2015
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 18.02.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

- Bekanntmachung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 09.07.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.07.2015
- Kinder- und Jugendbeteiligung nach § 47 f GO (Gemeindeordnung) am 24.08.2015 und 25.08.2015

Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.07.2015 bis einschl. 14.08.2015
- Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2015 bis einschl. 14.08.2015
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 26.02.2019

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

- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 20.03.2019
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019
- Öffentliche Auslegung vom 28.03.2019 bis 06.05.2019
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 20.08.2019
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 26.09.2019

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 „liegt unmittelbar südwestlich der historischen Innenstadt Rendsburgs. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Rendsburger Stadtteils Neuwerk. Der Geltungsbereich umfasst das südwestliche Teilgebiet des ehemaligen Eiderkasernengeländes.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs entspricht der ehemaligen Abgrenzung des Kasernengeländes. Im Westen schließen Teilflächen des Erholungsgebietes Untereider sowie ein Fuß- und Radweg an das Plangebiet an. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich die imland Klinik Rendsburg. Die östliche Abgrenzung verläuft parallel zur geplanten Haupterschließung des ehemaligen Kasernengeländes westlich der straßenbegleitenden Bebauung, welche vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 erfasst ist. Die nördliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der südlichen Abgrenzung des geplanten zentralen Grünzugs.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Rendsburg Flur 30 die Flurstücke 97, 107 (teilweise) und 4/16 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 55.600 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Am 1. Januar 2014 ist eine neue Fassung des Landesplanungsgesetzes in Kraft getreten, damit verbunden wurden die Planungsräume im Land Schleswig-Holstein auf insgesamt drei reduziert.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Stadt Rendsburg wird danach nunmehr dem Planungsraum II (Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster und Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) zugeordnet.

Die Stadt Rendsburg ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein gemeinsam mit der Stadt Büdelsdorf und den Umlandgemeinden als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum an der Landesentwicklungsachse Hamburg-Flensburg definiert. Die Stadt Rendsburg ist zudem als Mittelzentrum eingestuft.

Die Stadt- und Umlandbereiche sollen in den Regionalplänen konkretisiert werden. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum geben.

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplans sollen regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen vorrangig auf die Stadt- und Umlandbereiche konzentriert werden.

Für das Plangebiet besteht der Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte für den (alten) Planungsraum III aus dem Jahr 2000. Im Regionalplan werden für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 98 keine über den Landesentwicklungsplan hinausgehenden

Durch Festsetzungen in der verbindlichen städtebaulichen Planung sollte der Bodenverbrauch z. B. durch flächensparende Erschließung und Flächenrecycling auf das unverzichtbare Maß beschränkt werden. Es ist vorzuziehen, schadstofffreies oder -armes Regenwasser auf der Fläche versickern und nicht in die Kanalisation abfließen zu lassen.

Der Landschaftsrahmenplan (2000) für den Planungsraum III beinhaltet keine Aussagen für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans. Mit dem Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (LaPlaG) wurden die Planungsräume neu gefasst, sodass nun auch ein neuer Landschaftsrahmenplan erstellt wird. Die Stadt Rendsburg ordnet sich künftig in den Planungsraum II ein. Auch der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum II (Stand 2018) enthält keine Ausführungen zum Plangebiet. Der bisherige Landschaftsrahmenplan III wird mit der Veröffentlichung des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II im Amtsblatt für Schleswig-Holstein seine Gültigkeit verlieren und durch den neuen Plan ersetzt.

Der Landschaftsplan Rendsburg beinhaltet ebenfalls keine Aussagen für den Geltungsbereich.

2.3. Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Im Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, 3. Fortschreibung 2016 - 2025, Stand Juni 2016, wird das Plangebiet als Entwicklungspotenzial für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Dabei sind ca. 130 Wohneinheiten mit der ersten Priorität im Zeitraum von 2016 – 2020 sowie weitere 130 Wohneinheiten mit der zweiten Priorität eingeplant. Gemäß des Gebietsentwicklungsplans werden Baulandpotenziale, die in der ersten Prioritätsstufe nicht ausgenutzt wurden, in die zweite Prioritätsstufe übertragen.

Die wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals ist abhängig von dem Zeitpunkt der Erschließung und diese wiederum von der Zustimmung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erschließung nicht vor dem Jahr 2020 fertig gestellt werden wird.

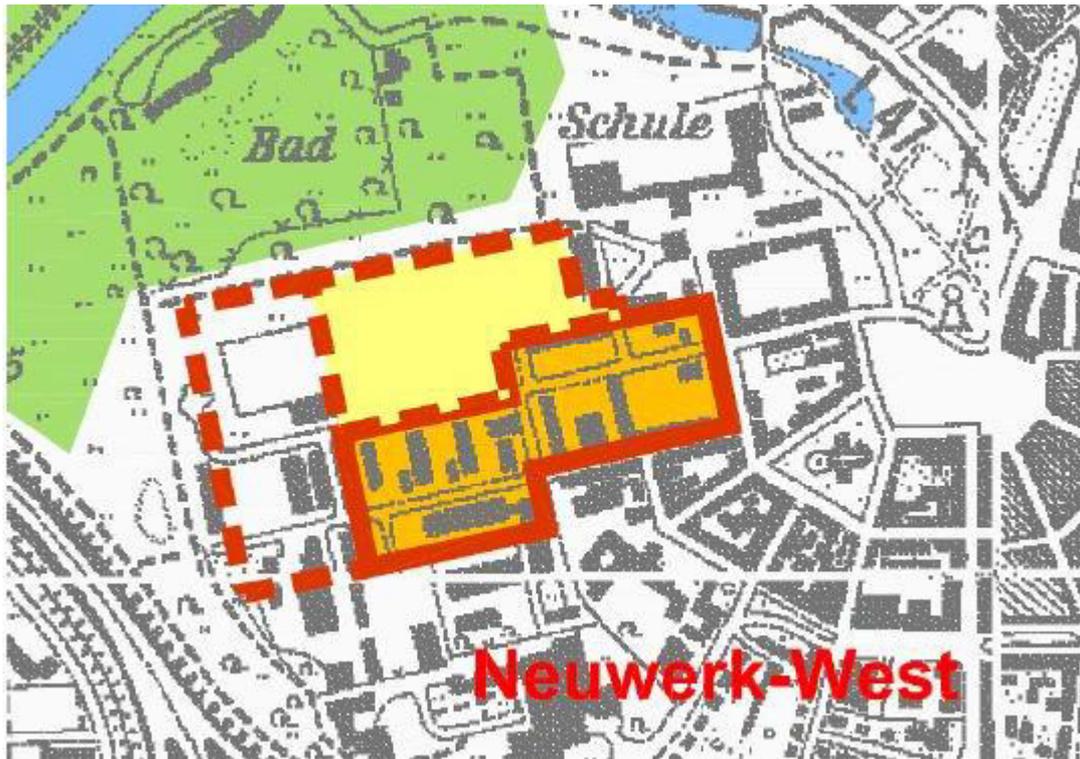


Abbildung 2: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, 3. Fortschreibung

2.4. Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt sinngemäß auch für Flächennutzungsplanänderungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Rendsburg stellt das gesamte Kasernenareal als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ dar.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Planung ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 sowie für die weiteren Bereiche der ehemaligen Eiderkaserne notwendig.

Die 50. Flächennutzungsplanänderung „Ehemalige Eiderkaserne“ soll für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 vorwiegend Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Klinik darstellen. Untergeordnet werden Teilbereiche künftig auch als Grünflächen dargestellt.

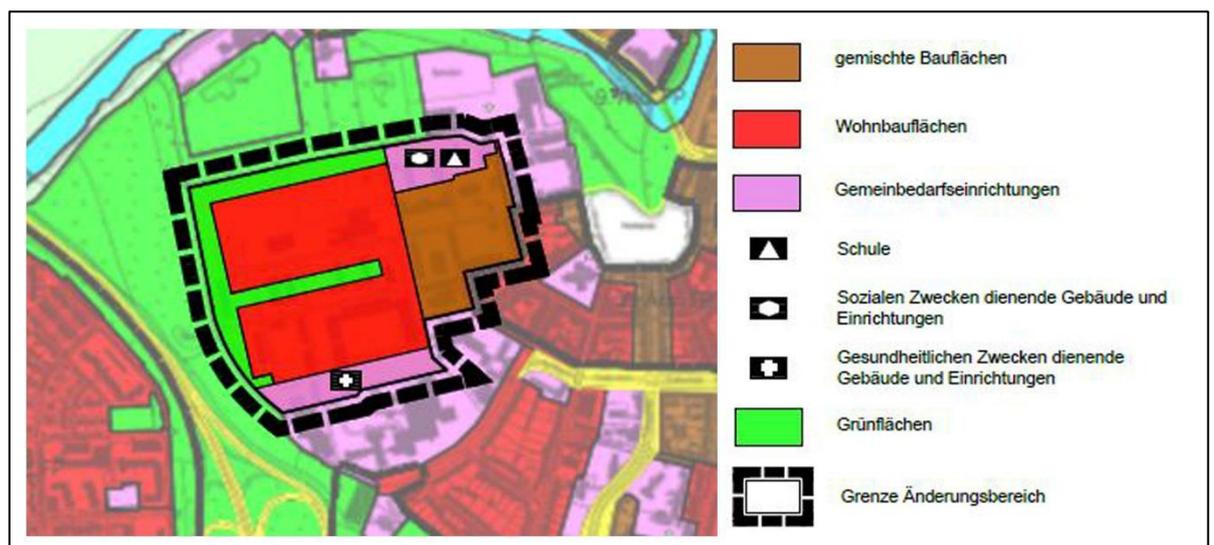


Abbildung 4: Auszug aus der 50. Änderung des Flächennutzungsplans

2.5. Landschaftsplan (§ 14 BNatSchG i.V.m. § 6 LNatSchG)

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Rendsburg von 2001 (ergänzt 2002) ist gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellt. Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 setzt der Landschaftsplan keine Entwicklungsziele gemäß modifizierter Entwicklungskarte (18.10.2001, ergänzt: 21.03.2002) fest.

Gleichwohl sind für Teile des ehemaligen Kasernengeländes im Nordwesten sowie für angrenzende Flächen Entwicklungsziele formuliert. Insgesamt trifft der LP eine Bewertung des naturräumlichen Bestandes und stellt den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft dar.

Westlich des Untersuchungsgebietes, zwischen B 77 und Eiderkaserne, befindet sich ein Gewässer-Biotopkomplex in einem Niederungsrest (Kiebitzwiesen) nahe der Untereider. Dieser Komplex besteht aus einem Tümpel (§ 15a LNatSchG), einem Weiher und einer brachliegenden Überschwemmungsfläche angrenzend an Mähgrünland. Die vorhandenen Strukturelemente des Feuchtlebensraumes fördern eine artreiche Gewässerfauna.

Weiterhin ist dieser Bereich von Wanderwegen umgeben und dient als Erholungsraum. Neben dem Erhalt des Weihers und Tümpels mit ausgedehntem Überschwemmungsbereich westlich der Eiderkaserne wird der Erhalt der südlich angrenzenden Ruderalfläche sowie der nicht als Parkplatz überplanten Trockenbereiche der ehemaligen BMX-Bahn im Rahmen der Zielkonzeption dargestellt.

Die Entwicklungskarte des LPs sieht weiterhin den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 15 LNatSchG vor. Des Weiteren weisen die westlich angrenzenden Flächen eine Bedeutung im Biotopverbundsystem auf. Durch den Bebauungsplan Nr. 98 kommt es nicht zur Überplanung von Schutzgebieten der nationalen oder landesweiten Schutzgebietstypen oder von anderen gesetzlich geschützten Lebensraumstrukturen.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das „Fockbeker Moor“, das rund 4 Kilometer nordwestlich der Eiderkaserne liegt. Schutzziel ist die Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung eines rund 380 ha großen Hochmoorkomplexes, das stark durch Torfabbau und Entwässerungsmaßnahmen beeinträchtigt ist. Typische Arten der Lebensgemeinschaft der Moore wie Torfmoose, Wollgras, Moorfrosch, Ringelnatter, Bekassine oder Großer Brachvogel sind hier zu finden. Eine negative Auswirkung durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 auf diesen Flächen ist auszuschließen.

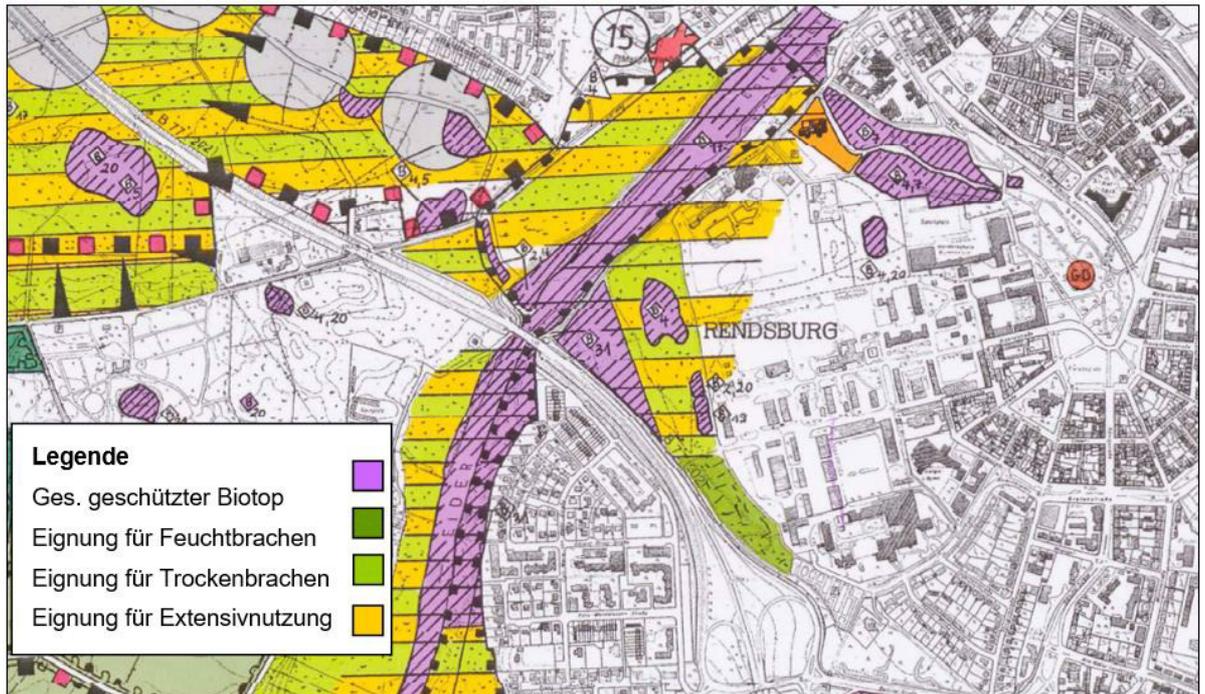


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Rendsburg

2.6. Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)

Die Aufstellung eines Grünordnungsplans (GOP) ist gem. § 7 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH) nicht zwingend erforderlich, kann jedoch im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die aufstellende Gemeinde beschlossen werden. Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des Eiderkasernenareals wurde auf die Erstellung eines gesonderten GOP verzichtet. Aussagen und Vorgaben zu grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Kasernenareals sind integrativer Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF) für die Bebauungspläne Nr. 97-99.

2.7. Masterplan und Wohnungsmarktkonzept

Als Leitbild für die Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne gilt der im Jahr 2008 aufgestellte "Masterplan Neuwerk-West – Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne". Das dort erarbeitete Leitbild eines gemischten Stadtteils für alle Generationen gilt unverändert fort.

Im Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf von 2011/2013 wird für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf gemäß Prognoseergebnissen bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an attraktiven Angeboten im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment in der Größenordnung von rund 800 Wohneinheiten festgestellt. Die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt ist gemäß Wohnungsmarktkonzept rückläufig. Der Entwicklung der Eiderkaserne (Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk West) ordnet das Konzept die erste planerische Priorität für den Neubau von ca. 340 Wohneinheiten zu. Schwerpunkt der generationenübergreifenden Angebotsstruktur sollte das Eigenheimsegment mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und der Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sein.

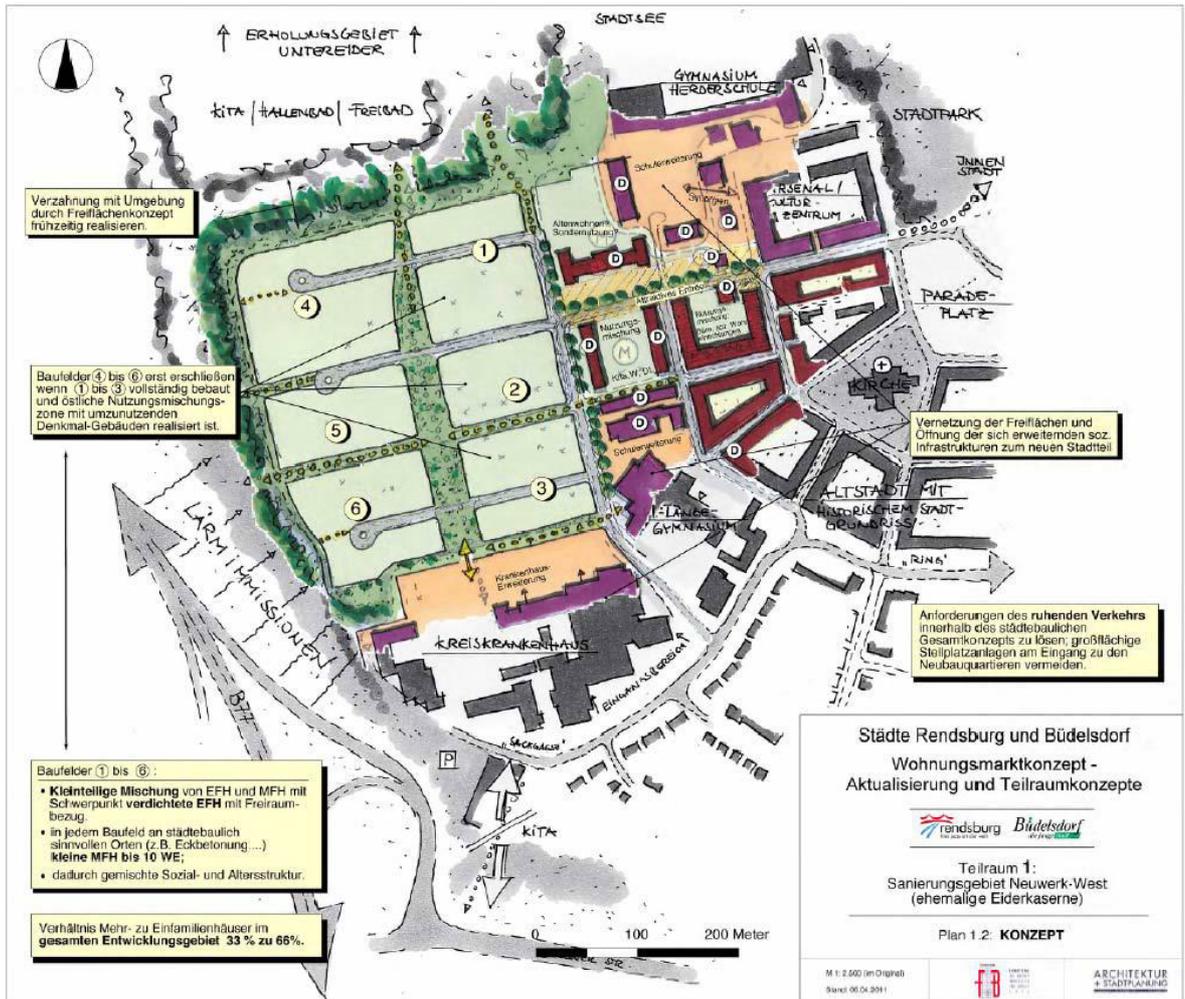


Abbildung 6: Auszug aus dem Wohnungsmarktkonzept

Der im Jahr 2014 aus dem Wettbewerbsverfahren „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuwerk-West/ehemalige Eiderkaserne“ hervorgegangene Siegerentwurf „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ stellt die Fortschreibung, Aktualisierung und Detaillierung des Masterplans dar und bildet die Grundlage für die städtebauliche Konzeption für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ sowie für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Im Zuge des Planungsprozesses wurde der Masterplan Neuwerk-West im Jahr 2015 noch geringfügig modifiziert und konkretisiert.



Abbildung 7: Konkretisierung Masterplan Neuwerk-West 2015

2.8. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Planungen zur Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Eiderkaserne wurden seit dem Jahr 2006 erste Ideen und Planungen entwickelt. Die Ergebnisse der Gutachten und Konzepte wurden in eine „Städtebauliche Planung“ in Form eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) überführt. Dies war auch deshalb erforderlich, um dem förderrechtlichen Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien (SH 2015) und der Programmkulisse „Stadtumbau“ zu entsprechen.

Das IEK stellt die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) gemäß der Allgemeinen Zuwendungsbestimmungen der StBauFR SH 2015 (A 5.6) dar.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) definiert ein Leitbild („Entwicklung zu einem urbanen Stadtteil, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten.“) und gibt Perspektiven und vorgesehene Entwicklungsmaßnahmen für das Quartier vor.

2.9. Altlasten / Altablagerungen / Erdbaumaßnahmen

Durch die vorhergegangene Nutzung als Kasernengelände sind die Böden als anthropogen überprägt zu beschreiben. Unbeeinträchtigte Böden sind im Plangebiet nur geringflächig vorzufinden. Aufgrund von Altlastenuntersuchungen wurde festgestellt, dass im Plangebiet Bodenverunreinigungen existieren bzw. existieren können. Für die Eiderkaserne wurden Altlastenuntersuchungen der Phasen I und IIa des Altlastenprogramms der Bundeswehr durchgeführt und Kontaminationsverdachtsflächen festgestellt.

Eine Altlasten-Detailuntersuchung wurde in den Jahren 2012/2013 durch die Bürogemeinschaft Kowalski – Dr. Preuß durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geplanten Umnutzungen weitgehend problemlos erfolgen können. Im Jahr 2014 wurden durch die Firma Heinrich Brandt GmbH & Co. KG Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt und die belasteten Bodenschichten sachgemäß entsorgt.

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist das Plangebiet gem. BBodSchG frei von Altlasten.

Auch wenn im Plangebiet keine Altlasten gemäß BBodSchG vorliegen, können auf dem Areal vornutzungsbedingte, kleinräumige Verunreinigungen vorliegen, die im Zuge der Baumaßnahme zumindest von abfallrechtlicher Relevanz sein können. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auf Folgendes hingewiesen:

- Alle Erdbaumaßnahmen von einem sachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.
- Alle Aushubmaterialien hinsichtlich ihrer abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M 20 zu untersuchen und entsprechend zu verwerten / zu entsorgen.
- Der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde die jeweiligen Tätigkeiten vorab anzuzeigen.
- Die Verwertungsnachweise für die angefallenen Aushubmaterialien unmittelbar nach Abschluss einer Maßnahme (Teilbaumaßnahme) der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

2.10. Bodenverhältnisse und Entwässerung

Die Bodenverhältnisse des Plangebietes sind im Baugrundgutachten „Erschließung Sanierungsgebiet „Neuwerk-West““ des Büros GSB GrundbauIngenieure Schnorr + Brauer, Bredenbek vom 19.05.2010 untersucht worden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Örtlich ist die Versickerung aufgrund anstehender bindiger Böden nicht oder nur eingeschränkt möglich. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 98 kann eine Versickerung im östlichen Bereich nur mit Einschränkungen erfolgen. Im westlichen Plangebiet ist die Versickerung grundsätzlich möglich. Für das Plangebiet sowie das gesamte ehemalige Kasernengelände wurde ein Entwässerungskonzept durch die Leinfelder Ingenieure GmbH, Stand Juli 2017 entwickelt, welches eine offene Regenwasserführung in Rinnen innerhalb des Straßenraums mit Einleitung in Mulden in den öffentlichen Grünflächen vorsieht und das Element Wasser innerhalb der Grünflächen erlebbar macht.

Das Konzept sieht eine oberflächliche Abführung des gesamten Niederschlagswassers über Rinnen, Mulden und Regenrückhaltebecken in die Untereider vor, sodass das Niederschlagswasser im Sinne des WHG auch ohne Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird (siehe Abschnitt 3.13). Das Niederschlagswasser ist in das geplante öffentliche Rinnen- und Muldensystem mittels Quellschacht einzuleiten. Die geplanten Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert.

2.11. Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Mit Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden und alle Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen.

Östlich des Plangebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97) befinden sich folgende Gebäude, die gemäß §8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) in die Denkmalliste eingetragen sind:

Nr. gem. Denkmalliste Rendsburg-Eckernförde	Adresse	Kurzbeschreibung des Denkmals
Nr. 17237	Arsenalstraße 18-22	Großes Mannschaftshaus (Gebäude 4)
Nr. 17186	Arsenalstraße 14	Offiziersheim, ehem. Wirtschaftsgebäude (Gebäude 5)
Nr. 17178	Arsenalstraße 9	ehem. Stabsgebäude (Gebäude 9)
Nr. 17073	Tulipanstraße 11	ehem. Stallgebäude I (Gebäude 13)
Nr. 17238	Tulipanstraße 11	ehem. Stallgebäude II (Gebäude 14)
Nr. 17236	Tulipanstraße 11	ehem. Verheiratetengebäude I (Gebäude 17)
Nr. 17108	Arsenalstraße 12	ehemaliges Verheiratetengebäude II
Nr. 16749	Elephantenstraße 6	ehem. Reitbahn (Gebäude 20)
Nr. 16858	Elephantenstraße 6	ehem. Kranken-Pferdestall (Gebäude 21)
Nr. 16394	Elephantenstraße 6	ehem. Stallgebäude IV (Gebäude 22)
Nr. 32259	Elephantenstraße 6	Umfassungsmauer

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 1 DSchG die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Zudem bedarf gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wirkende Materialien, Farbgebung, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Teile des Plangebietes erfassen den denkmalrechtlichen Wirkungsbereich, sodass ggf. das Erfordernis der Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung besteht.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

3.1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzungen steht die innerstädtische Fläche der ehemaligen Eiderkaserne für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Die vorbereitenden Untersuchungen, der Masterplan und das Wohnungsmarktkonzept wurden durch das vorliegende Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2014 und dessen Weiterentwicklung konkretisiert. Ziel der Bauleitplanung für die ehemalige Eiderkaserne ist die Umsetzung dieses Maßnahmenplanes in die verbindliche Bauleitplanung.

Die Größe des zu überplanenden Gebietes, der zum Teil denkmalgeschützte Gebäudebestand und die direkte Stadtkernrandlage machen die planungsrechtliche Sicherung erforderlich. Außerdem ist das zu schaffende Planungsrecht Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes. Mit dem Bebauungsplan wird somit verbindliches Baurecht für das Plangebiet, welches den östlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes umfasst, geschaffen.

Die hierbei verfolgten Ziele sind:

- Die nachhaltige Sicherung eines attraktiven nachfragegerechten Wohnungsangebotes für alle Generationen auf innerstädtischen Flächen.
- Die Belebung des Quartiers durch eine Durchmischung mit dem Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie gemeinbedarflichen Nutzungen. Durch die ergänzenden Angebote z. B. in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen werden positive Impulse auch für die angrenzende Innenstadt und die gesamtstädtische Entwicklung erwartet.
- Die Einbindung der bisher für die Öffentlichkeit verschlossenen Fläche in das Stadtgefüge, die angrenzenden Nachbarschaften und das städtische Leben sowie die Verwebung der Bau-, Verkehrs- und Freiraumstrukturen mit der Umgebung.
- Der Erhalt und die Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als identitätsstiftende Elemente für das Quartier und um der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung zu tragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches erfolgen und ein Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung der Stadt Rendsburg geleistet.

3.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 98 zugrunde liegt, ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes für die Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne.

Dieses städtebauliche Grundgerüst mit dem Thema „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens so entwickelt, dass die vorhandene barocke Stadtstruktur logisch ergänzt wird. Die Arsenalstraße wird von Osten in das ehemalige Kasernengelände geführt und verläuft westlich der vorhandenen Baudenkmäler in Nord-Süd-Richtung. Westlich dieser Nord-Süd-Achse sollen

neue Strukturen („Nachbarschaften“) mit Raum für moderne Wohnformen entstehen. Östlich dieser Nord-Süd-Achse entstehen im Übergang zur Innenstadt vielfältige Nutzungsstrukturen, welche einen Mix zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Wesentliches Element ist dabei der Erhalt der vorhandenen Baudenkmäler. Das neue Erschließungsraster wird logisch aus der bestehenden Stadtstruktur entwickelt und setzt die vorhandene Ringerschließung (Ritter- und Grafenstraße) leicht versetzt fort, sodass ein vollständiger „Halbkreis“ um den Paradeplatz herum entsteht. Die Arsenalstraße wird in Form einer Allee das Rückgrat dieser Entwicklung bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 98 beinhaltet den südwestlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes und liegt somit westlich der zuvor beschriebenen Allee. Im südlichen Teil des Plangebietes werden Flächen zur Nutzung und Erweiterung der angrenzenden imland Klinik Rendsburg vorgesehen. Diese Flächen können von Süden über die bestehenden Grundstückszufahrten erschlossen werden.

Nördlich angrenzend ist die Entwicklung von zwei Wohnquartieren vorgesehen. In Anlehnung an den Masterplan sollen hier neue „Nachbarschaften“ entstehen. Die beiden Wohnquartiere werden durch die Haapsalustraße erschlossen, welche von der geplanten Haupterschließung des ehemaligen Kasernenareals abzweigend ins Plangebiet führt. Die Erschließung der einzelnen Nachbarschaften wurde „taschenförmig“ an die Haapsalustraße angehängt und so entwickelt, dass die Straßenräume nicht nur als Erschließung, sondern auch als Kommunikationsraum, als zufälliger Treffpunkt und als Mittelpunkt einer lebendigen Nachbarschaft fungieren. Die Nachbarschaften sind so gegliedert, dass eine abschnittsweise Entwicklung möglich ist.

Durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug werden die entstehenden Wohnquartiere gegliedert und gleichzeitig eine Vernetzung der geplanten Grünflächen auf dem Areal geschaffen. Der geplante Grünzug wird im Norden an den zentralen Grünzug des Areals anschließen. Zudem wird das westliche geplante Wohnquartier durch eine weitere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche eingefasst. Innerhalb dieser Grünfläche sollen bestehende Grünstrukturen erhalten werden bzw. ergänzt werden um eine Eingrünung des Quartiers gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraums zu erzielen.

Innerhalb der Wohnquartiere wurden die Grundstückstiefen so entwickelt, dass eine flexible Nutzung möglich ist. Jede Nachbarschaft zeichnet sich durch einen Mix unterschiedlicher Bautypologien aus, sodass ein ansprechendes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen innerhalb des Plangebietes geschaffen wird.

Parkplätze werden in die öffentlichen Straßenräume integriert. Dabei wird darauf geachtet, dass die Parkplätze keine dominierende Wirkung im Straßenraum einnehmen und sie dennoch „zielnah“ angeordnet sind. Die privaten Stellplätze können im ausreichenden Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden.

3.3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 13) festgesetzt. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnquartieren geschaffen. Die Flächen bilden die südliche Hälfte der „Neuen Nachbarschaften Neuwerk“, welche einen wesentlichen Baustein des Masterplans (städtebauliche Konzept für das Areal der ehemaligen Eiderkaserne) darstellen.

Darüber hinaus sollen jedoch Nutzungen ermöglicht werden, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Planungsintention wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen gewahrt.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl an Vollgeschossen (als Höchstmaß) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 13) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen im Stadtteil Neuwerk entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Im Süden des Plangebietes werden Flächen für den Gemeinbedarf mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist notwendig, um den Anforderungen der bestehenden und geplanten Einrichtungen sowie Stellplätzen gerecht zu werden und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Darüber hinaus werden auf Grundlage dieser Festsetzungen Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Konzept des Masterplans. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den allgemeinen Wohngebieten zum überwiegenden Teil mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Lediglich im WA 1, WA 2, WA 3, WA 7 und WA 9 werden maximal drei

Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen werden aufgenommen um ein harmonisches Siedlungsbild zu schaffen und gleichzeitig bestimmte Bereiche städtebaulich betonen zu können. Im WA1 und WA 2 erfolgt die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen um einen harmonischen Übergang von der östlich geplanten Bebauung an der Arsenalstraße (B-Plan Nr. 97) zu schaffen. Aus demselben Grund wird auch im Bereich des WA 3 eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht. So kann die Bebauung vom zentralen Grünzug (nördlich des Plangebietes) aus betrachtet in Richtung Osten ansteigen. Zum Siedlungsrand hingegen nimmt die Höhe ab.

Zudem wird im westlichen der zwei Wohnquartiere in den allgemeinen Wohngebieten WA 7 und WA 9 eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Betonung dieser Bereiche. Das WA 7 grenzt westlich an den von Norden nach Süden verlaufenden Grünzug an und soll durch die maximal dreigeschossige Bebauung städtebaulich betont werden. Das WA 9 grenzt ebenfalls westlich an den von Norden nach Süden verlaufenden Grünzug sowie im Süden an die Erweiterungsflächen der inland Klink an. Auch hier ist eine städtebauliche Betonung gewünscht.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Absatz „Höhe baulicher Anlagen“).

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen)

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Meter festgesetzt, da bei diesen Gebäuden abweichend von den üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau teilweise andere Geschosshöhen erzielt werden. Um die Höhenentwicklung in diesem Bereich hinreichend steuern zu können, werden daher maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt (BZP) für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt hierbei die mittlere Höhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Haapsalusstraße), gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Zur Ermittlung des jeweils maßgeblichen Höhenbezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation entlang der Straßenachse zu ermitteln. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eingetragenen Höhenbezugspunkte (BZP) setzen die Höhenlage der Straße fest.

In den beiden westlichen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. In den östlichen überbaubaren Grundstücksflächen wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nach Norden hin abgestaffelt festgesetzt, sodass im Norden dieses Baufensters ebenfalls eine Gebäudehöhe von 10,5 m über Bezugspunkt festgesetzt ist. Weiter südlich ist eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 13,5 m über Bezugspunkt und im Süden von 16,5 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung ist so gewählt, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt und ein Übergang zu der nördlich geplanten Wohnbebauung geschaffen wird.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wird festgesetzt, dass bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der obere

Abschluss des Dachfirstes als oberer Bezugspunkt heranzuziehen ist. Durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich ein angemessener Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung des vorhandenen und geplanten städtebaulichen Umfeldes. Die Höhenfestsetzungen unterstützen ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper in die städtebauliche Umgebung.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig ist. Diese Festsetzung zielt zum einen auf die Förderung regenerativer Energieträger ab. Angestrebt wird die Nutzung solarer Strahlungsenergie und damit verbunden die Reduzierung klimaschädlicher Gase, wodurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Des Weiteren ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung von untergeordneten Bauteilen und technischen Gebäudeeinrichtungen, sodass eine ausreichende Flexibilität für die Unterbringung dieser Anlagen gewährleistet wird.

3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht einerseits eine Differenzierung der Wohnformen und andererseits eine Einbindung des Baugebietes in die umliegenden bestehenden Bebauungsstrukturen vor.

Dementsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 6, WA 7 und WA 9 eine offene Bauweise festgesetzt. Um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vorzubereiten, sind entsprechend der vorgesehenen Wohnungsdurchmischung mit der offenen Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als Hausformen zulässig.

Zudem werden im östlichen Wohnquartier in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5 Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) planungsrechtlich festgesetzt. Im WA 4 wird zentral innerhalb dieses Wohnquartiers eine städtebauliche Verdichtung mittels Reihenhäuser vorgesehen, daher sind hier ausschließlich Hausgruppen zulässig.

Im westlichen Wohnquartier sind analog hierzu im WA 11 zentral gelegen ebenfalls ausschließlich Hausgruppen zulässig. Im nördlichen Bereich des Wohnquartiers (WA 10) sind Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen) planungsrechtlich festgesetzt, so soll gegenüber dem zentralen Grünzug ein einheitliches Siedlungsbild entstehen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 12 und WA 13 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung wird ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild und eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, insbesondere im Westen des Plangebietes angrenzend an den Landschaftsraum, planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im WA 8 wird das Angebot an diesen Wohnformen abgerundet und um das verdichtete Zentrum des Wohnquartiers eine lockere Siedlungsstruktur angegliedert.

Mit der Möglichkeit, unterschiedliche Wohnhaus-Typen im Plangebiet zu errichten, wird auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnungsmarkt reagiert. So sollen die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt, auch unterschiedliche Bevölkerungsschichten angesprochen und eine Durchmischung des Wohngebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird aufgrund der vorhandenen und vorgesehenen großmaßstäblichen Nutzungen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese ermöglicht Gebäude mit einer Länge von über 50 m. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung (LBO) sind einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht Bauwilligen einen entsprechenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Baukörper. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept und Wettbewerbsergebnis umgesetzt werden kann.

3.6. Nebenanlagen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO Festsetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes. Nebenanlagen sind im Bereich der der Erschließungsstraßen zugewandten Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 13 mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Sammelanlagen für Mülltonnen unzulässig. Ziel der Festsetzung ist es ein städtebaulich geordnetes Bild zu gewährleisten und eine attraktive Gestaltung der Vorgartenbereiche sicherzustellen.

3.7. Stellplätze, überdachte Stellplätze

Um ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild auch im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu erreichen, sind Stellplätze (St) und überdachte Stellplätze (Stü) ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.8. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf im Süden des Plangebiets dienen gemäß Eintrag im Plan gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (Klinik). Durch diese Festsetzungen werden die bereits bestehende Nutzung durch die imland Klinik in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert. Zudem werden durch die Festsetzungen Erweiterungspotenziale für die imland Klinik planungsrechtlich vorbereitet und in das Entwurfskonzept integriert.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Klinik“ wird ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung Klinik stehen, dienen.

Zulässig sind folgende der Klinik dienende Gebäude, Anlagen, Betriebe und Räume:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für dem Klinikum dienende Verwaltungen,
- Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung,
- Gebäude, Räume und Anlagen für medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit in Behandlung befindlichen Patienten des Klinikums stehen,
- Gebäude, Räume und Anlagen für freie Berufe im medizinischen Bereich,
- dem Klinikum dienende nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
- die der Versorgung des Klinikgebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen für den durch die Kliniknutzung verursachten Bedarf,
- die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Beherbergungsbetriebe für klinisches Personal.

3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA13 wird eine neue Geländeoberfläche festgesetzt, um das oberirdische Entwässerungssystem des Niederschlagswassers realisieren zu können und somit das Element Wasser in den künftigen Grünzügen erlebbar zu machen. Die neue Geländeoberfläche entspricht der Höhenlage der parallel festgesetzten Straßengradiente der Arsenalstraße + 20 cm. Dies ist erforderlich, damit die Quellschächte künftig über den angrenzenden Verkehrsflächen liegen (siehe auch Abschnitt 3.13). Ergänzend wird aufgenommen, dass von der festgesetzten Geländehöhe um +/- 30 cm abgewichen werden darf. Diese Festsetzung ermöglicht es auf die konkrete Ausführungsplanung der Erschließung zu reagieren, gleichzeitig wird so ein einheitlicher Charakter des Plangebietes gewährleistet. Im Übrigen dienen die vorgenannten Festsetzungen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, dem Nachbarschutz.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß LBO bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die Aufschüttungen / Abgrabungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen an das angrenzende / bestehende Gelände anzugleichen, um ein städtebaulich harmonisches Siedlungsbild zu schaffen.

3.10. Geh- und Leitungsrecht

Um die Erschließung der Reihenhäuser (Hausgruppen) im Norden des WA 11 sowie den Anschluss der entsprechenden Gebäude an die Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Mittels des Geh- und Leitungsrechtes wird der geplante private Erschließungsweg zwischen den nördlich angrenzenden privaten Stellplätzen und den südlich geplanten Gebäuden planungsrechtlich vorbereitet.

3.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH wurden im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Eiderkaserne schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm (Stand vom 01. Juli 2013), Fluglärm (Stand vom 23. Dezember 2013) und Freizeitlärm (Stand vom 03. Juli 2013) durchgeführt.

Die lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms sowie des Freizeitlärms erfolgte nach DIN 18005. Der Fluglärm des Hubschrauber-Landeplatzes der inland Klinik wurde gemäß DIN 45684-1 untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend dargelegt und die daraus resultierenden erforderlichen Festsetzungen erläutert.

Freizeitlärm

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung Teil 2 wird der Freizeitlärm gem. DIN 18005 i.V.m. der Freizeitlärm-Richtlinie untersucht und die Auswirkungen des angrenzenden Schwimmbadzentrums Rendsburg auf das Plangebiet bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass zeitweise mit Lärmimmissionen des Schwimmbadzentrums Rendsburg zu rechnen ist.

Verkehrslärm

Als wesentliche Quelle für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist die Bundesstraße B77 zu nennen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Lärmtechnische Untersuchung Teil 1: Verkehrslärm nach DIN 18005, Stadt Rendsburg, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne), Stand: 01.07.2013) durchgeführt.

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zeigen, dass für den Tages- und Nachtzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) entlang der geplanten Haupterschließungsachse überschritten werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm erforderlich. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind daher die möglichen aktiven und/ oder passiven

Schallschutzmaßnahmen geprüft worden und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm soll zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine aktive Schallschutzmaßnahme entlang der Bundesstraße realisiert werden. Hierzu wird die Umsetzung einer 3,25 m hohen und 325 m langen Lärmschutzwand (Variante 2) entlang der Bundesstraße B 77/ B 202 als Vollschutz der Erdgeschosse sowie der Außenbereiche empfohlen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zudem alternative Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hierbei konnten im Wesentlichen 3 Varianten unterschieden werden (1. Ausführung als Lärmschutzwand, 2. Lärmschutzwand-/wand-kombination, 3. Lärmschutzwand). Im Ergebnis der Variantenuntersuchung konnte die Variante Lärmschutzwand mit Anpassung der Zufahrt und Böschung am bestehenden Regenrückhaltebecken als Vorzugsvariante empfohlen werden. Dieses Ergebnis basiert auf den Baukosten und Folgekosten sowie den resultierenden Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter. So können bei der Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Klima gegenüber den Varianten mit Wand oder in Gänze Wand positiver bewertet werden. Der begrünte Wall wird sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen und die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche wird erhalten. Im weiteren Planverfahren wurde daher die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße B 77 berücksichtigt.

Ergänzend zu der ursprünglichen lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurde für die straßennahe Lösung eines Lärmschutzwalls durch das Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH eine zusätzliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden per E-Mail vom 21.01.2015 seitens des Fachgutachterbüros übermittelt und in der Planung zum Lärmschutzwand eingearbeitet.

Der Bereich der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahme, unmittelbar entlang der Bundesstraße B77, liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 98. Die Lärmschutzmaßnahme wird durch einen planfeststellungersetzenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 96) planungsrechtlich vorbereitet. Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind entlang der geplanten Arsenalstraße aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Konfiguration und der Ausrichtung der geplanten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Teile des Bebauungsplanes Nr. 98 liegen gem. lärmtechnischer Untersuchung des Verkehrslärms im Lärmpegelbereich III. Im Bebauungsplan wird daher der Lärmpegelbereich III als Standard festgesetzt, diese Festsetzung ist auch aufgrund des Fluglärms (siehe Abschnitt Fluglärm) erforderlich. Die Fassaden für Wohngebäude des Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ und für Büroräume und ähnliche mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$ auszuführen.

Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für alle allgemeinen Wohngebiete Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind. Diese Festsetzung resultiert teilweise aus dem Verkehrslärm, so wird in der lärmtechnischen Untersuchung durch den Fachgutachter der Hinweis gegeben, dass für alle Schlafräume an den lärmzugewandten

und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten zur Planstraße 1 und 2 sowie an den lärmzugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten zur Bundesstraße B 77/B 202 empfohlen wird, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen. Des Weiteren wird diese Schallschutzmaßnahme aufgrund des Fluglärms erforderlich (siehe Abschnitt Fluglärm).

Fluglärm

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich der Hubschrauberlandeplatz der imland Klink. Der Fluglärm des Hubschraubers, welcher für die Notfallrettung von großer Bedeutung ist, ist im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Der Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach der Rettungswache wurde am 23.09.1987 genehmigt. Die Genehmigung wurde mit Änderungsgenehmigung vom 27.03.2007 geändert bzw. erweitert. Der vorhandene Hubschrauberlandeplatz genießt damit Bestandsschutz. Die derzeitigen Diskussionen um eine mögliche Verlagerung des Hubschrauberlandeplatzes in der Zukunft können somit im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht als gesetzt angenommen werden.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung zum Fluglärm (Teil 3) erfolgt die Beurteilung nach DIN 45684-1 i.V.m. dem FlugLärmG. Aufgrund des Hubschrauberlandeplatzes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet teilweise überschritten.

Je nach Flugbahn kommt die schalltechnische Untersuchung zu unterschiedlichen Ergebnissen. Um eine Bewertung zur sicheren Seite vorzunehmen, wird in der Planung der ungünstigste Fall, Szenario 3 mit Westwind - Ziel Nord - geringe Flughöhe, berücksichtigt. In diesem Szenario werden im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im zum Landeplatz nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet (WA 5) um bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegen im WA 5 sogar Überschreitungen um bis zu 10 dB(A) vor. Auch wenn mit zunehmender Entfernung zum Hubschrauberlandeplatz die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachlässt, so liegen dennoch in allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die Lärmbelastungen oberhalb der Orientierungswerte.

Wird berücksichtigt, dass eine potenzielle Gesundheitsgefährdung von der Rechtsprechung bei Werten von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts eingestuft wird, kann vorliegend eine temporäre und punktuelle Überschreitung der Orientierungswerte von maximal 10 dB(A) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Sicherung des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes akzeptiert werden. Der Hubschrauberlandeplatz besitzt eine große Bedeutung für die Unfallrettung. Der hier stationierte Hubschrauber hat seinen Einsatzschwerpunkt in Kreis Rendsburg-Eckernförde und fliegt darüber hinaus auch Einsätze in Ganz Schleswig-Holstein.

Aufgrund der vorliegenden Lärmbelastung sind jedoch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des Fluglärms sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich. Im Bebauungsplan wird daher als passiver Lärmschutz festgesetzt, dass die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen sind, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe gilt zudem für alle allgemeinen Wohngebiete, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen

Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind. Durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden und ein ausreichender Schallschutz auch vor dem Verkehrs- und Fluglärm des Hubschraubers der angrenzenden imland Klinik sichergestellt werden.

Verkehrslärm/Fluglärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere (geringere) Maßnahmen ausreichen. Die Festsetzung wird aufgenommen, da an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel gemäß schalltechnischer Untersuchung zu verzeichnen sind und gegebenenfalls im Zuge eines Einzelnachweises ermittelt werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

3.12. Verkehr, Erschließung

Die Hapterschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes geplante Verlängerung der Arsenalstraße. Von dieser Erschließungsstraße wird die Haapsalustraße in das Plangebiet führen. Die Haapsalustraße wird eine Fahrbahnbreite von 6,0 m erhalten, damit ist gemäß RAS 06 der Begegnungsfall LKW/LKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum berücksichtigt.

Aufgrund seines Querschnittes hat der Straßenzug den Charakter einer Tempo 30 Zone. Die Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In diesen Bereichen sieht die Erschließungsplanung eine Separation von Fahrbahn und Gehwegen vor, um die Fußgänger sicher in das Gebiet zu führen. Gesonderte Radwege sind nicht vorgesehen

Im Westen des Plangebietes geht die Haapsalustraße in einen Quartiersplatz mit öffentlichem Parkraumangebot über. Diese Übergänge werden durch Einengungen und Pflasterwechsel gekennzeichnet.

Die Ringerschließungen sowie die Stichstraßen in den beiden Wohnquartieren („Nachbarschaften“) werden als Mischverkehrsfläche vorgesehen und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Erschließungsplanung sieht in diesem Bereich keine Separation zwischen Fahrbahn und Gehweg vor.

Öffentliche Parkplätze werden im Bereich der beiden Quartiersplätze sowie im Bereich des WA 11 integriert und jeweils als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Parkplätze im Verhältnis 1 öffentlicher Parkplatz auf ca. 3 Wohneinheiten vorgesehen.

Von den beiden Ringerschließungen der Wohnquartiere zweigen Stichstraßen in Richtung Norden ab, diese dienen alleine der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung und Schaffen zudem eine Zuwegung zu den nördlich des Plangebiets vorgesehenen zentralen Grünzugs.

Die Längen der Stichstraßen betragen im nördlichen Bereich maximal 20,0 m. Wendeanlagen sind in den Stichstraßen nicht vorgesehen. Für die Belange der Feuerwehr sind Maßnahmen auf den Baugrundstücken vorzusehen. Eine Befahrung der Stichstraßen durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Die Mülltonnen sind am Tage der Müllabfuhr am Fahrbahnrand der Wohnstraßen aufzustellen. Gesonderte Aufstellflächen werden nicht ausgewiesen.

Eine weitere Stichstraße zweigt im Südwesten vom geplanten Quartiersplatz in Richtung Süden zur angrenzenden Grünfläche ab, sodass eine fußläufige Anbindung an den Grünzug im Westen des Plangebietes geschaffen werden kann.

Die Erschließung der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt über das bestehende, südlich angrenzende Klinikgelände außerhalb des Plangebietes.

Private Stellplätze werden ausschließlich auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

3.13. Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Für das gesamte Areal der ehemaligen Eiderkaserne wurde das energetische Quartierskonzept Neuwerk-West vom 20.10.2015 durch die IPP ESN Power Engineering GmbH erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen sowie der Berücksichtigung der Befragungsergebnisse soll für das vorliegende Plangebiet zur Wärmeversorgung nur die Nutzung von Strom vorgesehen werden. Dies berücksichtigt das Interesse an individuellen Lösungen für die Wärmeerzeugung. In der Ergänzung zum Energetischen Quartierskonzept Neuwerk-West der IPP ESN Power Engineering GmbH vom 30.09.2016 heißt es hierzu: „Es sind somit jegliche Formen der Wärmepumpen (Geothermie, Luftwärmepumpen, Eisspeicher), auch in Verbindung mit eigenen PV-Anlagen zur elektrischen Eigenbedarfsdeckung, sowie nicht leitungsgebundener Technologien (Holz, Solarthermie) möglich.“

Durch die Nutzung von Strom im vorliegenden Plangebiet kann der durch Windenergie- und Photovoltaikanlagen produzierte Strom genutzt werden. Eine Erhöhung des regenerativen Stromanteils im öffentlichen Netz der Stadt Rendsburg wird erwartet.

Niederschlagswasser

Die im Vorfeld durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen haben ergeben, dass für das Bebauungsplangebiet keine einheitliche Vorgabe bezüglich einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser getroffen werden kann. Auf Grundlage der in ausreichender Breite dimensionierten Straßenquerschnitte und der günstig gelegenen Topografie wurde daher ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entwickelt, das eine oberflächliche Abführung des gesamten Niederschlagswassers über Rinnen, Mulden und Regenrückhaltebecken in die Untereider vorsieht, sodass das Niederschlagswasser im Sinne des WHG auch ohne Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Im Bebauungsplan wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB festgesetzt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem

jeweiligen Grundstück nicht zulässig ist. Das Niederschlagswasser ist in das geplante öffentliche Rinnen- und Muldensystem mittels Quellschacht einzuleiten.

Das Entwässerungskonzept der Leinfelder Ingenieure GmbH, Stand Juli 2017 sieht eine offene Regenwasserführung in Rinnen innerhalb des Straßenraums mit Einleitung in Mulden in den öffentlichen Grünflächen vor.

Das auf den Dach-, Hof- und Straßenflächen abfließende Niederschlagswasser wird über eine Rinnenentwässerung innerhalb der Erschließungsstraßen oberirdisch abgeleitet. Die einzelnen Grundstücke leiten dabei das anfallende Niederschlagswasser oberirdisch in die Entwässerungsrinnen der Erschließungsstraße ein. Die Rinnen, wie auch die Erschließungsstraße selber, werden in Pflasterbauweise ausgeführt. Der Straßenquerschnitt wird als V-Profil mit einer Mittelentwässerung ausgebildet.

Garagenvorflächen und Hauszuwegungen sind mit einem Gefälle zur Straße hin auszubilden, sodass das Oberflächenwasser ohne weitere Führung in Richtung Straßenslängsrinne fließt (siehe auch Abschnitt 3.9). Das Dachflächenwasser gelangt über druckdichte Grundleitungen und einem am Straßenrand auf privater Fläche befindlichen Quellschacht auf die öffentliche Straßenfläche. Über die Straßenslängsrinnen, die sich in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden, wird das Niederschlagswasser weiter in angrenzende Grasmulden in die öffentlichen Grünflächen mit den Ordnungsnummern G2 und G3 eingeleitet.

Von der öffentlichen Grünfläche mit der Ordnungsnummer G2 wird das Niederschlagswasser durch den nördlich des Plangebietes geplanten zentralen Grünzug weitergeleitet und gelangt anschließend in eine Regenrückhalte mulde (RRM). Von der Mulde gelangt das Wasser, über ein Drosselbauwerk, kanalisiert zu dem bereits vorhandenen Kanal nord-westlich des ehemaligen Kasernengeländes, welcher weiter nördlich in die Untereider mündet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die für die Oberflächenentwässerung benötigten Straßenslängsneigungen mit einer gesamtresultierenden Richtung Nordwesten, in Verbindung mit großen Anschlusslängen führen zu dem Ergebnis, dass das Schmutzwasser des Bebauungsplangebietes über ein kommunales Schmutzwasserpumpwerk in den Kanalbestand westlich des Plangebietes (Bereich B-Plan Nr. 97) gepumpt werden muss.

3.14. Grünflächen- und Grünordnungskonzept

Der Entwurf für die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne sieht mehrere Grünverbindungen vor, die das Gebiet durchlaufen und an den im Westen und Norden angrenzenden Naturraum Untereider anbinden. Im Bebauungsplan Nr. 98 werden entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Bestandteil dieser Grünzüge festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes (Ordnungsnummer G1) schaffen einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und bilden einen wesentlichen Baustein der Grünkulisse im Plangebiet. Der hier vorhandene Baumbestand wird teilweise erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt.

Eine weitere Grünverbindung verläuft in Nord-Süd-Richtung mittig zwischen den beiden geplanten Wohnquartieren. Diese Grünverbindung dient der Gliederung des Plangebietes in zwei Wohnquartiere sowie der Vernetzung der unterschiedlichen Grünbereiche.

Zudem sind die in diese Grünachse eingebetteten Mulden Bestandteil des offenen Entwässerungssystems für Niederschlagswasser (siehe Abschnitt 3.15).

3.15. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses

Das Entwässerungskonzept sieht eine oberflächliche Abführung des gesamten Niederschlagswassers über Rinnen, Mulden und Regenrückhaltebecken in die Untereider vor, sodass das Niederschlagswasser im Sinne des WHG auch ohne Versickerung in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird (siehe Abschnitt 3.13). Im Bebauungsplan werden daher die geplanten Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB planungsrechtlich vorbereitet.

3.16. Anpflanzen von Bäumen

An den im Plan festgesetzten Stellen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Den Festsetzungen liegen das städtebauliche Konzept sowie eine Freianlagenplanung zugrunde.

Innerhalb der geplanten Straßenzüge sind Baumpflanzungen vorgesehen, sodass eine Durchgrünung des Siedlungsbildes sichergestellt wird. Zudem wird mit Umsetzung der getroffenen Festsetzungen ein positiver Beitrag zu den mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet.

In den öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Laubbäume zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume dienen zur Gestaltung des Quartiers und unterstützen die Bildung von Raumkanten.

3.17. Erhalt von Bäumen

Im überwiegenden Bereich des Plangebietes können aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung keine Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, gleichwohl ist die Begrünung des Quartiers ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfes, sodass hier Neupflanzungen in die Verkehrsflächen sowie die geplanten Grünzüge integriert werden (siehe Absatz 3.15).

Im Westen des Plangebietes wird die vorhandene Grünkulisse weitgehend erhalten und der prägende Baumbestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Durch die Festsetzungen soll der vorhandene Baumbestand gesichert und die Grünstruktur als Übergang zum westlich anschließenden Landschaftsraum erhalten werden.

3.18. Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes im Baugebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 84 LBO SH i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Dachbegrünungen

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Flachdachgaragen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 8 cm betragen. Die Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist die vorgesehene Festsetzung auch als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen soll, zu werten. Ferner sollen die Ziele der Fassadenbegrünung sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets durch die Festsetzung unterstützt werden. Somit wird auch ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet werden.

Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Einfriedungen sind in Form von offenen Einfriedungen wie z.B. Maschendraht-, Stabgitter- und Holzlattenzäune in Kombination mit lebenden Hecken zulässig. Ferner sind im gesamten Plangebiet Trockenmauern (keine festvermauerten und verfugten Steinmauern) bis 1,2 m Höhe zulässig. Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalrechts bleiben unberührt. Diese Festsetzungen dienen der homogenen Gestaltung des Stadtquartiers insbesondere im Bereich der Vorgärten, welche von den künftigen Bewohnern und Besuchern des Quartiers gleichermaßen wahrgenommen werden. Die einheitliche Gestaltung der Einfriedungen soll zu einem städtebaulich ansprechenden und einheitlichen Siedlungsbild beitragen.

3.19. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f Gemeindeordnung (GO)

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.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wurden daher auch gezielt Kinder und Jugendliche informiert und im Rahmen des Vereinsprogramms „JerryTown“ am 24. und 25.08.2015 am Planungsprozess beteiligt. Ziel des Workshops war es, mit den Teilnehmern ein Modell zu erarbeiten, das mithilfe unterschiedlichster Materialien (Knete, Malerei, Tonaufnahmen, usw.) die Wünsche der Teilnehmer für die Gestaltung des Eiderkasernen-Grünzuges widerspiegelt.

Die Vorschläge der Teilnehmer wurden aufgenommen und die Ergebnisse der Workshops in einer Dokumentation zusammengefasst. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Dabei wurden die eingebrachten Ideen vor allem im zentralen Grünzug berücksichtigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat der Bauausschuss der Stadt Rendsburg zudem diese Anregungen zur Kenntnis erhalten.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Landschaftlicher/naturschutzfachlicher/artenschutzrechtlicher Ausgleich

Da Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können, ist im Rahmen des Planverfahrens ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Im Ergebnis des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird festgehalten, dass der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich nicht in Gänze im Plangebiet erfolgen kann. Es werden daher zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet. Der plangebietsexterne, naturschutzfachliche Ausgleich für die festgesetzten Verkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Allgemeine Wohngebiete erfolgt auf der Gemarkung Rendsburg, Flur 13, Flurstück 126 (Fläche „Stadtmoor“). Die erforderliche Flächengröße umfasst 7.925 m².

Durch die Anforderungen der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen (BIOPLAN, 2019a-f) besteht die Forderung einer rund 4.290 m² großen Kompensationsmaßnahme für die Avifauna. Im Sinne einer multifunktionalen Ausgleichsmaßnahme werden durch die zuvor beschriebene Fläche die Anforderungen der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen bezüglich der Avifauna mit abgedeckt. Die Sicherung des multifunktionalen Ausgleichs erfolgt durch eine Eintragung ins Grundbuch.

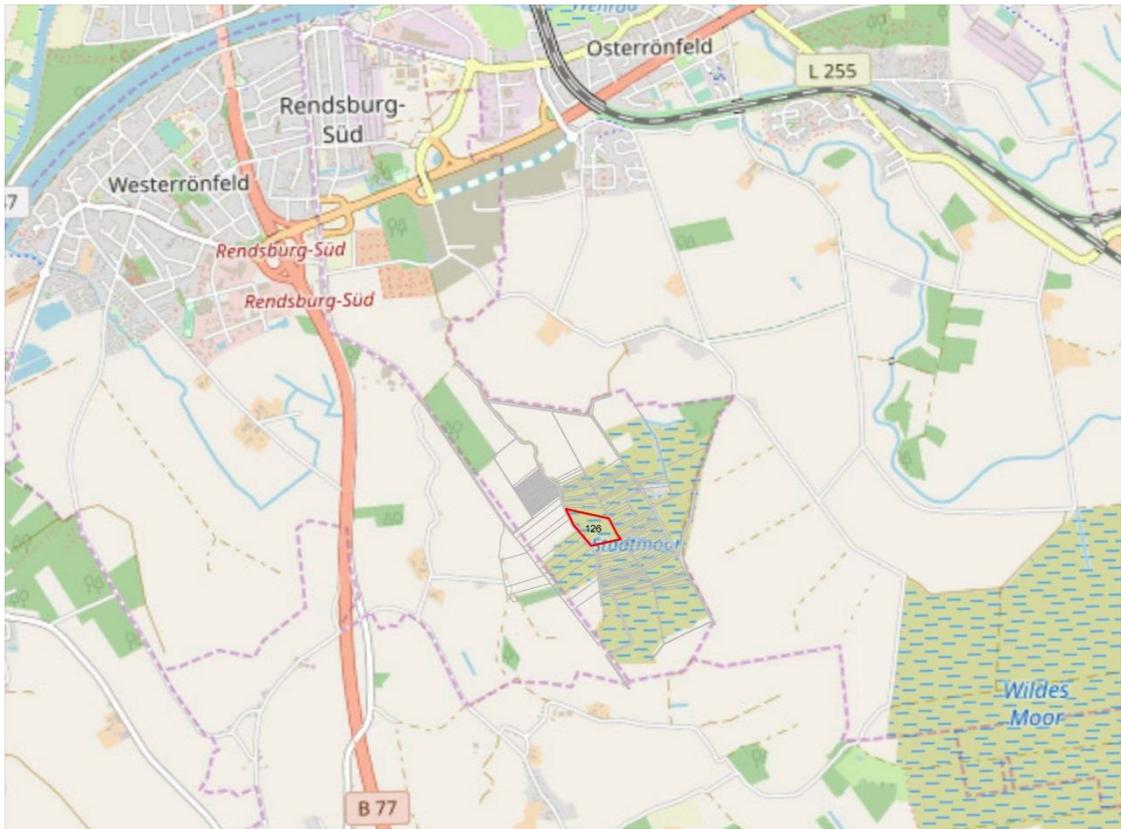


Abbildung 8: Lage der Fläche „Stadtmoor“, Kartengrundlage OpenStreetMap

Des Weiteren sind als artenschutzrechtlicher Ausgleich plangebietextern 46 Bäume innerhalb der Gemarkung Rendsburg, Flur 4, Flurstück 46/16 (Fläche „Goldwiese“) zu pflanzen.



Abbildung 9: Lage der Fläche „Goldwiese“, Kartengrundlage OpenStreetMap

Bestandsbäume sind, sofern dies mit den städtebaulichen und gestalterischen Zielen vereinbar ist, zum Erhalt festgesetzt (siehe 3.16).

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 als auch die RAS-LP4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen.

5. Archäologie

Nachdem archäologische Voruntersuchungen im Plangebiet durchgeführt und abgeschlossen wurden, bestehen seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein keine Bedenken bezüglich der Umsetzung der Planung.

Darüber hinaus wird seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Stellungnahme vom 28.03.2019 auf § 15 DSchG verwiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit Mitteilung.“

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.“

6. Artenschutz

In § 44 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zusammengefasst, deren Eintreten infolge einer Durchführung des Bebauungsplanes zu prüfen ist. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde daher ein Artenschutzbericht erstellt (Bioplan 2019). In Folge der Untersuchungen werden die nachfolgenden Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise sind im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen, zudem wird auf den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich (Kapitel 4) verwiesen.

7. Umweltauswirkungen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

8. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 28.300 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 10.300 m ²
Verkehrsflächen	ca. 7.200 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 10.000m ²
Plangebiet (gesamt)	ca. 55.800 m²

9. Öffentliches Baurecht

9.1. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB 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 Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

9.2. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

9.3. 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 sowie von Grundstückskläranlagen.

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.

