

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 102

„Zum Hafen-West“

der Stadt Rendsburg



Stadt Rendsburg
Die Bürgermeisterin



Projektverantwortlich:

Koordinator:
Bearbeitung:
Bauzeichner:

Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Dipl.-Ing. Marianne Sommer, Andrea Bielfeldt
Serena Schulz, Jonas Ohlwein

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Planungsziel	4
1.1 Wahl des Verfahrens.....	4
1.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand.....	6
1.4 Verkehrssituation.....	6
1.5 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgung	7
1.6 Wasser und Boden.....	7
1.7 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	8
1.8 Kampfmittelräumdienst	8
2. Planerische Vorgaben	9
2.1 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021	9
2.2 Regionalplanung/ Gebietsentwicklungsplan Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP).....	9
2.3 Flächennutzungsplan	10
2.4 Landschaftsplan	11
3. Inhalte der Planung	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	13
3.3 Festsetzungen zum Erhalt der Grünstruktur.....	13
3.3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarf	14

1. Planungserfordernis und Planungsziel

Das Agrarzentrum „Grüner Kamp“ mit der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, der DEULA Schleswig-Holstein GmbH, der Fachhochschule Kiel mit dem Fachbereich Agrarwirtschaft und der Landwirtschaftsschule ist Schwerpunkt für den gesamten Agrar- und Ausbildungssektor dieser Fachgebiete in Schleswig-Holstein.

Die DEULA Schleswig-Holstein GmbH beabsichtigt ihre Schulungs- und Betriebsanlagen zu erweitern und das Angebot im Kontext des gesamten Standortsschwerpunktes zukunftsfähig zu entwickeln. Als erste Erweiterung sollen eine weitere Schulungshalle sowie ein doppelstöckiges Schulungs- und Veranstaltungsgebäude errichtet werden. Das derzeitige Bestandsgelände ist ausgeschöpft, so dass für die geplante Erweiterung die Inanspruchnahme bislang noch nicht baulich genutzter Flächen erforderlich wird. Die in Frage kommenden Grundstücke sind bauplanungsrechtlich als sogenannte „Außenbereichsinsel“ dem beplanten und unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, der für eine entsprechende Nachverdichtung und Innenentwicklung geeignet ist. Für die geplanten Nutzungen sind Privilegierungen nicht abzuleiten.

Die DEULA Schleswig-Holstein GmbH ist mit dem Wunsch an die Stadt Rendsburg herantreten, hierfür die erforderlichen baurechtlichen Grundlagen zu schaffen. Die Stadt Rendsburg unterstützt die geplante Erweiterung auch bezüglich der langfristigen Entwicklung für das Agrarzentrum Grüner Kamp und hat am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Zum Hafen-West“ beschlossen.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist projektbezogen. Das planerische Ziel der Stadt Rendsburg umfasst die Sicherung der langfristigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für den Projektträger als Ausbildungsstätte und insbesondere für den landwirtschaftlichen Bereich im Kontext mit der im Bildungszentrum vertretenen Einrichtungen und der ebenfalls benachbarten Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Der Bebauungsplan Nr. 102 „Zum Hafen-West“ wird daher als Angebotsplan aufgestellt. Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in dem die Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den entsprechend erforderlichen Modifizierungen festgesetzt werden.

1.1 Wahl des Verfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 stellt die Stadt Rendsburg Baurecht für Flächen zur Nachverdichtung der für die gewerbliche Entwicklung der Stadt vorgesehenen Standorte südlich des Nord-Ostsee-Kanals, beidseitig der B 202 her. Der Bebauungsplan Nr. 102 wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nur zulässig, wenn

- a) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (natura 2000 Gebiete),
- b) keine Anhaltspunkte für die Zulässigkeit von Vorhaben bestehen, für die nach § 50 Satz 1 BImSchG entsprechende Vorkehrungen zu beachten sind,
- c) sich die nach § 19(2) BauNVO zulässige Grundfläche des Gebietes zwischen 20.000m² und 70.000 m² bewegt und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gerundet 67.000 m². Der für eine gewerbliche Nutzung zulässige Teil des Gebietes beträgt davon 58.233 m². Die potentiell zu

versiegelnde und baulich zu entwickelnde Fläche wird unter Annahme einer Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 (Grundflächenzahl max. für ein Gewerbegebiet) dann höchstens 46.586 m² betragen. Damit liegt die Flächengröße im gesetzlichen Rahmen.

Die vom Gesetzgeber geforderte Vorprüfung des Einzelfalles zu den zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie die Auswertung und Abwägung der Hinweise und Anmerkungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sind der Begründung als Anlage beigefügt. Als Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Anlage).

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist somit zulässig.

1.2 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Nord-Ostsee-Kanals zwischen der Bebauung in der Straße „Grüner Kamp“, dem Gelände der MesseRendsburg GmbH und dem neuen Zubringer zur B 202 (der Landesstraße L255). Es umfasst die Flurstücke 504, 508 (tlw.), 501, 80/89 und 525 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Osterrönhof, Gemeinde Rendsburg mit einem Gebietsumfang von ca. 67.000 m². Es grenzt

- im Norden an die vorhandene Bebauung „Agrarzentrum Grüner Kamp“,
- im Osten an die Straße „Zum Hafen“ (L 255),
- im Süden an die öffentlichen Verkehrsflächen und
- im Westen an das Messegelände Rendsburg

an.

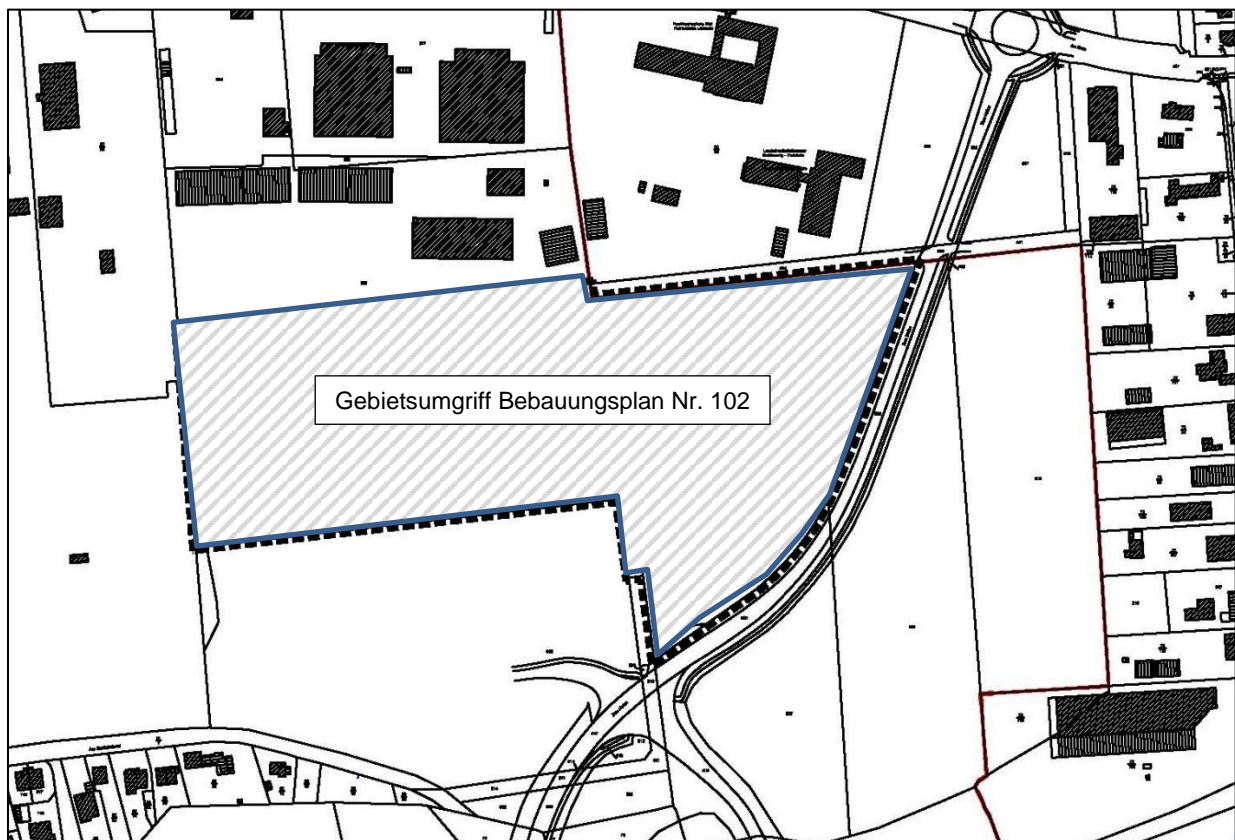


Abb.: Lageplan (Ausschnitt aus ALKIS)

1.3 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet umfasst die rückwärtig liegenden Flächen des Geländes der DEULA Schleswig-Holstein GmbH und erstreckt sich bis zum Messegelände und der Landesstraße L 255 (Zubringer B 202). Der westliche Teil des Geländes (Teilfläche des Flurstücks 525) wird derzeit zu Ausbildungs- und Übungszwecken durch die DEULA Schleswig-Holstein GmbH genutzt. Hier erfolgt die praktische Ausbildung an Radladern, Baggern, Schaufelladern und anderen Großgeräten. Der östliche Teil (Flurstück 80/89) wird bei Bedarf zu Messezeiten und für Großveranstaltungen auf dem Messegelände als Behelfsstellplatz genutzt. Die Fahr- und Nutzungsspuren sind auf dem nachstehenden Luftbild gut zu erkennen. Zum Messegelände im Süden und Westen sind die Flächen durch Baum- und Heckenreihen eingefasst. Mittig durch das Gebiet verläuft ein Redder. Redder unterliegen gemäß § 30 BNatSchG i.V. m. § 21 (1) LNatSchG dem gesetzlichen Schutz. Für die Verbindung zum Messergelände ist ein 12 m breiter Durchbruch vorhanden. Das Gelände ist eben und erstreckt sich gleichmäßig auf einer topographischen Höhe von 7,60 m DHHN (Deutsches HauptHöhenNetz).



Abb. 2.: Luftbildausschnitt (Quelle Stadt Rendsburg)

1.4 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 255 „Zum Hafen“. Die Erschließung der östlich im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt von Süden über den neu hergestellten Zubringer zum Messegelände und die daran anschließende öffentliche Verkehrsfläche. Beide Verkehrsflächen wurden mit dem Bau der Verbindungsstraße von der B 202 zum Hafen (BPL 80, Stadt Rendsburg) neu hergestellt. Das westlich im Plangebiet liegende Grundstück wird von Norden über die vorhandenen Betriebswege der DEULA Schleswig-Holstein GmbH erschlossen. Die Sicherung dieser Erschließung erfolgt über einen Baulasteintrag. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Verkehr (LBV) wurde entschieden, das Baugebiet über die bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Zufahrt zum Messegelände herzustellen. Für die Herstellung der Erschließungsstraße ist kein Knickdurchbruch erforderlich. Auf Höhe der geplanten Anbindung ist bereits ein ausreichend breiter Durchbruch vorhanden.

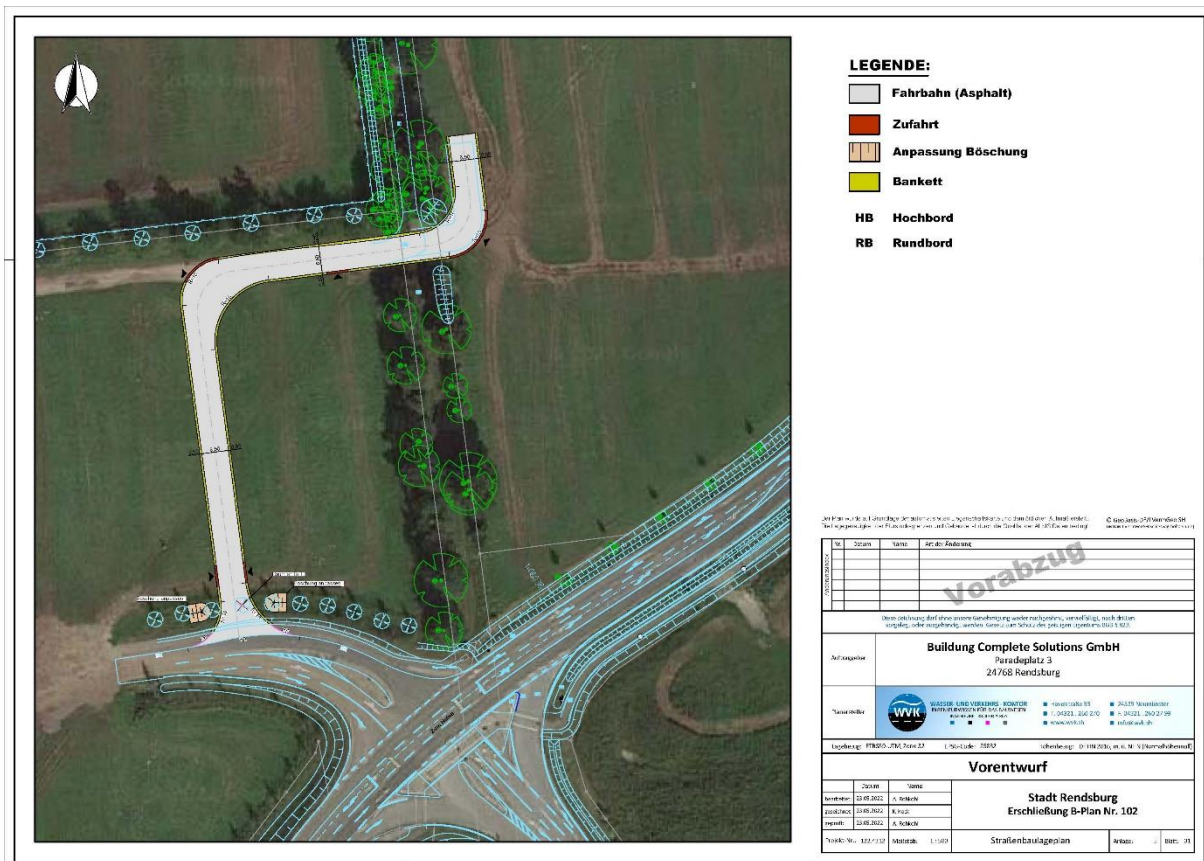


Abb.: Vorkonzeption zur Erschließungsplanung (WVK Neumünster, Mai 2022)

1.5 Technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Rendsburg erschlossen werden.

Die Frischwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rendsburg sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom sowie Einrichtungen der Telekommunikation sind durch Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist das anfallende nicht verschmutzte Regenwasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Die zentrale Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH sichergestellt.

1.6 Wasser und Boden

Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Das vorliegende geotechnische Gutachten (Geo-Rohwedder GmbH, 25767 Albersdorf, September 2021) bestätigt, dass die anstehenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung vor Ort zulassen. Die Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Auftragsböden in Schichtstärken bis 0,40 m und darunterliegende pleistozäne Sande bestimmt. Grundwasser wurde bei ca. 5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Regenwasserrückhaltung in Gewerbegebieten um eine Behandlung zu ergänzen. In Gewerbegebieten anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß

DWA-A-102-2, Anhang A, Tabelle A1 in die Belastungskategorie 11, evtl. je nach Art der angesiedelten Gewerbe in III einzuordnen. Vor Einleitung hat eine Vorbehandlung zu erfolgen.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind die Auswirkungen der geplanten Erschließung auf den natürlichen Wasserhaushalt nach A-RW1 zu prüfen. Das Hauptziel einer naturnahen Niederschlagswasserbeseitigung ist der weitgehende Erhalt eines naturnahen Wasserhaushaltes und damit einhergehend die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zur Entlastung oberirdischer Fließgewässer. Im Ergebnis wird das komplette Oberflächenwasser vor Ort belassen und kein Abfluss generiert.

1.7 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Über Altlasten und altlastenverdächtigen Flächenanteilen liegen keine Verdachtsmomente vor. Die untere Bodenschutzbehörde gibt folgende Hinweise:

„Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren. Nach § 1 Abs. 2 BauGB soll mit „Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden. Diese Grundsätze sind insbesondere bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um Bodenschutz schon im Vorfeld der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wurde vom Land Schleswig-Holstein der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ entwickelt (Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen (landsh.de)). Der Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen orientiert sich an den Abläufen von Bauprojekten von der Planung bis zur Umsetzung und Nachsorge. Die dort aufgeführten Hinweise und Handlungsempfehlungen zum Bodenschutz sollten in den Planungen berücksichtigt werden.“

1.8 Kampfmittelräumdienst

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind, auch wenn es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt (Schreiben vom 10.08.2021, Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein).

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021

Nach Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 wird der Stadt Rendsburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind in ihren Funktionen unter anderem auch als regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit breit gefächertem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu stärken und weiterzuentwickeln. Das Planungsziel der Stadt Rendsburg entspricht diesen Vorgaben.

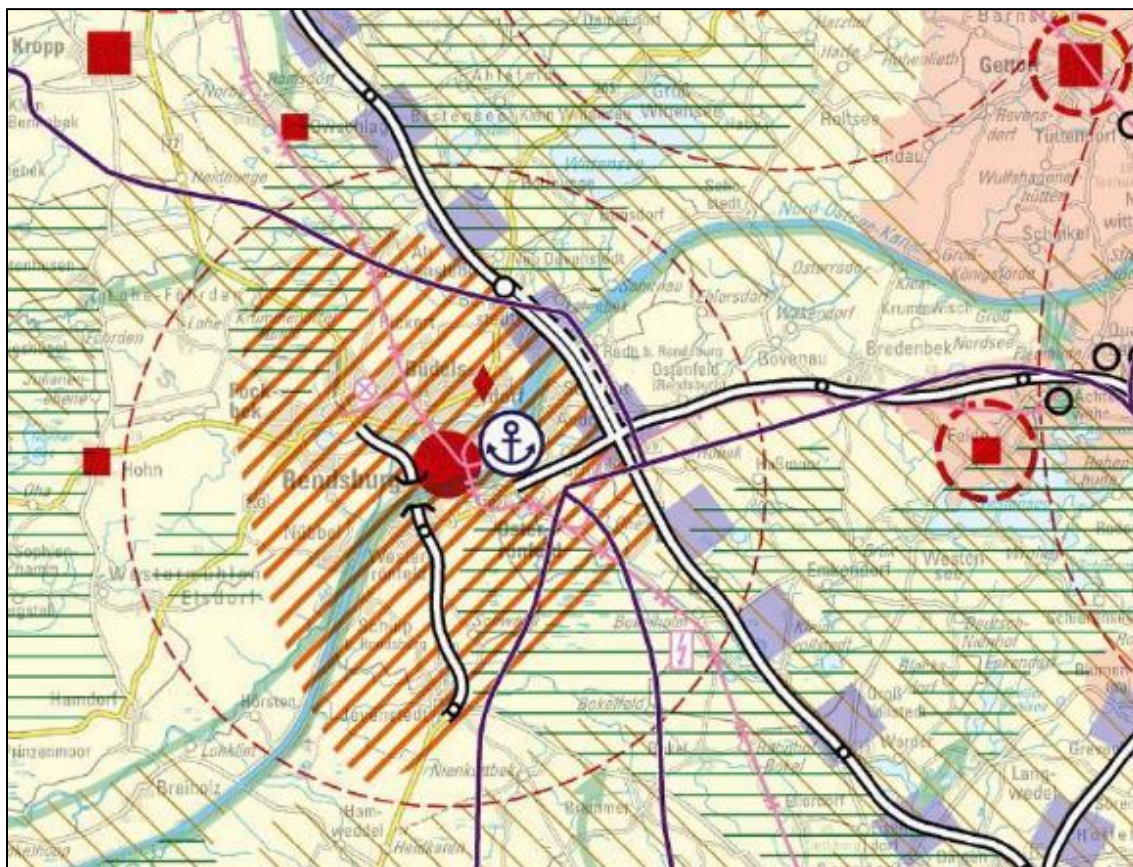


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

2.2 Regionalplanung/ Gebietsentwicklungsplan Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)

Das Plangebiet ist im GEP (Fortschreibung 2025) als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt. Die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen erfolgt ohne Prioritätsstufen. Als gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte der Region gelten die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönfeld“. Die Abstimmung über die gewerbliche Flächenentwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg ist im nachstehenden Ausschnitt zur gesamträumlichen Übersicht dargestellt. Die Planung entspricht den Vorgaben der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Der Bebauungsplan Nr. 102 umfasst die westlich der L 255 liegende Teilfläche, die ehemals dem Bebauungsplan Nr. 94 zugeordnet war. Der Aufstellungsbeschluss mit zwei Teilgeltungsgereichen, getrennt durch die L 255 wurde durch den Bauausschuss am 28.02.2012 (nicht 2014) gefasst, das Planungsverfahren allerdings nicht weitergeführt. Der Teilgeltungsbereich 1 westlich der L 255 ist nunmehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 102.

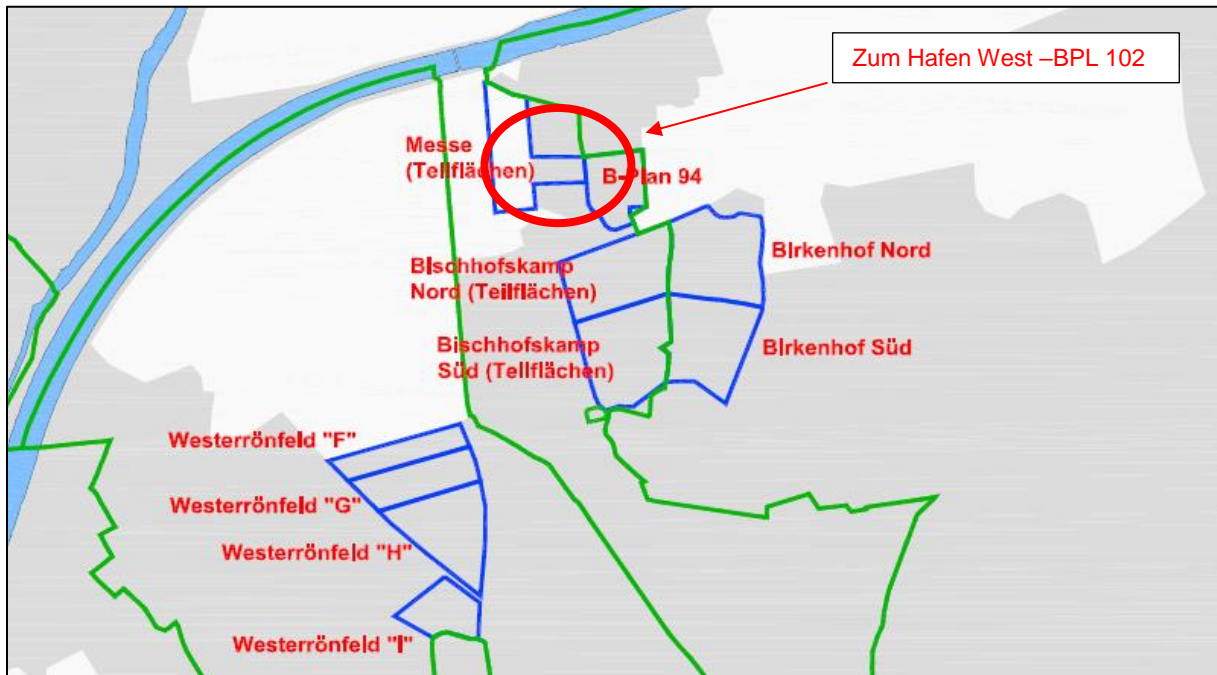


Abb.: Gebietsentwicklungsplan (Gewerbe) Fortschreibung 2025 mit Kennzeichnung des Fläche des BPL 102 (roter Kreis). Der B-Plan 94 wurde nicht weiter geführt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg stellt die Plangebietsfläche als Sonderbaufläche (S) dar. Der Bebauungsplan Nr. 102 entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die nachstehende Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg ist eine Übernahme aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld aufgrund der seinerzeitigen erfolgten Gebietsänderung. Damit ist diese F-Plan-Darstellung Teil des derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rendsburg.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg wird gemäß § 13 a(2) Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Fläche wird als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

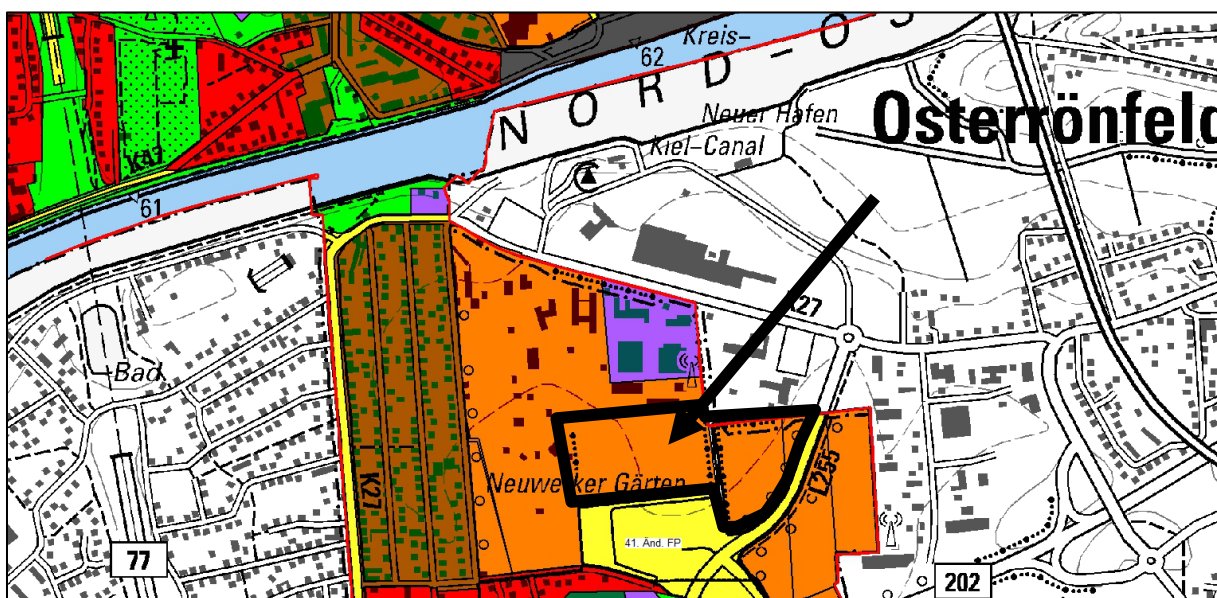


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stadt Rendsburg mit Kennzeichnung der Änderungsfläche. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan – Sonderbaufläche.

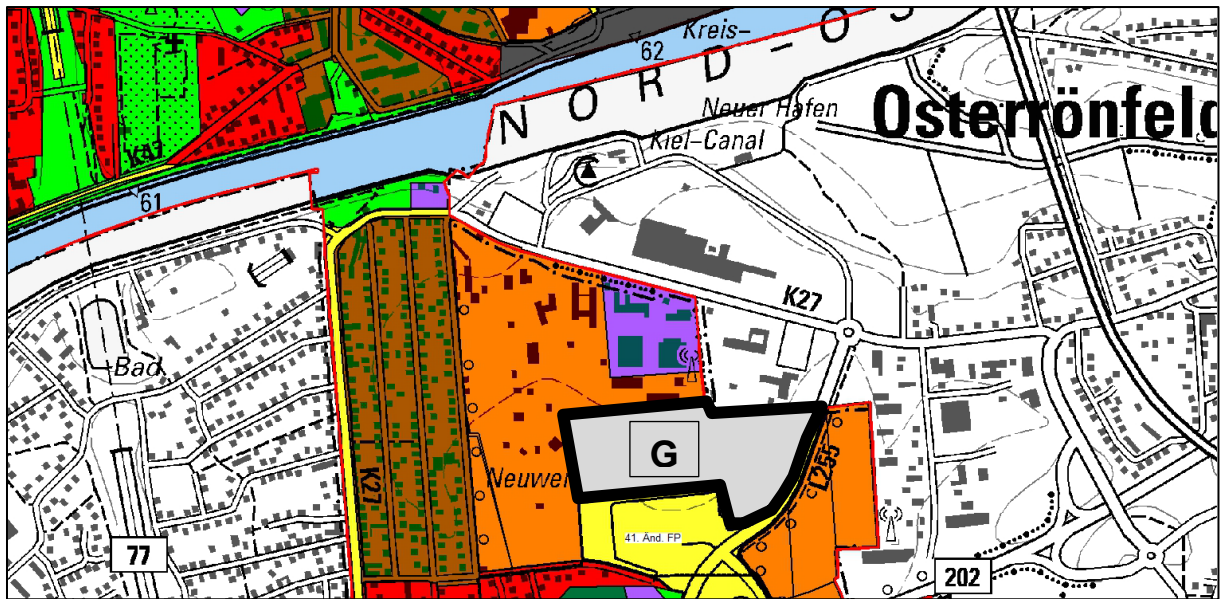


Abb.: Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg mit Kennzeichnung der Planänderungsfläche zum B-Plan Nr. 102. Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche

2.4 Landschaftsplan

Der modifizierte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg weist den Bereich (Nr. 29) als Eignungsfläche für bauliche Nutzung aus. Die Umsetzung der Planung widerspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes.



Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Rendsburg, Karte 7A, Modifizierter Entwicklungsplan, Oktober 2001 / ergänzt März 2003

3. Inhalte der Planung

Die DEULA Schleswig-Holstein GmbH beabsichtigt ihre Schulungs- und Betriebsanlagen zu erweitern und das Angebot im Kontext des gesamten Standortsschwerpunktes zukunftsfähig zu entwickeln. Als erste Erweiterung sollen auf dem Flurstück 80/89, Flur 1 eine weitere Schulungshalle sowie ein doppelstöckiges Schulungs- und Veranstaltungsgebäude errichtet werden. Das planerische Ziel der Stadt Rendsburg umfasst die Sicherung der langfristigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für den Komplex „Agrarzentrum Grüner Kamp“, insbesondere für die im Kontext mit der im Bildungszentrum vertretenen Einrichtungen und der ebenfalls benachbarten Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Eine ausschließliche Entwicklung des Gebietes für Bildungszwecke, wie sie beispielsweise bei Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgeschrieben wäre, könnte zu Einschränkungen künftiger Nutzungserfordernisse führen. Das entspricht nicht dem Ziel der Angebotsplanung der Stadt Rendsburg. Die Baugebiete werden mit Modifizierung des Festsetzungskatalogs als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der „Stadteingangslage“ des Plangebietes sind raumwirksame Landschaftsbestandteile und linearen Grünstrukturen durch Integration in die planerische Konzeption berücksichtigt. Des Weiteren sind Belange des Klimaschutzes durch Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Solar- /Photovoltaikanlagen berücksichtigt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 (5) BauNVO besteht die Möglichkeit, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, Nutzungen, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen. Die westlichen Bauflächen werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, um eine nutzungsverträgliche Zonierung zur angrenzenden Wohnbebauung „Am Exerzierplatz“ und im weiteren Verlauf am „Wilhelmsweg“ zu berücksichtigen. In allen Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der Größe des Gesamtkomplexes „Agrarzentrum Grüner Kamp“ sollten in untergeordnetem Maße auch Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen zugelassen werden können. Der Festsetzungskatalog in Text (Teil B) ist daher wie folgt nach Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) unter Ausschluss von Nutzungen (§1(5) BauNVO) modifiziert:

„In dem nach §8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß §8 Abs.2 und Abs.3 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schulungs- und Veranstaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Öffentliche Tankstellen, ausgenommen werden E-Ladestationen an (öffentlichen) Park- und (privaten) Stellplätzen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten. Insbesondere gilt:

Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnlichen 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, sind unzulässig.“

„In den nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO i.V. mit Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.“

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Trotz der großräumigen und schwerpunktmäßigen Entwicklung der Gewerbegebiete südlich des Nord-Ostsee-Kanals und südlich der B 202, ist für das Gewerbegebiet „Zum Hafen-West“ eine „Stadteingangssituation“ zu berücksichtigen. Dieses drückt sich zum einen im Maß der baulichen Nutzung, zum anderen in der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und zum dritten in der Sicherung einer Durchgrünung und Randbegrünung für das Gebiet aus. Für das Maß der baulichen Nutzung wird nicht das nach § 17 BauNVO zur Orientierung ausgewiesene Höchstmaß für GE-Gebiete, sondern eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf die Geländehöhe als DHHN (Deutsches HauptHöhenNetz) Höhe festgesetzt. Die mittlere Geländehöhe beträgt 7,60 m DHHN und wird als Bezugshöhe festgesetzt. Bei zulässiger Dreigeschossigkeit sind Gebäudehöhen bis maximal 14,00 m über Bezugshöhe zugelassen (21,60 m DHHN). Das entspricht den Firsthöhen der jüngeren Gebäude auf dem nördlich anschließenden „Agrarzentrum Grüner Kamp. Die älteren Gebäude weisen Firsthöhen zwischen 12,00 m DHHN und 16,00 m DHHN auf.

3.3 Festsetzungen zum Erhalt der Grünstruktur

Lineare Gehölzpflanzungen wurden im Westen und Süden zur Eingrünung und optischer Abgrenzung zum dortigen Messegelände angelegt. Diese im Bestand vorhandenen Strukturen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert und werden durch Festsetzung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB in ihrer Wirkung als Grünverbindungen erhalten und verbessert. Die Wirkung dieser Grünverbindung wird durch die Festsetzungen langfristig gesichert und verstärkt. Der östliche Teil des Gebietes wird im Norden durch eine Feldgehölzhecke begrenzt. Der Erhalt und die Sicherung dieser Feldgehölzhecke ist durch Festsetzung nach § 9 (1) 25 b BauGB berücksichtigt. Die in der Hecke vorhandene Feldzufahrt ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Zufahrt) gekennzeichnet. Sie wird als „gebietsinterne“ Wegeverbindung zu der außerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufenden Zufahrt zum Gelände der Landwirtschaftskammer und der Fachhochschule Kiel in die Planung integriert.

Der mittig im Plangebiet verlaufende Redder untersteht nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) LNatSchG dem besonderen Schutz. Ihm kommt neben seiner ortsbildprägenden Funktion gleichsam eine klimatische Schutz- und Wohlfahrtswirkung zu. Die Planung berücksichtigt nicht nur den Erhalt und den gebotenen wie auch gesetzlich verankerten Schutz des Redders, sondern auch den Erhalt und die Sicherung bestehender Vernetzungen zur den nördlich und südlich das Plangebiet begrenzenden Gehölzen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 (6) BauGB als nachrichtliche Übernahme. Es gelten die entsprechenden Fachgesetze und Vorschriften unmittelbar.

Gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des MELUND - V 534-531.04 vom 20.01.2017, Kapitel 4 „Knicks im Innenbereich“, werden folgende Empfehlungen gemacht: „Der Knick innerhalb und angrenzend an einen Bebauungsplan kann nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand einhält. Dieses ist im Einzelfall zu entscheiden. Es wird empfohlen, für bauliche Anlagen 1x Höhe Abstand, mindestens aber drei Meter, ab Knickwallfuß einzuhalten“. Beidseitig entlang des Redders ist ein Schutzstreifen von 5,00 m zum jeweiligen Knick festgesetzt. Für die Baugrenzen des künftigen Gewerbegebietes beträgt der Abstand zwischen Knickschutzstreifen und Baugrenze 10 m. Vom Knickfuß bemessen sich die

festgesetzten Abstände auf 15 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe der angrenzenden Gewerbeflächen ist auf 14 m festgesetzt. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz sind beachtet.

3.3.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Der Bebauungsplan Nr. 102 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a (2) Nr.4 BauGB gelten für Gebiete mit einer Größe von unter 20.000 m² geschaffener überbaubarer Grundfläche, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Kompensationserfordernis entfällt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 wird die bauliche Nutzung von Grundflächen nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB größer 20.000 m² ermöglicht. Somit ist die Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten und zulässigen Eingriffe zu erbringen.

Die Ermittlung erfolgt nach Erlass des MELUR „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 01.01.2014. Die Biotoptypen der Flächen, auf denen ausgleichspflichtige Eingriffe vorbereitet werden sind der Bewertung „Biotope mit allgemeiner Bedeutung“ für den Naturschutz zuzuordnen. Im westlichen Teil des Plangebietes umfassen diese Flächen 30.710 m² (ausgewiesen als GEe-Gebiet). Aufgrund der bestehenden Nutzung (intensive Nutzung ohne bauliche Vorprägung) kommt ihnen ein Biotopwert gleichwertig dem Biotoptyp Acker (AA) zu. Die Fläche wird zu Ausbildungszwecken regelmäßig landmaschinell umgebrochen und bearbeitet. Eine nennenswerte Ackerbegleitflora konnte sich hier nicht ansiedeln oder ausbilden. Gleiches gilt für eine entsprechende Ackerfauna. Im östlichen Teil des Plangebietes umfassen die ausgleichspflichtigen Flächen 27.523 m² (ausgewiesen als GE-Gebiet). Hierfür ist der Biotoptyp Grünland intensiv (GI) in Ansatz zu bringen. Das Grünland wird regelmäßig gemäht und zum Erhalt der festen Vegetationsstruktur nachgesät und nachgedüngt. Der Boden ist durch die Nutzung als Bedarfsstellplatz zu Messe- und Veranstaltungszeiten verdichtet.

Die potentielle Nutzungsintensität für alle Baugrundstücke bemisst sich nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die so baulich zu nutzende Grundfläche gilt als Vollversiegelung und ist im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Flächen der Teilversiegelung sind im Verhältnis 1:0,3 auszugleichen.

Die ausgewiesenen Bauflächen umfassen
(Summe GE-Gebiet und GEe-Gebiet) 58.233,00 m².

davon anteilig als Vollversiegelung anzusetzen: $0,6 \times 58.233 = 34.939,80 \text{ m}^2$
Ausgleichspflicht aus dem Verhältnis 1:0,5 besteht für 17.469,90 m² **17.470,00 m²**

Der maximale Anteil an möglichen teilversiegelten Flächen wird mit 11.646 m² in Ansatz gebracht (Bemessungsgrundlage: zulässige Überschreitung der GRZ um 50 %, jedoch bis maximal GRZ 0,80):

Ausgleichspflicht aus dem Verhältnis 1:0,3 ergibt $11.646 \times 0,3 =$ **3.494,00 m²**

Im Ergebnis ist ein Flächenäquivalent von 20.964 Werteinheiten für die flächenbezogene Kompensation nachzuweisen.

Der Ausgleich erfolgt über Ausbuchung von 20.964 Ökopunkten aus dem beim Kreis Rendsburg-Eckernförde geführten Ökokonto der Landwirtschaftskammer Schleswig- Holstein. mit Aktenzeichen **AZ 672035 – Hamdorf – 4** der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein im Naturraum Geest. Mit Schreiben vom 18.11.2022 bestätigt die Untere Naturschutzbehörde die Höhe des ermittelten Ausgleichs vom benannten Ökokonto ausgebucht werden kann. Die so ermittelte Kompensation ist somit anerkannt.

Eingriffsminimierend wirken die in Text (Teil B) der Satzung nach § 9 Abs.1Nr. 14 BauGB festgesetzten Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Wonach auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen bis zu einer Neigung von 10° eine Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser über mindestens 50 % der gesamten Dachfläche vorzunehmen ist. sowie die nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB getroffenen Festsetzungen, dass auf allen Dachflächen Solaranlagen (Photovoltaik und/oder Solarthermie) anzubringen sind. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig.“

Rendsburg, den 24.01.2024
Stadt Rendsburg

gez. Janet Sönnichsen

L.S.

Janet Sönnichsen
Bürgermeisterin