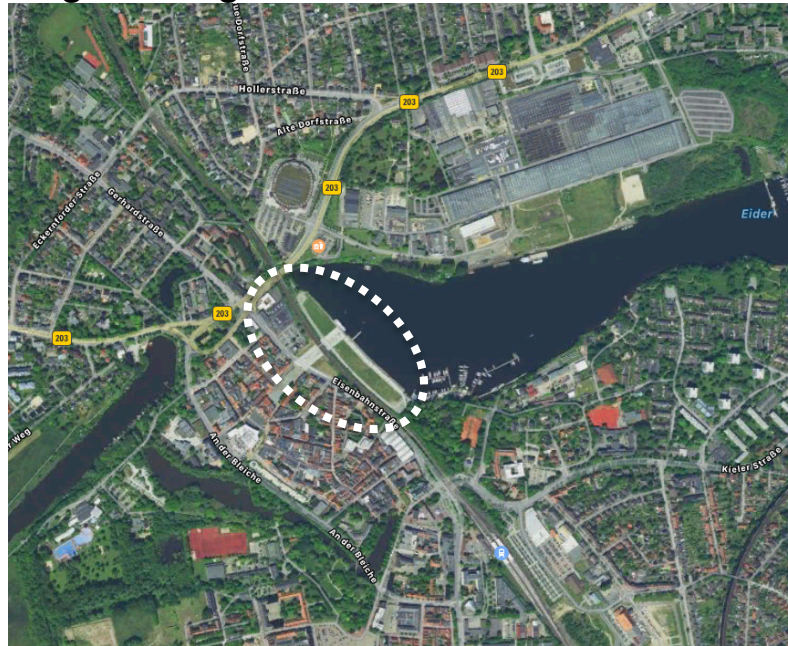


STADT RENDSBURG 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 72 „OBEREIDERHAFEN“

Begründung



(unter Verwendung eines Luftbildes von Mac-Kartendienst)

August 2019

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	1 -
1 Räumlicher Geltungsbereich	1 -
2 Planungserfordernis	1 -
3 Planungsvoraussetzungen	3 -
3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3 -
3.2 Gebietsentwicklungsplanung	4 -
3.3 Flächennutzungsplan	4 -
3.4 Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“	5 -
3.5 Realisierungswettbewerb 2018	6 -
3.6 Städtebaulicher Rahmenplan, 2. Fortschreibung	7 -
3.7 Denkmalschutz	7 -
4 Bestandsbeschreibung	11 -
5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	11 -
6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13 -
6.1 Kerngebiet (MK)	13 -
6.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ - 14 -	
6.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Sportboothafen“	16 -
6.4 Bauweise	16 -
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche	16 -
6.6 Grundfläche	16 -
6.7 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen	17 -
6.8 Stellplätze, Garagen und Carports	18 -
6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18 -
6.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung	18 -
7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	18 -
8 Verkehr, Erschließung	18 -
8.1 Flächen für Verkaufswagen, Warenauslagen, Warenständern, Imbissständen, Zelten und ähnlichen Anlagen zum Zweck des Verkaufs von Waren oder Speisen	19 -
9 Begründung der gestalterischen Festsetzungen	19 -
10 Lärmimmissionen	20 -
11 Geruchsmissionen	25 -
12 Schädliche Bodenveränderungen	27 -
12.1 Altlasten	27 -
12.2 Kampfmittel.....	28 -
13 Ver- und Entsorgung	28 -

13.1	Frischwasserversorgung	- 28 -
13.2	Strom- und Gasversorgung	- 28 -
13.3	Telekommunikation	- 28 -
13.4	Schmutzwasserbeseitigung	- 29 -
13.5	Oberflächenentwässerung.....	- 29 -
13.6	Abfallbeseitigung	- 29 -
13.7	Brandschutz.....	- 29 -
14	Flächenbilanz.....	- 29 -
15	Nachrichtliche Übernahmen.....	- 29 -
15.1	Bauschutzbereich Flugplatz Hohn.....	- 29 -
15.2	Hafengebiet	- 30 -
15.3	Kulturdenkmale.....	- 30 -
15.4	Archäologisches Interessengebiet.....	- 30 -
TEIL II - UMWELTBELANGE		- 31 -
16	Einleitung	- 31 -
16.1	Gesetzliche Grundlagen	- 31 -
16.2	Untersuchungsraum	- 31 -
16.3	Bestandsbeschreibung	- 31 -
17	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	- 31 -
17.1	Fachgesetzliche Ziele.....	- 31 -
17.2	Ziele aus Fachplanungen	- 34 -
18	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	- 34 -
18.1	Schutzgut Boden	- 35 -
18.2	Schutzgut Wasser	- 35 -
18.3	Schutzgut Tiere	- 36 -
18.4	Schutzgut Pflanzen.....	- 37 -
18.5	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	- 37 -
18.6	Schutzgut Klima und Luft.....	- 39 -
18.7	Schutzgut Landschaft.....	- 40 -
18.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	- 40 -
Abb.: Lage archäologisches Interessengebiet (Quelle: Digitaler Atlas Nord)		- 41 -
19	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 42 -
20	Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	- 42 -
21	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	- 42 -
21.1	Gesetzliche Grundlage	- 42 -
21.2	Bestand	- 43 -

21.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....- 43 -

22 Anlage 1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG / Anlage 2 zum LUVPG- 44 -

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 befindet sich nördlich der Altstadt von Rendsburg und umfasst im Kern das Gebiet des Obereiderhafens.

Im Norden wird das Plangebiet durch die in der Obereider verlaufende Stadtgrenze zur Stadt Büdelsdorf begrenzt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Altstadt Rendsburgs. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der Denkerstraße / Eisenbahnstraße.

Die westliche Begrenzung des Plangebietes verläuft entlang der Brückenstraße / Thormannplatz. Jenseits der Straße schließen gemischte Nutzungen bzw. auf Büdelsdorfer Seite die Obereiderwiesen an.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Parkanlage „Eiland“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 9,1 ha.

2 Planungserfordernis

Die Stadt Rendsburg beabsichtigt durch das 1. Änderungsverfahren, den Bebauungsplan Nr. 72 insoweit anzupassen, dass die Umsetzung des Ergebnisses des 2018 durchgeführten Realisierungswettbewerbs planungsrechtlich ermöglicht werden kann.

Für die Rendsburger Seite eröffnet sich dadurch die große Möglichkeit, die untergenutzten Flächen in attraktiver Lage direkt an der Obereider und in räumlicher Nähe zur angrenzenden Altstadt in besondere, hochwertige und wasserbezogene Nutzungen umzuwandeln.

Der bislang nicht geglückte Versuch einer Projektentwicklung mit Wohnnutzungen auf dem Areal am Obereiderhafen hat aufgezeigt, dass im Bereich des Plangebiets erhebliche Konfliktpotenziale mit den im Umfeld vorhandenen Gewerbenutzungen vorliegen, die eine Umsetzung mit Dauerwohnnutzungen erschweren.

Ziel der Planung ist es nunmehr, die Flächen ohne dauerhaftes Wohnen mit einem Nutzungsmix aus Hotel, „Boardinghouse“ und einem differenzierten Angebot für Tagungs-, Bildungs- Gesundheits- und nicht störenden Gewerbeflächen zu entwickeln.

Weitere Punkte, die in diesem B-Planänderungsverfahren geregelt werden:

- Anpassungen bei der Höhenentwicklung der uferseitigen Bebauung durch Erkenntnisse und Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs,
- topografische Anpassung der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen nach dem Bau der Brücke und der Bahnverschiebung an die tatsächlichen örtlichen Ver-

hältnisse,

- positive Lenkung bei der Errichtung von Werbeanlagen im Nahbereich der Altstadt durch örtliche Bauvorschriften,
- Festsetzungen für Verkaufswagen für den Bereich der dortigen öffentlichen Verkehrsflächen, wie in den B-Plänen Nr. 91 "Fußgängerzone Altstadt" und Nr. 93 "Paradeplatz",
- Ausschluss von Vergnügungsstätten u.ä.,
- Verzicht auf Stellplätze für den Sportboothafen nach § 50 Abs. 5 LBO durch örtliche Bauvorschriften.

Siedlungsplanerisch stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, da das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets der Stadt Rendsburg liegt.
- Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Dies wurde im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls geprüft. Die allgemeine Vorprüfung führte zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura- 2000 Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe und der damit verbundene naturschutzrechtliche Ausgleich gelten als bereits vor dieser Änderungsplanung erfolgt und sind demnach nicht mehr zu bilanzieren.

Der Bauausschuss der Stadt Rendsburg hat in seiner Sitzung am 28.08.2018 beschlossen, für das anliegend dar-

gestellte Gebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Obereiderhafen“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsplan (2010) wird der Stadt Rendsburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.

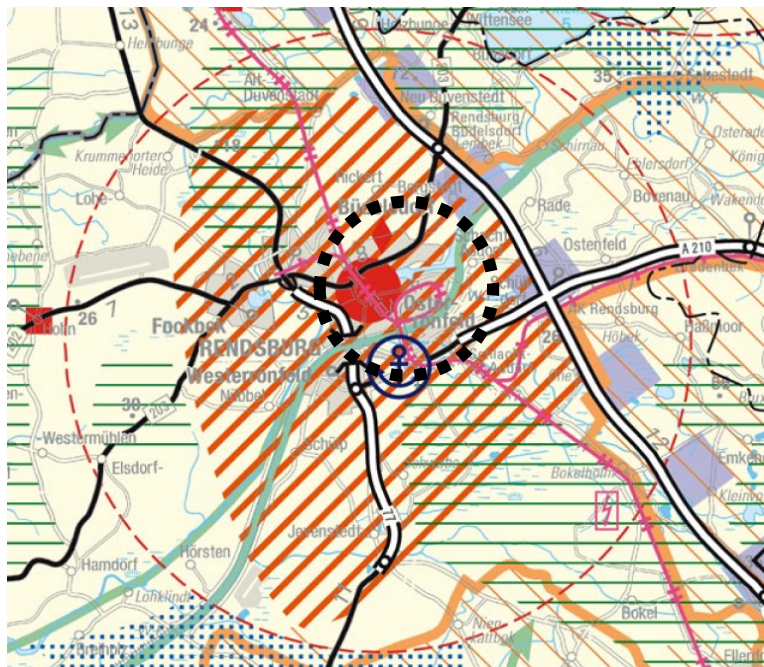


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (2010)

Im Regionalplan werden für das Gebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 72 keine über den Landesraumordnungsplan hinausgehenden Aussagen getroffen.

3.2 Gebietsentwicklungsplanung

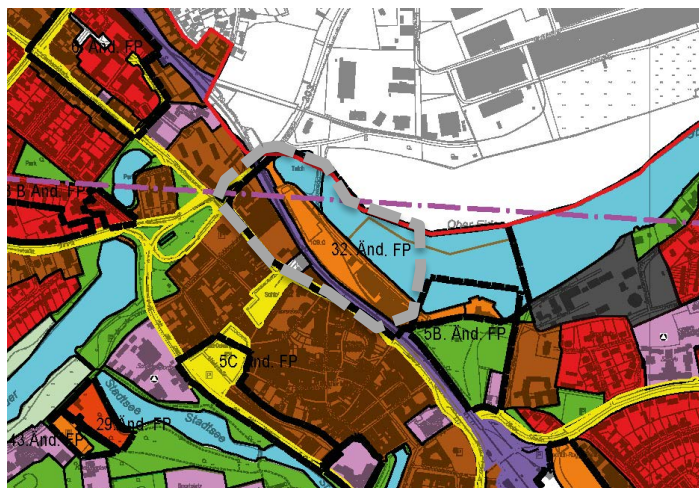
Die 13 an der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg beteiligten Kommunen haben sich verpflichtet, ihre Siedlungs- und Flächenentwicklung bedarfsgerecht aufeinander abzustimmen und zu vereinbaren, dabei erfährt die GEP regelmäßig Fortschreibungen.

In der 3. Fortschreibung des GEP 2016 - 2025 wurde festgelegt, dass die Darstellung der gewerblichen Entwicklungsflächen ohne Prioritätsstufen erfolgt. Als gewerbliche Entwicklungsschwerpunkte der Region gelten die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönhof“. Das Plangebiet des B-Plans Nr. 72, 1. Änderung wird als „Hafenquartier (Teilflächen)“ bezeichnet und ist in der gesamträumlichen Übersicht der gewerblichen Entwicklungspotenziale mit dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 72 „Obereiderhafen“ wurde im Jahr 2003 auch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und genehmigt. In dieser FNP-Änderung der Stadt Rendsburg sind folgende Darstellungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Obereiderhafen“ getroffen worden:

- Wasserflächen für die Obereider,
- Sonderbauflächen für die Flächen nördlich der Bahntrasse,
- Bahnflächen für die Bahntrasse,
- gemischte Bauflächen südlich der Bahntrasse,
- Verkehrsflächen für die Denkerstraße / Eisenbahnstraße.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg mit Abgrenzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72

Die FNP-Darstellungen stimmen mit den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 „Oberei-

derhafen“ überein, damit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg entwickelt.

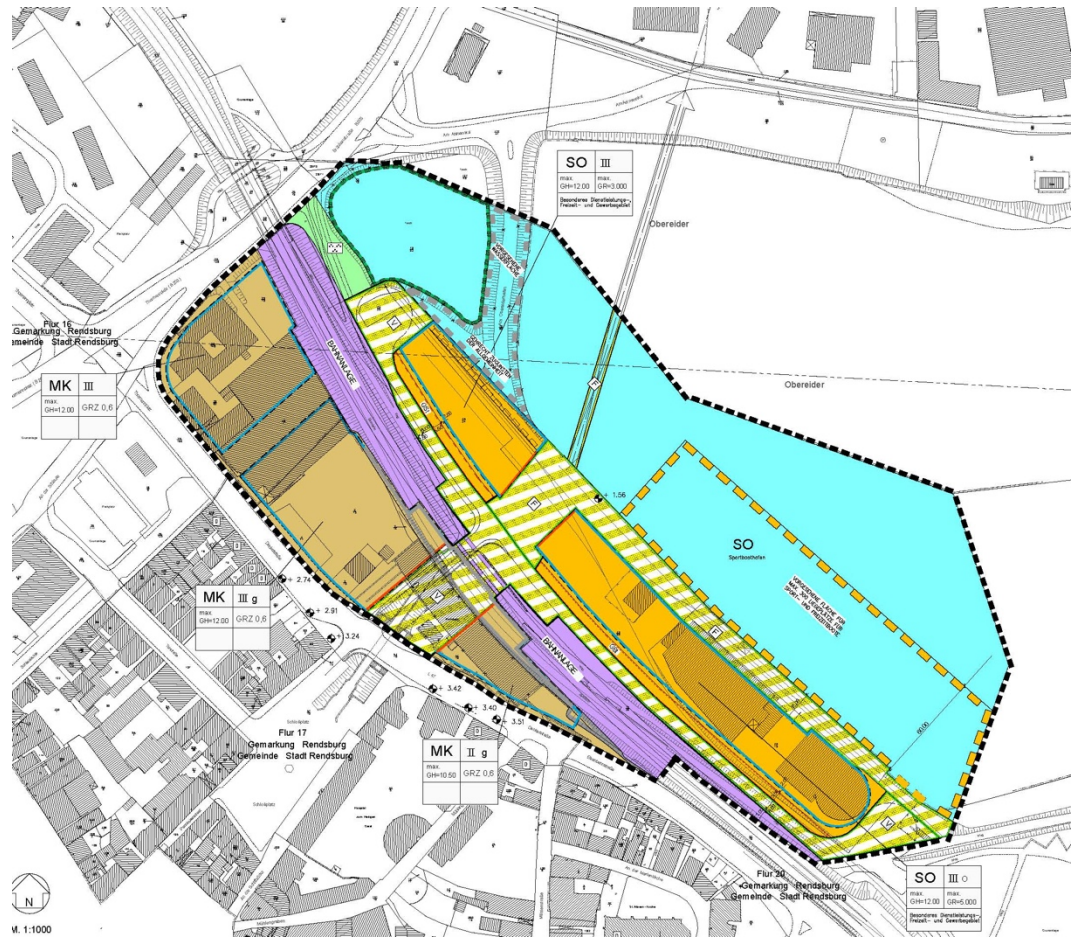
3.4 Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“ ist seit dem 12. Februar 2004 rechtskräftig. Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes war die Aufwertung der Wasserseite der Altstadt mit der entsprechenden städtebaulichen Heranführung und Integration des Obereiderhafengebietes an die Altstadt.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“ ist als Beginn der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die aus dem gemeinsamen städtebaulichen Wettbewerb der Städte Rendsburg und Büdelsdorf von 1997 und den darauffolgenden städtebaulichen Rahmenplan mit seiner 1. und 2. Fortschreibung anzusehen.

Darin wurde der angestrebte strukturelle Wandel hin zu hochwertigen Freizeit-, Kultur-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen formuliert. Für die Rendsburger Seite eröffnete sich damit die große Möglichkeit, die untergenutzten Flächen in attraktiver Lage direkt an der Obereider und in räumlicher Nähe zur angrenzenden Altstadt in besondere, hochwertige und wasserbezogene Nutzungen umzuwandeln.

Die Stadt Rendsburg beabsichtigt nunmehr, den Bebauungsplan Nr. 72 im Rahmen der 1. Änderung auf der Grundlage der zu realisierenden Wettbewerbsergebnisse zu ändern.



Bebauungsplan Nr.72 „Obereiderhafen“ der Stadt Rendsburg (Rechtskraft 2004)

3.5 Realisierungswettbewerb 2018

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes aus dem Jahre 1997 entwickeln die beiden Städte Rendsburg und Büdelsdorf den Bereich der Obereider als interkommunales Bindeglied. Neben dem Abriss des ehemaligen Landhandelbetriebs am Obereiderhafen konnten in den letzten Jahren schon mehrere Bauabschnitte realisiert werden, so bspw. die Errichtung einer neuen Bahnbrücke und der Abriss des Parkdecks „Schloßplatz“ zur Öffnung der Rendsburger Altstadt vom Schloßplatz zum Obereiderhafen.

Um weiterführend die entstandenen attraktiven Wasser- und Bauflächen des Obereiderhafens mit einer anspruchsvollen und zukunftsweisenden Nutzung zu entwickeln, wurde in der ersten Hälfte des Jahres 2018 ein privater Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aus den beiden Siegerentwürfen des Wettbewerbs wurde in einer Überarbeitung ein Entwurf erstellt, deren wesentlichen Elemente der 1. Änderung des B-Plans Nr. 72 zugrunde gelegt wurde.

Dieser Entwurf sieht im Bereich zwischen Promenade und Bahnlinie auf der nördlichen Fläche ein 11-geschossiges Hotel und ein viergeschossiges Konferenz- und Beherber-

gungsgebäude vor, die durch einen zweigeschossigen Sockel mit Parkpalette verbunden sind.

Über eine eingeschossige verglaste Brücke entsteht eine direkte Verbindung zwischen dem Hotelkomplex und der südlich des Hafenplatzes anschließenden Bebauung, wo drei weitere dreigeschossige Gebäude geplant sind, mit

- Wellnessnutzungen, die dem Hotel zugeordnet sind,
- gastronomischen Einrichtungen, Kindergarten, Büros und Dienstleistungen,
- „hotelähnlichen“ „Boardinghouses“, die kein selbstständiges Wohnen ermöglichen.

Diese nehmen die im Rahmenplan vorgesehene Bebauungsstruktur aus Einzelgebäuden entlang einer breiteren Promenade auf.

3.6 Städtebaulicher Rahmenplan, 2. Fortschreibung

Durch das Hotelprojekt als Ergebnis des Realisierungswettbewerbs 2018 entsteht auf der nördlichen Teilfläche des Rendsburger Obereiderhafens ein gestalterischer und funktionaler Schwerpunkt mit entsprechend eigenständiger, moderner Ausprägung für die Lage an der Obereider.

Die neu geschaffene Stadtansicht von der Obereider aus gestaltet mit dem 11-geschossigen Hotelgebäude einen bewussten Akzent vor der Silhouette der historischen Altstadt Rendsburgs mit dem Kirchturm der Marien-Kirche. Die Blickachse nach Büdelsdorf bleibt unverbaut.

Zusammen mit dem geplanten 7-geschossigen Dienstleistungsgebäude („Ärztelhaus“) auf Büdelsdorfer Seite, auf der gegenüberliegenden Seite der Brückenstraße (vgl. B-Plan Nr. 45 der Stadt Büdelsdorf), entsteht ein Ensemble, welches sich entlang der Nordseite der Bahntrasse aufreht. Aufgrund der topografisch leicht erhöhten Lage der Büdelsdorfer Seite wird das geplante Hotelgebäude auf Rendsburger Seite annähernd die gleiche Höhe erreichen.

3.7 Denkmalschutz

Einleitung

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.

Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wir-

kende Materialien, Farbgebung und Werbeanlagen in Betracht. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Denkmalschutz Marienkirche

Durch die Umsetzung der Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes des Jahres 2018 ergeben sich Änderungen in Bezug auf die Gebäudehöhen hinsichtlich der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72.

Die Modifizierungen beziehen sich auf das Hotelprojekt mit Standort am nordwestlichen Ende des Obereiderufers aber auch auf die geplante Bebauung südlich des Hafenplatzes. Im nördlichen Bereich ist ein Gebäudekomplex mit einem nach oben verjüngendem, turmartigen Gebäudeteil von 11 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 42 Metern über Oberkante Kaimauer geplant, der südliche Gebäudeteil wird viergeschossig ausgebildet mit einer geplanten Höhe von ca. 17,50 Metern über Oberkante Kaimauer.

Auf den Bauflächen am Obereiderufer südlich des Hafenplatzes sind Gebäudehöhen von bis zu 14,0 m geplant. An den geplanten Gebäudehöhen entlang der Denkerstraße sind diesbezüglich keine Änderungen geplant.

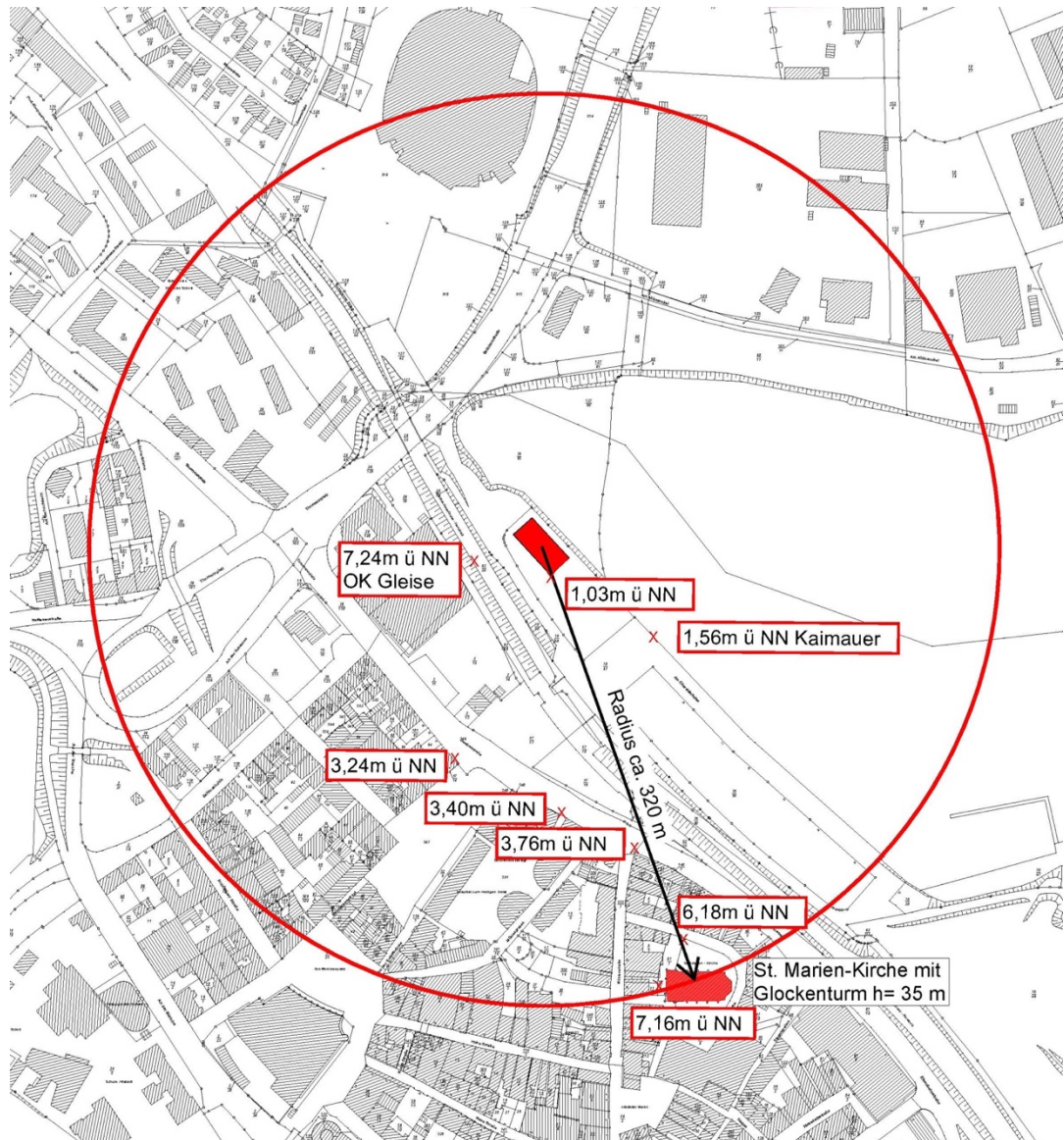
Unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 befinden sich mehrere Kulturdenkmale:

- St. Marien-Kirche
- Denkerstraße 1 – ehem. Kornwassermühle
- Denkerstraße 3 – Wohnhaus
- Denkerstraße 23 – Bürgerhaus
- Denkerstraße 25 – Wohn- und Geschäftshaus

Die Planungen im Plangebiet, bspw. die Änderungen bei den Gebäudehöhen, können Auswirkungen auf die Kulturdenkmale sowie die Altstadtsilhouette von Rendsburg haben.

Der direkte Vergleich der Gebäudehöhen ergibt, dass sowohl die Höhe des Kirchturms als auch des Hotelgebäudes bei ungefähr 42 bis 43 Metern über Normalnull liegt. Das bedeutet, dass das neu geplante Gebäude am Obereiderhafen die Höhe der Kirche nicht übertreffen wird.

Die Entfernung zwischen den beiden über die Altstadtsilhouette hinausragenden Gebäude beträgt ca. 320 Meter. Zum Vergleich: die Altstadt selber hat eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 300 x 600 Meter.



Rendsburger Altstadt und Obereiderhafen, Entfernungen und Höhenangaben
(Darstellung: Stadt Rendsburg, September 2018)

Um die Auswirkungen der Planungen auf die Silhouette der Rendsburger Altstadt zu beurteilen, muss man den Blick vom gegenüberliegenden Büdelsdorfer Uferbereich heranziehen. Verlängert man die Rendsburger Platzachse Schiffbrückenplatz - Schloßplatz - Hafenplatz bis zum Büdelsdorfer Ufer, schaut man zentral auf das Obereiderufer mit der Rendsburger Altstadt im Hintergrund. Hier kann man feststellen, dass die relativ große Entfernung von ca. 320 Metern zwischen beiden Gebäuden dazu führt, dass der südlich Bereich des Obereiderhafens durch den markanten Turm der Marienkirche dominiert wird, wohingegen der nördlich Uferbereich durch das turmartige Hotelgebäude geprägt sein wird.

Wandert der Blickpunkt weiter in Richtung Westen, reduziert sich die Entfernung zum Rendsburger Ufer deutlich und das neue Hotelgebäude tritt stärker in den Vorder-

grund, ohne jedoch den Kirchturm zu verdecken. Erst wenn der Blick aus Richtung Brückenstraße nach Rendsburg gerichtet wird, gerät die Kirche aus dem Sichtfeld, dann ist aber die komplette Uferbebauung einschließlich der Rendsburger Altstadt nicht mehr zu erblicken.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Kirche durch das neue turmartige Gebäude nicht verdeckt und auch in ihrer Fernwirkung nicht beeinträchtigt wird.

Auch die drei- und viergeschossigen Gebäude der Uferbebauung ordnen sich durch die differenziert ausgeprägte (Flach-)Dachlandschaft mit unterschiedlichen Dachneigungen bewusst in die Altstadtsilhouette von Rendsburg ein.



Bebauung Obereiderhafen Rendsburg,
Blick von Osten über die Obereider (LH Architekten, August 2018)



Bebauung Obereiderhafen Rendsburg,
Blick von Nordosten über die Obereider (LH Architekten, August 2018)

4 Bestandsbeschreibung

Durch den Bau der neuen Eisenbahnbrücke und die damit verbundene breite Öffnung (35 m) des Hafenzugangs, hat sich die Erreichbarkeit der Hafensflächen entscheidend verändert. Erschlossen werden die Flächen seitdem über die Denkerstraße unter der neuen Bahnbrücke hindurch.

Die interne Erschließung des Hafengebietes erfolgt nun, wie im B-Plan Nr. 72 festgesetzt, parallel entlang des Bahndamms an der Rückseite der künftigen Bebauung, so dass die Hafensperrmauer frei von motorisiertem Verkehr bleiben kann.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Abgeleitet aus den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs von 2018 werden für das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 72 „Obereiderhafen“ einige Anpassungen in Bezug auf die planerische Konzeption erforderlich.

Der Realisierungswettbewerb sieht auf der Fläche zwischen Promenade und Bahnlinie auf der nördlichen Fläche ein 11-geschossiges Hotel und ein viergeschossiges Konferenz- und Beherbergungsgebäude vor, die durch einen 2-geschossigen Sockel mit Parkpalette verbunden sind.

Auf der Fläche südlich des Hafenplatzes sind 3 weitere dreigeschossige Gebäude geplant mit

- Wellnessnutzungen, die dem Hotel zugeordnet sind,
- Gastronomische Einrichtungen, Kindergarten, Büros

und Dienstleistungen,

- „hotelähnliche“ „Boardinghouses“, die kein selbstständiges Wohnen ermöglichen.

Das Hotel und der südlich des Hafenplatzes geplante Wellnessbereich sind durch eine transparente, schmale Fußgängerbrücke baulich verbunden, um einen witterungsgeschützten Übergang zu gewährleisten. Diese wird filigran gestaltet werden und den Durchblick durch die neue Bahnunterführung und den offenen Charakter nicht einengen. Die geplante Bebauung nimmt die im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehene Bebauungsstruktur aus Einzelgebäuden entlang einer breiteren Promenade auf.

Durch das Hotelprojekt auf der nördlichen Teilfläche des Rendsburger Obereiderhafens entsteht ein gestalterischer und funktionaler Schwerpunkt mit entsprechend eigenständiger, moderner Ausprägung für die Lage an der Obereider. Die neu geschaffene Stadtansicht von der Obereider aus gestaltet mit dem turmartigen Hotelgebäude einen bewussten Akzent vor der Silhouette der historischen Altstadt Rendsburgs mit dem Kirchturm der Marien-Kirche. Das Hotelgebäude tritt durch die nach oben verjüngende Form in der Altstadtansicht zurück.

Das geplante Hotel wird unverändert von der Denkerstraße her über eine Sackgasse mit Wendeanlage erschlossen, die Stellplätze des Hotels sind in einem in das Hotelgebäude integrierten Parkhaus untergebracht und werden von der Stichstraße angefahren.

Parallel zur Bahnlinie verläuft eine viel genutzte Fuß- und Radwegeverbindung („Veloroute“), die bestehen bleibt und parallel zur Erschließungsstraße geführt werden soll.



Bebauung Obereiderhafen Rendsburg,
Lageplan (LH Architekten, November 2018)

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Kerngebiet (MK)

Die vorgesehenen Bauflächen südlich der Bahnanlagen, entlang der Denkerstraße / Eisenbahnstraße und dem Thormannplatz werden in Anbetracht der unmittelbaren Innenstadtnähe als Kerngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen der Nutzungen im Kerngebiet werden aus dem Bebauungsplan Nr. 72 übernommen, diese orientieren sich weitestgehend am Nutzungskatalog gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO für Kerngebiete aus der Baunutzungsverordnung.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, weil sie an dieser Stelle im Stadtgefüge städtebaulich weder sinnvoll noch gewollt sind.

Gemäß den Aussagen des ISEK Rendsburg-Büdelndorf und der städtebaulichen Rahmenplanung verfolgt die Stadt Rendsburg das Ziel, die Uferzonen, hier v.a. den Bereich am Obereiderhafen, zu entwickeln. Dazu gehören neben der Gestaltung des öffentlichen Raums auch die Nut-

zungsbausteine „Freizeit, Marina, Handel und Hotel“. Dafür soll am Obereiderhafen ein Schwerpunkt für Hotel- und Freizeitnutzungen geschaffen werden. Um die Zielerreichung zu unterstützen, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes für den Bereich jenseits der Bahnbrücke entlang der Denkerstraße / Einbahnstraße ausgeschlossen.

Außerdem werden Vergnügungsstätten und Spielhallen sowie Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind ausgeschlossen, weil diese mit der beabsichtigten Aufwertung der Nutzungen an diesem besonders hochwertigen Standort zwischen Innenstadt und Wasserlagen an der Obereider nicht vereinbar sind.

6.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“

Der überwiegende Teil des Uferbereichs nördlich der Bahnanlagen wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungsbetriebe, deren Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten, maximal zulässig sind in der Summe beider Baufelder insgesamt 299 Gästebetten bzw. 199 Gästezimmer,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m²,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Wohnnutzungen oder wohnähnlich geprägte Nutzungen,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Lagerhallen,
- Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind.

Die Festsetzungen des Sonstigen Sondergebietes orientieren sich an der Zielsetzung, die Heranführung der Innenstadt Rendsburg an die Obereider durch eine möglichst vielfältige Nutzungsmischung sicherzustellen. Dabei wird der Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet weitestgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 72 übernommen.

Ein wesentlicher Unterschied zum B-Plan Nr. 72 ist der Ausschluss von Wohnnutzungen oder wohnähnlichen Nutzungen, um einen Konflikt mit den im Umfeld vorhandenen Gewerbenutzungen zu vermeiden. Ziel der Planung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 72 ist es nunmehr, die Flächen ohne dauerhaftes Wohnen mit einem Nutzungsmix aus Hotel, „Boardinghouse“ und einem differenzierten Angebot für Tagungs-, Bildungs-, Gesundheits- und nicht störenden Gewerbeflächen zu entwickeln.

Im B-Plan wird die maximal zulässige Anzahl der Gästezimmer auf 199 und der Gästebetten auf 299 begrenzt um die Auswirkungen (z.B. Verkehr) auf das unmittelbare Umfeld zu minimieren. Die dem B-Plan Nr. 72 zugrundeliegende Planung sieht eine Anzahl von ungefähr 180 Gästezimmern und Apartments (darunter ca. 140 Hotelzimmer und ca. 40 „Boardinghouses“) vor.

Für „Boardinghouses“ als besondere Beherbergungsbetriebe bedeutet dies explizit, dass nur hotel- und keine wohnungsähnlichen Nutzungen zulässig sind. Zulässige Formen bestehen aus einzelnen Apartments, die ausstattungsbedingte Dienstleistungen (z.B. Rezeption, Frühstückangebote, Reinigungsservice, etc.) bzw. gemeinschaftlich nutzbare Räume (z.B. Frühstücksraum, Waschmaschinenraum, etc.) anbieten. Nicht zulässige Nutzungsformen sind solche, mit der Möglichkeit der Selbstversorgung (z.B. mit Küche oder Pantry). Zulässig sind also nur „Boardinghouses“ mit einer notwendigen Inanspruchnahme von Dienstleistungen.

Unter Vermeidung von Nutzungskonflikten (Beschränkung auf nicht störendes Gewerbe, Verkaufsflächenbegrenzung für Einzelhandelsnutzungen, Ausschluss von Wohnnutzungen und wohnähnlichen Nutzungen) soll eine lebendige Mischung aus gewerblichen-, Freizeit-, Dienstleistungsnutzungen entstehen.

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Lagerhallen und Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, erfolgt, weil sie an dieser Stelle im Stadtgefüge städtebaulich weder sinnvoll noch gewollt sind und mit dem angestrebten Nutzungsmix nicht vereinbar sind.

6.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Sportboothafen“

Angrenzend an den bestehenden Sportboothafen wird eine Fläche für ein Sondergebiet „Sportboothafen“ gekennzeichnet.

Vorgesehen ist dieser Bereich für die Erweiterung des Sportboothafens um bis zu 300 Liegeplätze. Dafür sind vier Schwimmstege von bis zu 50 m Länge vorgesehen. Im Bereich der Wendeanlage an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Slipanlage vorgesehen.

Zulässig sind außerdem zugeordnete Nebeneinrichtungen wie Fäkalienabsauganlagen, Tankstelle, Bilgenreinigungsanlagen, Altölanlage und Wasserversorgungsanlagen.

Auf die Errichtung von Stellplätzen für den Sportboothafen kann verzichtet werden, da die Anlage vornehmlich als Zwischenstation für Kanalpassagen genutzt wird.

6.4 Bauweise

Abgeleitet aus dem historischen Stadtgrundriss und der Notwendigkeit, markante Gebäudekanten an der Denkerstraße / Eisenbahnstraße zu schaffen, wird für die einzelnen Baufelder im Kerngebiet (MK) eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen im Sonstigen Sondergebiet (SO) sollen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung der Bebauung aus dem Realisierungswettbewerb zulassen.

Mit Ausnahme der prägenden Raumkanten im Übergang vom Schloßplatz zum Hafen, die mittels Baulinien festgelegt sind, werden ansonsten Baugrenzen festgesetzt.

6.6 Grundfläche

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit und Gewerbegebiet“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, damit wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete erreicht. Durch den besonderen Zuschnitt der beiden SO-Bauflächen, die einerseits direkt an den Obereiderhafen angrenzen und andererseits von großzügig zugeschnittenen Verkehrsflächen (Fuß-, Rad- und verkehrsberuhigte Flächen) umgeben sind, ist das Erreichen der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete städtebaulich vertretbar.

Im Kerngebiet (MK) ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 entsprechend den angrenzenden Nutzungen festgesetzt und verbleibt deshalb klar unterhalb der Obergrenze für Kerngebiete gemäß Baunutzungsverordnung.

6.7 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Ziel ist, unter Wahrung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit des Vorhabens, der Erhalt der Stadtsilhouette Rendsburgs mit der Marienkirche. Um dieses planerische Ziel zu erreichen, wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude vorgesehen.

Die Höhenfestsetzungen für das Kerngebiet (MK, maximale Gebäudehöhen 10,5 m bzw. 12,0 m) sind unverändert aus dem B-Plan Nr. 72 übernommen worden. Für den südlichen Teilbereich des Sonstigen Sondergebiets (SO) „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ wurden Abweichungen (maximale Gebäudehöhen nun 14,0 m statt 12,0 m) vorgenommen, die sich aus den Erkenntnissen des Realisierungswettbewerbs ergeben.

Für die eingeschossige Überbrückung (die Gebäude verbindende Fußgängerbrücke) wird als Mindestmaß für die lichte Höhe der Überbauung 7,30 m festgelegt, als Höchstmaß werden hier 12,30 m gewählt. Mit dieser Höhenlage liegt die Überbrückung deutlich höher als die Bahnbrücke (lichte Höhe ca. 4,50 m), so dass eine ungehinderte Durchsicht zwischen Schloßplatz und Obereider gewährleistet bleibt.

Abgeleitet aus den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbs (2018) werden für die Fläche nördlich des Hafensplatzes (zwischen Promenade und Bahnlinie) Anpassungen des bestehenden B-Planes in Bezug auf Gebäudehöhe und Geschossigkeit erforderlich. Geplant ist die Umsetzung eines 11-geschossigen Hotels mit einem viergeschossigen Konferenz- und Beherbergungsgebäude. Die maximal zulässige Gebäudehöhen betragen für das 11-geschossige Baufeld + 41,8 m und für das viergeschossige Baufeld + 17,5 m.

Um das städtebauliche Ziel des Erhalts der Altstadtsilhouette mit der prägenden Marienkirche zu erreichen, wird im B-Plan festgesetzt, dass über die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen hinaus keine darüber hinausragenden Bauteile (z.B. Aufbauten für Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Antennen, Schornsteine, technische Aggregate, sonstige Gebäudeteile, Werbeanlagen o.ä.) zulässig sind. Das bedeutet, dass die benannten Anlagen bspw. in einem obersten „Technikgeschoss“ untergebracht werden würden, dieses aber die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten darf.

Im Kerngebiet orientiert sich die Geschossigkeit zusätzlich an der gegenüberliegenden Bebauung der Denkerstraße.

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in den Sonstigen Sondergebieten (SO) gilt die Höhe der Oberkante der vorhandenen Kaimauer (+ 1,56 m üNN), in den Kerngebieten (MK) gilt die mittlere Höhe der Oberkante des vorhandenen Bürgersteiges der Denkerstraße, gemessen vor dem jeweiligen Baukörper.

- 6.8 Stellplätze, Garagen und Carports** Die Stellplätze und Nebenanlagen sind zur Wahrung der baulichen Gestaltung und des Freihaltens der Uferpromenade nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Bereichen der Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Zur Wahrung der Straßengestaltung sind Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht in Form von Carports oder Garagen herzustellen.
- Auf die Errichtung von Stellplätzen für den Sportboothafen kann verzichtet werden, da die Anlage vornehmlich als Zwischenstation für Kanalpassagen genutzt wird.
- 6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** Auf dem Flurstück 78/64 im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ wird in einer Breite von 6,00 m ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist eine lichte Höhe von mindestens 6 m oberhalb Gelände von Bebauung freizuhalten. Das dort vorhandene Auslaufbauwerk und der Kanal für Regenwasser (DN 1200) dienen der Entwässerung der Innenstadt.
- 6.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung** Im Bereich der neuen Eisenbahnbrücke wird eine bestehende, für die Schmutzwasserentwässerung erforderliche, Abwasserpumpstation festgesetzt.
- 7 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen** Die grünordnerischen Festsetzungen sind unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 72 übernommen worden.
- Es wird weiterhin die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.
- Unverändert ist vorgesehen, die geplanten Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu strukturieren und zu begrünen. Dazu ist - je angefangene vier Stellplätze - ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzinseln müssen - je Einzelbaum - mindestens 12 m² groß sein und gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen gesichert werden.
- 8 Verkehr, Erschließung** Die Leistungsfähigkeit der Erschließung und die verträgliche Abwicklung des Verkehrs wurde im Grundsatz durch ein Verkehrsgutachten für die Erstellung des Rahmenplanes (Entwicklungs- und Strukturmaßnahme Obereider - Verkehrliche Erschließung, WVK, Februar 2002) nachgewiesen. Die Erschließung wurde in den folgenden Jahren fertiggestellt und stellt die ausreichende Erschließung des B-Plans Nr. 72 sicher.
- Durch den Bau der neuen Eisenbahnbrücke und die damit verbundene breite Öffnung (35 m) des Hafenzugangs hat sich die Erreichbarkeit der Hafenflächen entscheidend ver-

ändert. Erschlossen werden die Flächen seitdem über die Denkerstraße unter der neuen Bahnbrücke hindurch, hiermit wird der Anschluss an das überregionale Straßennetz gewährleistet.

Die interne Erschließung des Hafengebietes erfolgt nun, wie im B-Plan Nr. 72 festgesetzt, parallel entlang des Bahndamms an der Rückseite der künftigen Bebauung, so dass die Hafenpromenade frei von motorisiertem Verkehr bleiben kann.

Eine geplante Veloroute (Fahrrad-Schnelltrasse) verläuft in Nord-Südrichtung durch das Plangebiet, hierfür eignen sich die verkehrsberuhigten Flächen parallel zur Bahntrasse.

Die verkehrliche Verträglichkeit der dieser B-Planänderung zugrundeliegenden Planung eines Hotels mit ca. 150 Zimmern inklusive eines „Boardinghouse“ und einem Bürozentrum mit Tagungsbereich sowie einer Gesundheits-/ Wellnesseinrichtung und verschiedenen Gastronomieangeboten wurde in einem weiteren Verkehrsgutachten überprüft (WVK, Juli 2017): *„Die verkehrliche Begutachtung zeigt, dass die Erschließung der 1. Änderung des B- Planes Nr. 72 „Obereiderhafen“ über das bestehende Straßennetz leistungsfähig und verkehrsverträglich abgewickelt werden kann. Eine Verbesserung der sich zur nachmittäglichen Spitzenstunde vom Thormannplatz auf die Einmündung der Straße Am Obereiderhafen fortpflanzende Rückstausituation ist bereits durch verkehrsrechtliche Maßnahmen in der Einmündung der Denkerstraße (L 47) in den Thormannplatz möglich.“*

Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

8.1 Flächen für Verkaufswagen, Warenauslagen, Warenständen, Imbissständen, Zelten und ähnlichen Anlagen zum Zweck des Verkaufs von Waren oder Speisen

Die Teilflächen der betreffenden Fußgängerbereiche, die für derartige Nutzungen (dies betrifft neben Verkaufswagen auch Warenauslagen, Warenstände, Imbissstände, Zelte und ähnlichen Anlagen zum Zweck des Verkaufs von Waren oder Speisen) in Frage kommen, können durch Lage und Größe und unter Berücksichtigung von Feuerwehrfreihalteflächen, Umgebungsschutzbereichen von Denkmälern etc. konkret bestimmt und mit einer jeweils zeitlichen Befristung festgesetzt werden. Die Grundnutzung „Verkehrsfläche“ mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Fußgänger / Radfahrerbereich“ und „verkehrsberuhigter Bereich“ muss durch die Planfestsetzung noch erkennbar bleiben und dient als sogenannte Folgenutzung.

Die Folgenutzung ergibt sich aus dem Teil A: Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, d. h. Verkehrsflächen mit der jeweiligen besonderen Zweckbestimmung).

9 Begründung der gestalteri-

Zu Werbeanlagen werden grundsätzliche Regelungen getroffen, dies dient der Sicherstellung der hochwertigen

schen Festsetzungen

räumlichen Gestaltung der Kerngebiete (im Übergang zur Altstadt) aber auch der Gestaltung der Sonstigen Sondergebiete.

10 Lärmimmissionen

Das Ingenieurbüro Lairm Consult hat für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 72 der Stadt Rendsburg eine schalltechnische Untersuchung (8. Februar 2019) erstellt.

a) Allgemeines

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Obereiderhafen“ beabsichtigt die Stadt Rendsburg zwischen Denkerstraße und Bahndamm, Eiland und Brückenstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Kerngebiets- und Sondergebietsflächen zu schaffen. Insbesondere in den geplanten Sondergebieten ist auf dem ufernahen Gelände am Obereiderhafen die Entwicklung von Gewerbe- und Hotelnutzung geplant.

Im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen (zuletzt 2017) wurden bereits die zu erwartende Lärmbelastung für das Gebiet am Obereiderhafen ermittelt und Festsetzungen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erarbeitet.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine Aktualisierung aufgrund eines neuen Konzeptes mit einer bis zu elfgeschossigen Bebauung und der aktuellen DIN 4109 (Januar 2018).

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Yachthäfen sind gemäß einer aktuellen Auslegung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR, Flintbek) als Sportanlage zu betrachten. Dementsprechend erfolgt die Beurteilung der Geräusche durch die Boote (Klappern der Takelage o. ä.) in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

b) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgte ein Ansatz von pauschalen flächenbezogenen SchalleistungsspegeIn, der die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm

an den für die Gewerbeflächen maßgebenden Immissionsarten einhält.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in den Sondergebieten die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Südwestlich der Schienenstrecke in den Teilbereichen, die als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden, wird der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 60 dB(A) tags deutlich unterschritten. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert für Kerngebiete von 45 dB(A) ausschließlich teilweise in den Obergeschossen nordöstlich der Denkerstraße überschritten. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist entsprechend ein Ausschluss von Immissionsarten erforderlich (Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von Festverglasung).

c) Sportlärm

Für die Geräuschimmissionen vom vorhandenen und dem geplanten Sportboothafen sowie von den Tennisplätzen ist festzuhalten, dass an der Bebauung entlang der Denkerstraße und der Eisenbahnstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten, von 55 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten und von 45 dB(A) nachts eingehalten werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich, dass in den Sondergebieten die geltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der mittäglichen und abendlichen sowie von 60 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten eingehalten werden. Auch in den Kerngebieten wird der geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) im Tageszeitraum sowie von 55 dB(A) tags innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten deutlich unterschritten.

Im Nachtabschnitt wird im südlichen direkt an den geplanten Sportboothafen angrenzenden Sondergebiet der für Gewerbegebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) nachts überwiegend überschritten. In diesen Bereich sind jedoch keine schutzbedürftigen Nachnutzungen gemäß den Festsetzungen zulässig.

Im Kerngebiet nordöstlich der Eisenbahnstraße wird der für Kerngebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts überschritten. Im Hinblick auf die Beurteilung der Richtwertüberschreitungen nachts ist Folgendes festzustellen: Im vorliegenden Fall einer städtebaulichen Wohnentwicklung im maritimen Umfeld sind Geräusche von Sportboothäfen bzw. Bootsliegeplätzen als ortsüblich anzuse-

hen, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappern für unwahrscheinlich zu erachten ist. Um dennoch mögliche Belästigungen aufzuzeigen, erfolgte eine Beurteilung bei freier Schallausbreitung in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Diese Verordnung ist einer aktuellen Kommentierung entsprechend jedoch nur dann streng anzuwenden, wenn auch eine Anlage zur Ausübung der sportlichen Aktivität vorhanden ist, d.h. im vorliegenden Fall eine dem Sportboothafen zugeordnete feste Regattastrecke vorhanden wäre. Unserem Kenntnisstand nach ist dies im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Beurteilung der festgestellten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nachts liegt somit im Entscheidungsspielraum der Stadt Rendsburg. Zudem werden für die Wohnbebauung zum Schutz der Nachtruhe vor Verkehrslärm schallgedämmte Lüftungen festgesetzt, so dass auch der Schutz vor Geräuschimmissionen aus dem Takelageklappern sichergestellt ist.

d) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden vom Verkehrsgutachter zur Verfügung gestellt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Systemverbund Bahn - Umweltschutz Berlin zur Verfügung gestellt. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zusammenfassend ist in Bezug auf den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr festzustellen, dass an der Wohnbebauung entlang der Denkerstraße und der Eisenbahnstraße außerhalb des Plangebietes im Tagesabschnitt sowie im Nachtabschnitt sowohl die Orientierungswerte für Mischgebiete als auch die Immissionsgrenzwerte bereits im Prognose-Nullfall überschritten werden. Im Prognose-Planfall ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm Zunahmen der Beurteilungspegel um bis zu etwa 0,3 dB(A) tags und nachts. Die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm liegen somit deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) sowie der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A). An den Immissionsorten entlang der Eisenbahnstraße werden jedoch dadurch die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr weitergehend überschritten.

Aus dem Schienenverkehrslärm ergeben sich aufgrund der möglichen Veränderungen der Bebauungsstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall Zunahmen der Beurteilungspegel

um bis zu etwa 2,1 dB(A) tags und nachts. Die Zunahmen der Beurteilungspegel aus Schienenverkehrslärm liegen teilweise unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) sowie unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

An der Mischgebietsbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bereits im Prognose-Nullfall überwiegend überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden ebenfalls an der Bebauung entlang der Denkerstraße und der Eisenbahnstraße überwiegend überschritten.

Durch die Reflexionen der möglichen Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereiches werden insbesondere an den Immissionsorten entlang der Eisenbahnstraße die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr weitergehend überschritten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zunahmen von bis zu 0,6 dB(A) tags und von bis zu 1,4 dB(A) nachts aus Gesamtverkehrslärm überwiegend auf Reflexionen der möglichen Bebauungsstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches zurückzuführen sind.

Dementsprechend sind für die Immissionsorte, an denen sich Zunahmen von 0,1 dB(A) und mehr ergeben und die Anhaltswerte der Gesundheitsgefahr erstmalig oder weitergehend überschritten werden, eine freiwillige Prüfung und Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 16. BImSchV und die Verkehrslärmschutzverordnung durchzuführen.

Der Plangeltungsbereich wird bereits heute teilweise erheblich durch Verkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Aktiver Lärmschutz innerhalb des Plangeltungsbereiches entlang der Denkerstraße und entlang der Eisenbahnstraße ist nicht realisierbar und aufgrund der Erschließung des Plangeltungsbereiches zudem nicht möglich. Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Obergeschosse stehen auch aufgrund der geplanten Geschossigkeit außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck und sind nicht sinnvoll. An der Eisenbahnstrecke wären aktive Lärmschutzmaßnahmen zudem nur in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG möglich, so dass eine Umsetzung nicht in der Entscheidung der Stadt Rendsburg liegt. Weiterhin wird aktiver Lärmschutz entlang der Eisenbahnstrecke städtebaulich nicht gewünscht. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

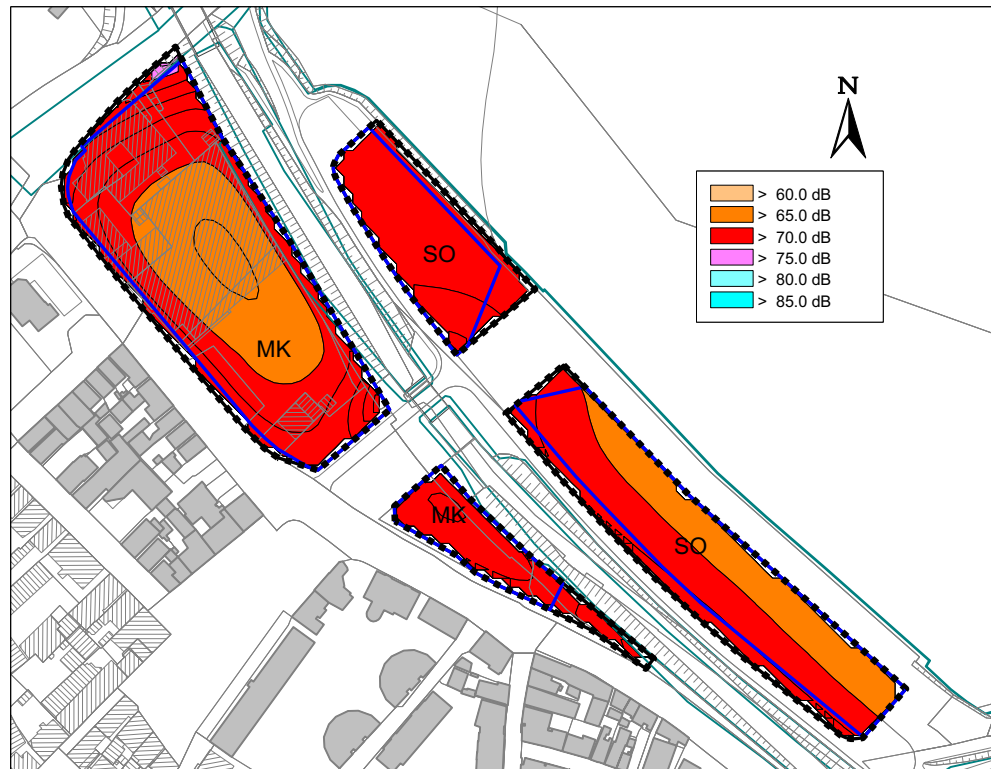


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

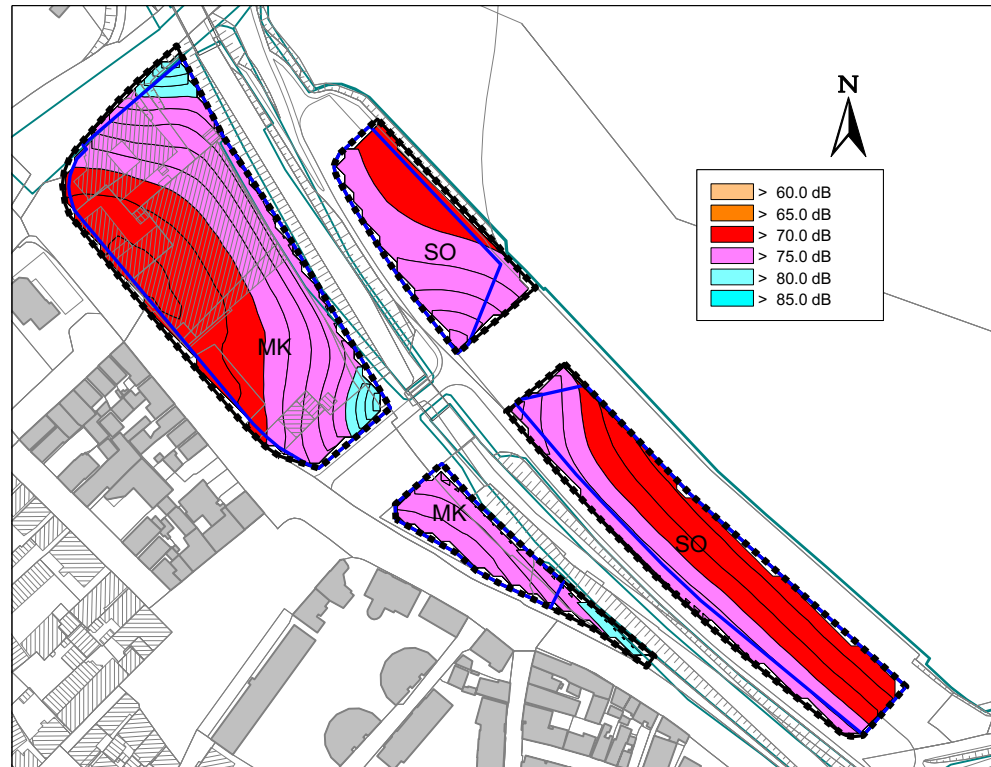


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $> 70 \text{ dB(A)}$ mit erheblichem passivem Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Außenwohnbereiche in den Kerngebieten sind aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswertes für Kerngebiete von 65 dB(A) um mehr als 3 dB(A) generell geschlossen auszuführen. Im Sondergebiet sind Außenwohnbereiche, in denen der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen.

11 Geruchsimmissionen

Das Ingenieurbüro von Prof. Dr. Oldenburg hat im Jahr 2011 ein Geruchsgutachten zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 der Stadt Rendsburg erstellt.

Die Planungen sahen damals noch anteilige Wohnnutzungen vor, die mit der nun vorliegenden B-Planänderung nicht mehr weiterverfolgt werden. Das Ingenieurbüro kommt zu folgender zusammenfassender Beurteilung:

Die Stadt Rendsburg plant, auf dem bisher als Mischgebiet mit Schwerpunkt auf gewerbliche Nutzungsformen ausgewiesenen Fläche am südlichen Ufer der Obereider nun eine 30 %ige Wohnnutzung zu ermöglichen. Dieses Vorhaben führt weiterhin zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 „Obereiderhafen“ der Stadt Rendsburg. Etwa auf der Höhe der zukünftigen Wohnungen auf dem Gelände am Nordufer der Obereider, das zur Stadt Büdelsdorf gehört, ist die Firma ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG ansässig, die Betonrohre mit einem speziellen Kunststoffzusatz als Polymerbeton herstellt. Aus diesen Anlagen kommt es zu Geruchsemissionen durch den hier verwendeten Werkstoff Styrol. Zukünftig soll diese Anlage möglicherweise um eine weitere Produktionseinheit direkt am Nordufer erweitert werden. Es ist daher zu prüfen, ob die vermehrte Wohnnutzung im Hinblick auf eine mögliche Belästigung der Bewohner im jetzigen Zustand und auch nach einer möglichen Erweiterung im Hinblick auf die damit einhergehenden Geruchsimmissionen genehmigungsfähig wäre.

Im Zusammenhang mit der Zukunftsplanung der Firma ACO wurde vom TÜV Nord der Emissionsmassenstrom der vorhandenen Anlage ermittelt. Auf Grundlage der vom TÜV zur Verfügung gestellten Daten wurden für die vorhandene Anlage und die geplante Anlagenerweiterung Ausbreitungsrechnungen durchgeführt.

Unter den gegebenen Annahmen liegen die Geruchsimmissionen durch die vorhandenen Anlagen der ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 deutlich unter dem hier anzusetzenden Grenzwert in Höhe von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit. Nach der Erweiterung werden die Wahrnehmungshäufigkeiten für Geruch proportional zu den steigenden Emissionen ansteigen, jedoch wird auf der gesamten Uferzone der Grenzwert auch weiterhin eingehalten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Sinne von § 1 (6) BauGB werden unter den gegebenen Annahmen und dargestellten Bedingungen durch Gerüche aus dem Betrieb der geruchsintensiven Anlagen der ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 sowohl derzeit als auch nach der geplanten Produktionserweiterung nicht nachteilig beeinflusst.

12 Schädliche Bodenveränderungen

12.1 Altlasten

Die Hafenflächen zwischen Bahndamm und Wasserfläche der Obereider werden bei der Unteren Bodenschutzbehörde als teilsanierter Altstandort geführt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 wird eine über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 hinausgehende Bebauung zulässig.

Ziegenmeyer Umweltgeotechnik (ZUG) wurde beauftragt, auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen eine Altlastenbeurteilung im Hinblick auf die Überarbeitung des B-Plans Nr. 72 vorzunehmen und gegebenenfalls die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg abzustimmen.

Für die Auswertungen standen Unterlagen der Stadt Rendsburg sowie des Kreises Rendsburg – Eckernförde zur Verfügung.

Die Unterlagen wurden gesichtet und im Hinblick auf Veränderungen seit der Erstellung des B-Plans im Jahr 2003 bewertet.

Zusammenfassung des Gutachters:

Gegenüber dem bestehenden gültigen B-Plan Nr. 72 „Obereiderhafen“ der Stadt Rendsburg ergibt sich für die 1. Änderung aus unserer Sicht keine Veränderung gegenüber den Feststellungen in der Begründung zum B-Plan Nr. 72 „Obereiderhafen“ der Stadt Rendsburg vom August 2003, da die Kontaminationen zu diesem Zeitpunkt ebenso wie die Prüfwerte der BBodSchV bekannt waren. Die einzige Ausnahme stellen die Befunde für den Parameter Benzo(a)pyren dar, für die das Bewertungsverfahren 2017 per Erlass des Landes Schleswig-Holstein [14] angepasst wurde.

Die Untersuchungen, die nach der Sanierung seit 2000 in dem Bereich im Zuge von Arbeiten zur Verlegung des Bahndamms oder den Arbeiten im Auslauf der Obereider erfolgten, ergaben keine Hinweise auf weitere umweltrelevante Belastungen.

Nachstehend ist der Abschnitt 9.2 der Begründung des B-Plan Nr. 72 zitiert:

9.2 Bodenverunreinigungen

Das Hafengelände in diesem Bereich wird bei der unteren Bodenschutzbehörde als teilsanierter Altstandort geführt. Möglicherweise ist bei Aushubarbeiten mit weiteren hafengebunden Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsprechend zu entsorgen sind. In diesem Fall ist die Abteilung VI b 2.3 – Bodenschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde unbedingt einzuschalten.

Diese Einschätzung hat weiterhin Bestand. Aufgrund der

geplanten nahezu vollflächigen Überbauung (Gebäude/Verkehrsflächen) mit Versiegelung der Oberflächen sind die festgestellten Prüfwertüberschreitungen als nicht relevant zu betrachten, da ein direkter Kontakt mit dem Material nach Abschluss der Bebauung nicht möglich ist. Während der Bauphase sind eventuell auf der Basis der Befunde erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.

Aufgrund der Einstufung als Altstandort und der bekannten Restkontaminationen sind Untersuchungen im Hinblick auf entsorgungsrelevante Belastungen des bei den Arbeiten anfallenden Erdaushubs zur Deklaration und Planung der Entsorgung erforderlich. Diese Untersuchungen sind im Vorweg mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde abzustimmen.

Die Bereiche mit Restkontaminationen im Boden sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

12.2 Kampfmittel

Aufgrund des Bescheides des Kampfmittelräumdienstes vom 18.01.2018 geht die Stadt Rendsburg davon aus, dass es sich bei den Flächen des Plangebiets bis zum 18.01.2023 um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Für die durchzuführenden Bauarbeiten in diesem Zeitraum bestehen somit keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass eine Kampfmitteluntersuchung bis zum 18.01.2023 nicht erforderlich ist, wenn danach noch Bautätigkeiten erfolgen sollten.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

13 Ver- und Entsorgung

Die Angaben zur Ver- und Entsorgung wurden unverändert aus dem B-Plan Nr. 72 übernommen.

13.1 Frischwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das stadtteilweise Versorgungsnetz. Der Anschluss wird über die neue Erschließungsstraße an die bestehende Leitung der Denkerstraße hergestellt.

Zur Verringerung des Wasserbedarfs ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

13.2 Strom- und Gasversorgung

Die Stadt Rendsburg wird durch die Stadtwerke Rendsburg mit Strom versorgt. Sie wird auch Versorgungsträger im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Obereiderhafen“.

13.3 Telekommunikation

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

13.4 Schmutzwasserbeseitigung Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Netzwerk zum Klärwerk. Der Anschluss wird über die neue Erschließungsstraße und eine Schmutzwasser-Pumpstation innerhalb des Plangeltungsbereichs an die bestehende Leitung der Denkerstraße hergestellt, deren Kapazität für die zu erwartenden Mengen ausreichend dimensioniert ist.

13.5 Oberflächenentwässerung Die Regenwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen mit Vorflut zur Obereider, deren Kapazität für die zu erwartenden Mengen ausreichend dimensioniert ist.

13.6 Abfallbeseitigung Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Straßenbreiten und die Wendeanlage sind so dimensioniert, dass sie den Belangen der Müllabfuhr genügen.

13.7 Brandschutz Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg sichergestellt. Die Standorte notwendiger Hydranten werden mit der Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.
Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an jedem Punkt gesichert.

14 Flächenbilanz Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 umfasst eine Fläche von ca. 9,1 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

SO „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“:	12.400 m ²
SO „Sportboothafen“:	14.100 m ²
Kerngebiet (MK):	15.300 m ²
Straßenverkehrsflächen:	800 m ²
Verkehrsfl. besond. Zweckbestimm.:	13.700 m ²
Öffentliche Grünflächen:	1.100 m ²
Wasserflächen (ohne SO „Sportboothafen“):	25.900 m ²
Bahnflächen:	7.700 m ²
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	91.000 m²

15 Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bauschutzbereich Flugplatz Hohn Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn (Anflugsektor, südliche Begrenzung), so dass die Beschränkungen des

§ 12 Luftverkehrsgesetz zu beachten sind. Die darin enthaltenen Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen werden aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bei weitem nicht erreicht.

15.2 Hafengebiet

Innerhalb der Grenzen des Obereiderhafens gelten die Bestimmungen der Hafenbenutzungsordnung (HafBenO) der Städte Rendsburg und Büdelsdorf.

15.3 Kulturdenkmale

Angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 befinden sich mehrere Kulturdenkmale, die in der Planzeichnung, Teil B nachrichtlich aufgenommen wurden:

- St. Marien-Kirche
- Denkerstraße 1 – ehem. Kornwassermühle
- Denkerstraße 3 – Wohnhaus
- Denkerstraße 23 – Bürgerhaus
- Denkerstraße 25 – Wohn- und Geschäftshaus

15.4 Archäologisches Interessengebiet

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG 2014).

TEIL II - UMWELTBELANGE

16 Einleitung

16.1 Gesetzliche Grundlagen

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

16.2 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 und die nähere Umgebung, die von den Planungen betroffen sein könnte.

16.3 Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Hafens besteht derzeit aus einer öffentlichen Rasenfläche sowie versiegelten Flächen, die als Fuß- und Radweg sowie als Stellplatzflächen genutzt werden.

Südlich der Bahnanlagen entlang der Denkerstraße befinden sich wechselnd gewerblich genutzte Gebäude, die teilweise leer stehen und eine Grünfläche, auf der ehemals ein Parkdeck stand. Jenseits der Denkerstraße schließt die Rendsburger Altstadt an.

Der Bahndamm ist mit Sträuchern begrünt, wenige größere Bäume befinden sich nur im nördlichen Teil des Plangebietes innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie südlich der Bahnlinie auf Flurstück 92/25.

17 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

17.1 Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebens-

stätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Dieses Ziel findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes. Gestalterische Festsetzungen wie Gebäudehöhenbegrenzung dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Ein Ausgleich der Eingriffe ist nach Gesetzeslage nicht erforderlich.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz).

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

§ 20 /§ 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Der Plangeltungsbereich ist nicht Teil des landesweiten Biotopverbundsystems.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen

kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen FFH-Gebiete ausgeschlossen.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde auf Basis einer Potenzialanalyse beurteilt. Bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für Gehölbeseitigungen treten keine Verbotstatbestände auf. Siehe Kapitel 21.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird dadurch Rechnung getragen, dass ein baulich bereits vorgeprägter Bereich im Innenbereich entwickelt wird. Das städtebauliche Konzept legt zudem eine verdichtete Bebauung zugrunde.

Das Hafengelände zwischen Bahndamm und Wasserfläche wird bei der unteren Bodenschutzbehörde als teilsanierter Altstandort geführt. Ein Gutachter wurde beauftragt, auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen eine Altlastenbeurteilung im Hinblick auf die Überarbeitung des B-Plans Nr. 72 vorzunehmen.

Siehe Kapitel 11. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Einschätzungen aus der Begründung des Bebauungsplans Nr. 72 unverändert gelten. Es besteht keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgese-

henen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollumfänglich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): Gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 ist für den Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht vorzunehmen, wenn für den Bau im beplanten Innenbereich ein Bebauungsplan geändert wird. Die allgemeine Vorprüfung führt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das vorliegende Vorhaben. (siehe auch Anlage 1)

17.2 Ziele aus Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan wird der Sportboothafen dargestellt. Es werden keine weiteren Aussagen zum Plangelungsbereich getroffen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist sowohl der bestehende Sportboothafen als auch die vorgesehene Erweiterung dargestellt.

Der im Landschaftsplan dargestellte nördlich des Hafens zwischen Brückenstraße und Stadtgrenze gelegene Weiher wurde zwischenzeitlich durch Beseitigung des Dammes an die Obereider angeschlossen.

Weitere Entwicklungsziele werden im Landschaftsplan nicht benannt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 „Obereiderhafen“ entspricht somit den Inhalten des Landschaftsplans, bzw. es bestehen keine Abweichungen vom Landschaftsplan.

18 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtli-

chen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

Ausgangspunkt für die Betrachtung der Auswirkungen der Planung ist das derzeit gültige Planrecht im B-Plan Nr. 72.

18.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Die anstehenden Böden sind durch die bestehende Bebauung und vorherige Nutzungen teilweise mehrfach anthropogen überprägt worden. Es besteht bereits ein sehr hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet. Der gültige Bebauungsplan Nr. 72 lässt eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zu. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 sieht unverändert ebenfalls eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 vor, wobei sich die Abgrenzungen der Sondergebiete und des Kerngebietes insgesamt geringfügig verkleinert haben. Die maximal zulässige Versiegelung innerhalb des gesamten Plangebietes verringert sich um ca. 300 m².

Insgesamt sind die Böden im gesamten Projektgebiet stark vorbelastet und als Standorte für die natürliche Vegetation von geringer bis keiner Bedeutung.

Die Hafenflächen zwischen Bahndamm und Wasserfläche der Obereider werden bei der Unteren Bodenschutzbehörde als teilsanierter Altstandort geführt. Siehe dazu Kapitel 12.1.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die 1. Änderung des Bebauungsplans führt zu einer geringfügig geringeren zulässigen Versiegelung im Vergleich zum derzeit geltenden Planrecht. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

18.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Ein Teil der Wasserfläche der Obereider befindet sich im Geltungsbereich.

Der ins Plangebiet aufgenommene Bereich der Obereider hat aufgrund der Vorbelastung (Versiegelung, Hafengebiet mit Einleitungen) nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und - demnach - eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans geringfügig verringert. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind somit im Vergleich zur derzeit zulässigen Bebauung zu vernachlässigen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.

18.3 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist südlich der Bahn bereits fast vollständig bebaut bzw. war bereits bebaut. Auch nördlich der Bahn sind große Teile des Plangebietes bereits versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, die hauptsächlich aus Rasenflächen mit vereinzelt Ziersträuchern bestehen sowie die wenigen vorhandenen Bäume sind von geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere.

Im Plangebiet sind nur wenige häufig vorkommende Gehölzbrüter bzw. Gebäudebrüter potenziell zu erwarten. Bodenbrüter auf den Rasenflächen sind aufgrund der intensiven Pflege auszuschließen.

Die Rasenflächen dienen aufgrund ihrer Lage in der Nähe der großen Wasserflächen eventuell als Jagdrevier für Fledermäuse. Quartierstrukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Alle Grünstrukturen bleiben erhalten, es werden keine Gebäudeabrisse geplant. Die baulichen Erweiterungen werden zu temporären Störungen führen, allerdings unterliegt der gesamte Plangeltungsbereich bereits jetzt ständigen Störungen durch die vorhandenen Nutzungen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu prognostizieren sind.

Die Einschränkung der potenziellen Jagdreviere von Fledermäusen ist als nicht erheblich einzustufen, da die offenen Wasserflächen weiterhin als geeignetes Jagdrevier zur Verfügung stehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für Gehölzrodungen (in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. gesetzlich verboten)

18.4 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich befinden sich nur wenige Grünstrukturen. Nördlich der Bahnlinie befinden sich zwei große Rasenflächen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünfläche, wo wenige Sträucher und vereinzelte Bäume stehen. Südlich der Bahn liegt eine gewerbliche Brachfläche, die bereits früher bebaut war und nun nach Abriss der Gebäude regelmäßig gemäht wird. Wenige Bäume stehen auf der südlichen Bahn-Böschung.

Das gesamte Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung wird zur Bebauung der Rasenflächen bzw. der Brachfläche führen.

Die Bäume südlich der Bahnlinie befinden sich innerhalb des Kerngebietes und sind bei Umsetzung der Planungen eventuell zu entfernen. Diese Bäume wurden im B-Plan Nr. 72 bereits in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

-

18.5 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Wohnnutzung

Im Plangeltungsbereich findet keine Wohnnutzung statt. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich südlich der Denkerstraße in der Altstadt.

Landschaftsbezogene Erholung

Die Obereider ist ein Schwerpunktbereich für den Wassersport (Segeln, Windsurfing, Rudern, Kanufahren). Östlich des Geländes der Stadtwerke an der Obereider haben mehrere Wassersportvereine ihre Grundstücke. Die Obereider sowie der Weiher an der Obereider werden als Angeltgewässer von Rendsburger Vereinen genutzt. Der Uferbereich dient zudem Spaziergängern und Fahrradfahrern als Erholungsbereich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist südlich des Bahndamms aufgrund der Bebauung keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf.

Menschliche Gesundheit

Lärm:

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich verschiedener

Lärmquellen. Die Emissionen durch vorhandene gewerblich genutzte Flächen, durch den Betrieb der Bahnstrecke sowie der Verkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten sind gutachterlich untersucht worden.

Altlasten:

Das Hafengelände zwischen Bahndamm und Wasserfläche wird bei der unteren Bodenschutzbehörde als teilsanierter Altstandort geführt. Möglicherweise ist bei Aushubarbeiten mit weiteren hafenbedingten Bodenverunreinigungen zu rechnen, die entsprechend zu entsorgen sind.

Geruchsimmissionen:

Am gegenüberliegenden Ufer der Obereider befindet sich der Betrieb ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG, in dessen Produktionsprozessen Geruchsimmissionen entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen auf die Wohnfunktion / menschliche Gesundheit

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“).

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Straßen. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt für Teilbereiche des Plangebiets bauliche Schallschutzmaßnahmen. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten.

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion

Die Uferbereiche werden auch nach Umsetzung der Planung durch die vorgesehene breite Uferpromenade erlebbar sein. Auch parallel zum Bahndamm bleibt eine Fuß- und Radwegeverbindung erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dauerhaft nicht zu erwarten.

Altlasten:

Aufgrund der geplanten nahezu vollflächigen Überbauung (Gebäude/Verkehrsflächen) mit Versiegelung der Oberflächen sind die festgestellten Prüfwertüberschreitungen gemäß Gutachten als nicht relevant zu betrachten, da ein

direkter Kontakt mit dem Material nach Abschluss der Bebauung nicht möglich ist. Während der Bauphase sind eventuell auf der Basis der Befunde erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.

Aufgrund der Einstufung als Altstandort und der bekannten Restkontaminationen sind Untersuchungen im Hinblick auf entsorgungsrelevante Belastungen des bei den Arbeiten anfallenden Erdaushubs zur Deklaration und Planung der Entsorgung erforderlich. Diese Untersuchungen sind im Vorweg mit dem Fachdienst 2.2 Umwelt, untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde abzustimmen.

Geruchsimmissionen:

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Sinne von § 1 (6) BauGB werden laut Geruchsimmissionsgutachten durch Gerüche aus dem Betrieb der geruchsintensiven Anlagen der ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 sowohl derzeit als auch nach der geplanten Produktionserweiterung nicht nachteilig beeinflusst.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Hinweise in Text-Teil B
- Alle im schalltechnischen Gutachten genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

18.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades besitzt der Plangelungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Rasenflächen sowie die Obereider haben eine wichtige Funktion bei der Frischluftversorgung.

Vorbelastungen ergeben sich durch den starken Verkehr auf der Brückenstraße sowie den im Süden auf einem Bahndamm verlaufenden Bahnverkehr.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht zu erwarten, da keine Zunahme der Flächenversiegelung im Vergleich zum bereits geltenden Planrecht zulässig ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.

18.7 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild ist südlich und nördlich des Bahndammes unterschiedlich geprägt. Südlich des Bahndammes dominiert die inhomogene Bebauungsstruktur. Straße und Bahndamm werden als weitere Vorbelastung wahrgenommen.

Die der Obereider zugewandte Fläche nördlich des Bahndammes ist wenig strukturiert und naturfern. Von hier besteht eine gute Sicht zum gegenüberliegenden Nordufer der Stadt Büdelsdorf.

Die Landschaftsbildqualität der Obereider ist deutlich höher, hier wird dem Erholungssuchenden ein Eindruck von Weite und freier Landschaft vermittelt.

Der gesamte Geltungsbereich besitzt weder bemerkenswerte Naturnähe noch historische Kontinuität. Insgesamt wird dem Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umgestaltung der strukturarmen Uferbereiche mit der geplanten gestalterisch hochwertigen Bebauung wird zu einer Aufwertung dieses exponierten Bereichs führen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zur Gebäudehöhenbegrenzung
- Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen

18.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter nachgewiesen.

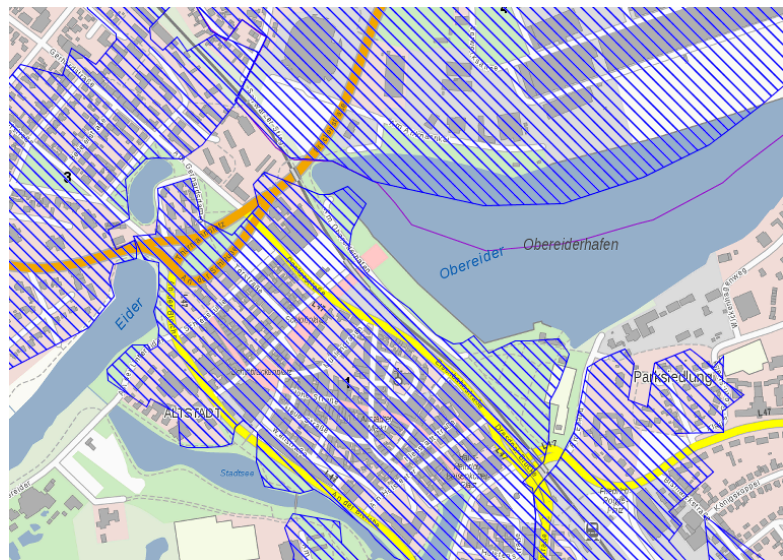
Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bei den als archäologische Interessengebiete ausgewiesenen Bereichen handelt es sich gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG 2014) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Bei allen Vorhaben und Erdarbeiten in diesen Bereichen ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein notwendig.

Zu beachten ist § 15 DSchG: 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 der in dem 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 der Mitteilung.

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

Abb.: Lage archäologisches Interessengebiet (Quelle: Digitaler Atlas Nord)



Unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 befinden sich mehrere Kulturdenkmale:

- St. Marien-Kirche
- Denkerstraße 1 – ehem. Kornwassermühle
- Denkerstraße 3 – Wohnhaus
- Denkerstraße 23 – Bürgerhaus
- Denkerstraße 25 – Wohn- und Geschäftshaus

Der Plangeltungsbereich befindetet sich im Umgebungsschutzbereich der Marienkirche. Die Änderungen bei den Gebäudehöhen hat Auswirkungen auf die Stadtsilhouette von Rendsburg und auf die Blickbeziehungen zur Marienkirche.

Der direkte Vergleich der Gebäudehöhen ergibt, dass sowohl die Höhe des Kirchturms als auch des Hotelgebäudes bei ungefähr 42 bis 43 Metern über Normalnull liegt. Das bedeutet, dass das neu geplante Gebäude am Obereider-

hafen die Höhe der Kirche nicht übertreffen wird.

Die Wirkung der geplanten neuen Bebauung wurde durch eine Visualisierung geprüft (siehe Kapitel 0).

Die Kirche wird durch das neue turmartige Gebäude nicht verdeckt und auch in ihrer Fernwirkung nicht beeinträchtigt.

Auch die drei- und viergeschossigen Gebäude der Uferbebauung ordnet sich durch die differenziert ausgeprägte (Flach-)Dachlandschaft mit unterschiedliche Dachneigungen bewusst in die Altstadtsilhouette von Rendsburg ein.

19 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen für den Ersteingriff wurden bereits bei der Umsetzung des ursprünglichen B-Planes Nr. 72 umgesetzt.

20 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Ohne die aktuelle Planung wäre nach geltendem Planrecht bereits eine Bebauung der ehemaligen Hafensflächen zulässig. In den Kerngebieten wäre ebenfalls eine bauliche Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 zulässig.

21 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch die bauliche Entwicklung sowie ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes auf Basis einer Potenzialanalyse betrachtet.

21.1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

- „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot).
- „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche

Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (Störungsverbot)

- „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten).
- „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

21.2 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist südlich der Bahn bereits fast vollständig bebaut bzw. war bereits bebaut. Auch nördlich der Bahn sind große Teile des Plangebietes bereits versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen, die hauptsächlich aus Rasenflächen mit vereinzelt Ziersträuchern bestehen sowie die wenigen vorhandenen Bäume sind von geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere.

Im Plangebiet sind nur wenige häufig vorkommende Gehölzbrüter bzw. Gebäudebrüter potenziell zu erwarten. Bodenbrüter auf den Rasenflächen sind aufgrund der intensiven Pflege auszuschließen.

Die Rasenflächen dienen aufgrund ihrer Lage in der Nähe der großen Wasserflächen eventuell als Jagdrevier für Fledermäuse. Quartierstrukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden.

21.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Alle Grünstrukturen bleiben erhalten, es werden keine Gebäudeabriss geplant. Die baulichen Erweiterungen werden zu temporären Störungen führen, allerdings unterliegt der gesamte Plangeltungsbereich bereits jetzt ständigen Störungen durch die vorhandenen Nutzungen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu prognostizieren sind.

Die Einschränkung der potenziellen Jagdreviere von Fledermäusen ist als nicht erheblich einzustufen, da die offenen Wasserflächen weiterhin als geeignetes Jagdrevier zur Verfügung stehen.

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von FFH-Arten vorhanden sind, sondern die Freiflächen nur als Nahrungshabitat genutzt werden. Brutvögel sind ebenfalls nicht betroffen. Sollten eventuell einzelne Gehölze entfernt werden müssen, ist die ge-

gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Fällung von Gehölzen einzuhalten, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Das Plangebiet befindet sich am Rande des besiedelten Bereichs und ist bereits jetzt häufigen Störungen durch Fußgänger, Radfahrer und freilaufende Hunde ausgesetzt. Zudem befindet es sich im Einflussbereich der Bahnlinie und mehrerer Straßen als Lärmquellen. Störungen entstehen ebenfalls durch die Nutzungen, die auf der Wasserfläche stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass die im Umfeld des Plangeltungsbereichs befindlichen Gehölze bereits jetzt nur von wenig störungsempfindlichen Arten genutzt werden.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 (1) Nr. 3)

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört.

Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von streng geschützten Pflanzenarten (§ 44 (1) Nr. 4)

Im Plangebiet findet keine der in Anhang IV genannten Pflanzenarten geeignete Lebensbedingungen, es sind demnach keine Pflanzen vom Verbot des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG betroffen.

Fazit:

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für Gehölzrodungen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein treten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

22 Anlage 1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVP / Anlage 2 zum LUVPG

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Die geplante Hotelanlage im sonstigen Sondergebiet SO „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ fällt unter die Vorhaben nach Anlage 1 UVP „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“:

Nr. 18.1.2: Bau eines Hotelkomplexes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200

in Verbindung mit

Nr. 18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern

18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;

Der Prüfwert für die Vorprüfung von 100 Betten bzw. 80 Zimmern wird überschritten. Folglich ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 9 UVPG bzw. nach § 4 LUVPG durchzuführen auf Basis der in Anlage 3 UVPG genannten Kriterien (bzw. in Schleswig-Holstein auf Basis der Anlage 2 zum LUVPG). Im Zuge der Einzelfallprüfung soll festgestellt werden, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vorliegen, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen sind.

Das Sondergebiet „Sportboothafen“ ist nicht als kumulierendes Vorhaben zu betrachten, da es nicht funktional und wirtschaftlich auf das Sonstige Sondergebiet „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ bezogen ist, was gemäß § 9 Abs. 4 Nr. 2 UVPG eine Voraussetzung wäre. Für das Sondergebiet „Sportboothafen“ wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 bereits eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Da für diesen Bereich keine Änderungen im Bebauungsplan vorgesehen sind, besteht kein Erfordernis einer erneuten Betrachtung.

Für die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen wird als Ist-Zustand die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 72 zulässige Nutzung im Bereich der sonstigen Sondergebiete zugrunde gelegt.

Bei der Einzelfallprüfung handelt es sich um eine überschlägige Prüfung auf der Basis vorhandener Unterlagen.

Prüfkatalog gemäß Anlage 3 UVPG

1.	Merkmale der Vorhaben	
	Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Die geplante Hotelanlage sieht derzeit eine Gesamtzahl von 140 Zimmern vor, die aus einer Mischung unterschiedlicher Zimmertypen besteht. Im Teilbereich B sind zudem 38 Mikroapartments als „Boardinghouse“ geplant. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet „Besonderes Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ eine maximale Gesamtzimmerzahl von 199 bzw. eine maximale Gesamtbettenzahl von 299 fest. Das Grundstück, auf dem die Hotelanlage entwickelt wird, besitzt eine Größe von 4.425 m ² . Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 72 lässt für den Bereich der Sonstigen Sondergebiete „Besonderes

		<p>Dienstleistungs-, Freizeit- und Gewerbegebiet“ eine maximale Versiegelung (einschließlich der Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8) von 10344 m² zu. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 72 lässt für die Sonstigen Sondergebiete Teilgebiet A und B eine maximale Versiegelung (ebenfalls Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8) von 9.889 m² zu. Die maximal zulässige Versiegelung nimmt somit leicht ab. Für die Umsetzung der Planung sind keine Gebäudeabriss erforderlich.</p>
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Es gibt keine weiteren Vorhaben im näheren Umfeld, die zu kumulierenden Wirkungen führen könnten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<p><u>Fläche:</u> Das Vorhaben nimmt nur innerstädtische Flächen in Anspruch, die bereits durch anthropogene Nutzung überprägt sind. Der Flächenverbrauch unversiegelter Flächen des Außenbereichs wird im Sinne der Innenentwicklung minimiert.</p> <p><u>Boden / Wasser:</u> Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im innerörtlichen Bereich und aufgrund vorhergehender Nutzungen als Hafengebiete bereits stark anthropogen überformt. Aufgrund des bereits zulässigen sehr hohen Versiegelungsgrades im geltenden Planrecht sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.</p> <p><u>Pflanzen und Tiere:</u> Im Plangeltungsbereich befinden sich nur wenige Grünstrukturen. Nördlich der Bahnlinie befinden sich zwei große Rasenflächen. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine kleine Grünfläche, wo wenige Sträucher und vereinzelte Bäume stehen. Südlich der Bahn liegt eine gewerbliche Brachfläche, die bereits früher bebaut war und nun nach Abriss eines Parkdecks regelmäßig gemäht wird. Wenige Bäume stehen auf der südlichen Bahn-Böschung. Das gesamte Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft worden. Es sind bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für Gehölzbeseitigungen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu erwarten.</p>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ,	Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Das Bebauungsplangebiet liegt im Innenstadtbe-

		<p>reich Rendsburgs. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits einige gewerbliche Nutzungen vorhanden.</p> <p>Insofern sind Wirkfaktoren wie Verkehr und Lärm bereits derzeit wirksam.</p> <p>Die Verkehrszunahme ist in einem Verkehrsgutachten untersucht worden, mögliche zusätzliche Lärmemissionen (Gewerbe- und Sportlärm) sind in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft worden. Mit erheblich nachteiligen Auswirkungen ist durch die Umsetzung der Planung bei Festsetzung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen nicht zu rechnen.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	<p>Im Plangebiet sind keine mit umweltgefährdenden Stoffen und Materialien arbeitende Betriebe zulässig. Insofern besteht kein erkennbares Unfallrisiko auch im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien.</p>
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	<p>Es besteht keine Anfälligkeit für Störfälle.</p>
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	<p>Die geplanten Änderungen im Bebauungsplan Nr. 72 bergen keine Risiken für das kulturelle Erbe oder die Umwelt.</p> <p><u>Denkmalschutz</u></p> <p>Die Änderungen bei den Gebäudehöhen hat Auswirkungen auf die Stadtsilhouette von Rendsburg und auf die Blickbeziehungen zur Marienkirche. Der direkte Vergleich der Gebäudehöhen ergibt, dass sowohl die Höhe des Kirchturms als auch des Hotelgebäudes bei ungefähr 42 bis 43 Metern über Normalnull liegt. Das bedeutet, dass das neu geplante Gebäude am Obereiderhafen die Höhe der Kirche nicht übertreffen wird.</p> <p>Die Wirkung der geplanten neuen Bebauung wurde durch eine Visualisierung geprüft.</p> <p>Die Kirche wird durch das neue turmartige Gebäude nicht verdeckt und auch in ihrer Fernwirkung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auch die drei- und viergeschossigen Gebäude der Uferbebauung ordnet sich durch die differenziert ausgeprägte (Flach-)Dachlandschaft mit unterschiedliche Dachneigungen unmerklich in die Altstadtsilhouette von Rendsburg ein.</p> <p>Bezüglich der menschlichen Gesundheit ist durch die Planung sicherzustellen, dass keine Beein-</p>

		<p>trächtigungen durch Altlasten oder Lärmemissionen verursacht werden.</p> <p><u>Altlasten</u> Aufgrund der geplanten nahezu vollflächigen Überbauung (Gebäude/Verkehrsflächen) mit Versiegelung der Oberflächen sind die festgestellten Prüfwertüberschreitungen gemäß Gutachten als nicht relevant zu betrachten, da ein direkter Kontakt mit dem Material nach Abschluss der Bebauung nicht möglich ist. Während der Bauphase sind eventuell auf der Basis der Befunde erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Aufgrund der Einstufung als Altstandort und der bekannten Restkontaminationen sind Untersuchungen im Hinblick auf entsorgungsrelevante Belastungen des bei den Arbeiten anfallenden Erdaushubs zur Deklaration und Planung der Entsorgung erforderlich. Diese Untersuchungen sind im Vorweg mit dem Fachdienst 2.2 Umwelt, untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde abzustimmen.</p> <p><u>Lärm</u> Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat die Planung hinsichtlich Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm untersucht und dabei mehrere Konfliktbereiche konstatiert. Das Gutachten zeigt für alle Konflikte eine Lösung auf. Es sind jeweils Festsetzungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist somit auszuschließen.</p> <p><u>Geruchsimmissionen</u> Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von Geruchsemissionen des auf der gegenüberliegenden Seite der Obereider liegenden Betriebes ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG. Die möglichen Beeinträchtigungen durch Gerüche sind gutachterlich untersucht worden.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Belange des Umweltschutzes, hier insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Sinne von § 1 (6) BauGB werden laut Geruchsimmissionsgutachten durch Gerüche aus dem Betrieb der geruchsintensiven Anlagen der ACO-Severin-Ahlmann GmbH & Co. KG im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 sowohl derzeit als auch nach der geplanten Produktionserweiterung nicht nachteilig beeinflusst.</p>
2.	Standort der Vorhaben	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Be-	

	rücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Die in Anspruch genommene Fläche befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche und ist baulich bereits vorgeprägt. Die Verkehrsbelastung wird sich durch die vorliegende Planung durch die Hotelgäste sowie den hinzukommenden Mitarbeiterverkehr geringfügig erhöhen. Die verkehrliche Begutachtung zeigt, dass die Erschließung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 „Obereiderhafen“ über das bestehende Straßennetz leistungsfähig und verkehrsverträglich abgewickelt werden kann. Ver- und Entsorgung ist für die geplante Bebauung neu zu schaffen, Anschlüsse befinden sich in den umliegenden Straßen. Das Gebiet weist insgesamt gegenüber diesen Merkmalen eine geringe Empfindlichkeit auf.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Das Plangebiet besteht aus Gebäuden mit Nebenanlagen, dazugehörigen Parkplätzen sowie Freiflächen, die gärtnerisch angelegt sind. Das Plangebiet besitzt aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der Intensität der Nutzung der Grünstrukturen eine geringe Wertigkeit als Lebensraum. Die baulichen Erweiterungen finden in einem bereits baulich vorgeprägten Bereich statt. Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Rasenflächen führen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu erwarten.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2.000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes , soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes , soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes ,	Nicht betroffen
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes ,	Nicht betroffen
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes ,	Nicht betroffen
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes ,	Nicht betroffen
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes , Heilquellenschutz-	Nicht betroffen

	gebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes , Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Eventuell betroffen Teile des Plangeltungsbereichs befinden sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.
3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Alle Auswirkungen der Planung wirken nur kleinteilig innerhalb des Plangeltungsbereichs. Von der Planung sind nur unmittelbare Anwohner betroffen.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Von der Planung gehen Auswirkungen unterschiedlicher Schwere aus. Die Flächenversiegelungen werden von langer Dauer sein und sind somit als erhebliche Auswirkung zu betrachten. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Mensch und Pflanzen und Tiere lassen sich durch Vermeidungsmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) minimieren und sind somit als nicht erheblich zu bewerten.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die prognostizierten Auswirkungen bezüglich der Fauna, die auf einer Potenzialanalyse beruhen, werden mit einer gewissen, nicht zu quantifizierenden Wahrscheinlichkeit eintreten. Auch die Aussagen der Verkehrs- und Lärmgutachten beruhen auf Prognosen, die nicht mit 100prozentiger Wahrscheinlichkeit eintreten. Die Auswirkungen bezüglich der im Plangebiet bestehenden Altlasten sind durch Untersuchungen belegt, es sind aber aufgrund vorhandener Restkontaminationen weitere Untersuchungen erforder-

		lich.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Auswirkungen werden mit Baubeginn eintreten und so lange andauern, wie die geplante Bebauung bestehen wird. Flächenversiegelungen sind theoretisch wieder umkehrbar, allerdings wird die natürliche Bodenstruktur nicht wiederherstellbar sein. Lärmbelastungen, die durch den Bau und Betrieb des Hotels entstehen, sind umkehrbar, sofern die Nutzung aufgegeben wird.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Es gibt keine weiteren Vorhaben im näheren Umfeld, die zu kumulierenden Wirkungen führen könnten.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen: a) Lärmschutz: <ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen in Form von festverglasten Fenstern in den Obergeschossen nordöstlich der Denkerstraße, – Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen, – Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, – Befestigte Außenwohnbereiche sind in der Regel nur in geschlossener Weise zulässig. b) Eingrünung <ul style="list-style-type: none"> – Festsetzungen zum Erhalt der Grünstrukturen und zur Begrünung der Stellplatzanlagen wurden getroffen. c) Denkmalschutz <ul style="list-style-type: none"> – Unverzögliche Meldung etwaiger Bodenfunde bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, die das weitere Vorgehen veranlassen wird. d) Bodenschutz <ul style="list-style-type: none"> – Beauftragung weiterer Untersuchungen im Hinblick auf entsorgungsrelevante Belastungen des bei den Arbeiten anfallenden Erdaushubs zur Deklaration und Planung der Entsorgung erforderlich e) Artenschutz <ul style="list-style-type: none"> – Einhaltung der gesetzlichen Frist bei eventuellen Gehölzfällungen

Prüfkatalog gemäß Anlage 2 LUVPG

1.	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	
	zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle <input checked="" type="checkbox"/> Bauvorhaben: „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“	Art / Umfang
1.1	Geschossfläche	Die Bruttogeschossfläche des geplanten Hotelkomplexes beträgt 10.926 m ² .
1.2	geschätzte Flächeninanspruchnahme in ha (Bau / Anlage)	Gesamtfläche SO Teilbereich A beträgt 4.425 m ² . Die maximale zulässige Versiegelung (GRZ 0,8) beträgt 3.380 m ² . Die bisher zulässige Versiegelung (GRZ 0,8) beträgt 3.024 m ² .
1.3	geschätzter Umfang der Neuversiegelung in ha	Keine, die zulässige Neuversiegelung sinkt geringfügig
1.4	geschätzter Umfang der Erdarbeiten in m ³	nicht relevant
1.5	Ingenieurbauwerke z. B. Anzahl, ggf. erläutern	nicht relevant

Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang
1.6	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben / prognostizierte Verkehrsbelastung (DTV)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Erläuterungen
1.7	Erhöhung der Lärmemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nicht quantifiziert, im schalltechnischen Gutachten detailliert betrachtet
1.8	Erhöhung der Schadstoffemissionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.9	Zusätzliche Zerschneidungswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.10	Visuelle Veränderungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die maximale Gebäudehöhe wird von 12,00 m

				auf 41,80 m erhöht
1.11	Veränderungen des Grundwassers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.12	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben aus? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende der Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang
1.13	Klimatische Veränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.14	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen können - Abwasser / Oberflächenwasser - Abfall (z. B. belastete Böden / Asphalte bei Ausbaumaßnahmen) - Rohstoffbedarf - besondere Probleme des Baugrundes (Moorböden) - Abwicklung des Baubetriebs - Andere und zwar:.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Siehe Erläuterungen
	<u>Erläuterungen zu 1.6</u> Es wurde eine verkehrliche Untersuchung beauftragt mit dem Prüfauftrag, ob das bestehende Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei wurden die Leistungsfähigkeiten der Verkehrsanlagen untersucht und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten ausgesprochen. Für das Vorhaben wurde ein Verkehrsaufkommen von 1.558 Kfz/24h davon 78 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr prognostiziert. Die verkehrliche Begutachtung zeigt, dass die Erschließung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 „Obereiderhafen“ über das bestehende Straßennetz leistungsfähig und verkehrsverträglich abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Begutachtung zeigt, dass die Erschließung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 72 „Obereiderhafen“ über das bestehende Straßennetz leistungsfähig und verkehrsverträglich abgewickelt werden kann. Es werden Maßnahmen und Empfehlungen ausgesprochen, wie der Verkehrsfluss weiter verbessert werden kann.			
	<u>Erläuterungen zu 1.7</u> Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat die Planung hinsichtlich Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm untersucht und dabei mehrere Konfliktbereiche konstatiert. Das Gutachten zeigt für alle Konflikte eine Lösung auf. Es sind Festsetzungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Bei Umsetzung der Maßnahmen werden alle gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ist somit auszuschließen.			
	<u>Erläuterungen zu 1.14</u> Die Hafentflächen zwischen Bahndamm und Wasserfläche der Obereider werden bei der Unteren Bodenschutzbehörde als teilsanierter Altstandort geführt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebau-			

	<p>ungsplans Nr. 72 wird eine über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 hinausgehende Bebauung zulässig.</p> <p>Ziegenmeyer Umweltgeotechnik (ZUG) wurde beauftragt, auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen eine Altlastenbeurteilung im Hinblick auf die Überarbeitung des B-Plans Nr. 72 vorzunehmen und gegebenenfalls die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg abzustimmen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten nahezu vollflächigen Überbauung (Gebäude/Verkehrsflächen) mit Versiegelung der Oberflächen die festgestellten Prüfwertüberschreitungen als nicht relevant zu betrachten sind, da ein direkter Kontakt mit dem Material nach Abschluss der Bebauung nicht möglich ist. Während der Bauphase sind eventuell auf der Basis der Befunde erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Aufgrund der Einstufung als Altstandort und der bekannten Restkontaminationen sind Untersuchungen im Hinblick auf entsorgungsrelevante Belastungen des bei den Arbeiten anfallenden Erdaushubs zur Deklaration und Planung der Entsorgung erforderlich. Diese Untersuchungen sind im Vorweg mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde abzustimmen.</p>
--	--

2. Standortbezogene Kriterien				
2.1	Nutzungskriterien			
	<p>Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es:</p>	nein	ja	Art, Umfang Größe
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalplan oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 und 5 ROG)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Westlich des Plangebietes grenzt die Altstadt an
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung / den Fremdenverkehr?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Obereider, geplante Nutzung unterstützt diese Funktion/Bedeutung
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Siehe Erläuterungen

2.1.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.7	Besondere Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.1.8	Sonstige nutzungsbezogene Kriterien und zwar:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.2 Schutzbezogene Kriterien				
		nein	ja	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
	Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Die Informationen sind im Wesentlichen aus der Landschaftsplanung des Landes zu entnehmen. Bei Betroffenheit ggf. am Ende der Tabelle erläutern.			
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur- / naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z. B. <ul style="list-style-type: none"> - Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden - Unzerschnittene verkehrsarme Räume 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	<ul style="list-style-type: none"> - Important Bird Areas - Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“ - Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm) - Landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche - Biotopverbundflächen - Naturwaldreservate - Sonstige 	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
2.3	<p>Rechtswirksame Schutzgebietskategorien</p> <p>Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, ist der Umfang und die Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG erforderlich ist.</p>	nein	ja	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 33 BNatSchG / § 29 LNatSchG '07 (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG / § 16 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG / Besonderes Gesetz des Landes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.4	Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG / § 17 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG / § 18 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.6	Naturparke und Naturerlebnisräume gemäß § 27 BNatSchG / § 19 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.7	Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG / § 20 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.8	geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG / § 21 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2.3.9	besonders geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 25 LNatSchG '07	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.11	Biotop für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG (sofern bekannt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.12	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.13	Heilquellenschutzgebiete gemäß Landeswasserrecht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.14	Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.15	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.3.16	Schutzwald gemäß § 12 Bundeswaldgesetz / § 24 Landeswaldgesetz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2.4	Qualitätskriterien Sind durch das Vorhaben Qualitätskriterien betroffen, in denen deutsche oder europäisch festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits erreicht oder überschritten sind? Falls betroffen bitte unten näher erläutern.	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Art, Größe Umfang der Betroffenheit
	Erläuterungen zu Schutzkategorien und Qualitätskriterien: Bekannt Normen: <ul style="list-style-type: none"> • Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm), 8/98 • 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 1990 • Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90), 4/90 • Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz, 2007 • DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/02 • DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1: Mindestanforderungen, Deutsches Institut für Normung e.V., 2016 • 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes- 			

	<p>Immissionsschutzgesetzes - „Elektrosmog“ (26. BImSchV)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV) auf Grundlage des § 12 des Gesetzes über Funkanlagen und Telekommunikationseinrichtungen vom 31.01.2001 • Liste der gefährlichen Stoffe gemäß Anhang I der 12. BImSchV • Genehmigungspflichten für Abwasser nach § 33 LWG <p>Weitere relevante Normen sind derzeit nicht bekannt.</p>			
<p><u>Erläuterungen zu 2.1.5</u> Siehe Erläuterungen zu 1.14</p>				
<p><u>Erläuterungen zu 2.4</u> Siehe Erläuterungen zu 1.7</p>				

3.	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen	Kriterien für die Beurteilung der Auswirkungen						
	<p>Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind anhand der unter Punkt 1 und 2 gemachten Angaben zu beurteilen.</p> <p>Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Gesamteinschätzung unter Punkt B 4 zu geben.</p> <p>Wenn in der Spalte für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht relevant.</p>	hohes Ausmaß	geringe Wiederherstellbarkeit	große Schwere / Komplexität	hohe Wahrscheinlichkeit	lange Dauer	hohe Häufigkeit	grenzüberschreitend
3.1	Mensch / Bevölkerung / Wohnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2	Tiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3	Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4	Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5	Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6	Luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7	Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.8	Landschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9	Kulturgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10	Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens			
	Besteht die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen? Wenn ja, UVP-Pflicht.	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja (UVP-Pflicht) <input type="checkbox"/>
	Wird dies verneint, ist dies zusammenfassend zu begründen.		

Begründung der Gesamteinschätzung

Kurzbeurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen:
Mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben können die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanzen und Tiere betreffen.
Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit sind mögliche Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzung und das Wohnumfeld zu berücksichtigen. Mögliche zusätzliche Lärmemissionen werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen begrenzt, die maßgebenden Immissionswerte werden unterschritten.
Für die Erholungsnutzung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen. Die Uferpromenade bleibt weiterhin als Fußgängerbereich der Erholungsnutzung zugänglich, die Nutzung des Sportboothafens bleibt ebenfalls unberührt.
Auswirkungen der vorhandenen Bodenbelastungen auf die menschliche Gesundheit im Bereich der sonstigen Sondergebiete können nach den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden.
Die maximal zulässige Versiegelung wird sich geringfügig verringern. Insofern sind keine erheblichen nachteiligen Folgen auf das Schutzgut Boden und in Folge der Bodenversiegelung auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde geprüft. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für Gehölzbeseitigungen sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
Andere Schutzgüter sind von dem Vorhaben nicht berührt.
Von dem Vorhaben gehen keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt aus:

- aufgrund der Art der Nutzung
- aufgrund der Weiternutzung und Freilegung bereits baulich genutzter Flächen
- aufgrund keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen
- aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange (Erhalt von Grünflächen, artenschutzrechtliche Maßnahmen)
- aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an die vorhandenen Straßen
- aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange

Es steht außer Zweifel, dass die hier möglichen

Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen soweit vermieden und minimiert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden. Damit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das vorliegende Vorhaben.

Diese Gesamteinschätzung geht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 nach § 13a BauGB in die städtische Abwägung ein. Damit ist die Voraussetzung zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Rendsburg, den 19.09.2019

L.S.

gez. Günter Dahl

.....
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
Im Auftrag Günter Dahl