

STADT RENDSBURG

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 7 „FRIEDRICHSTÄDTER STRASSE“

(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung zum Satzungsbeschluss

April 2012

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

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

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2	Planungserfordernis	3
3	Planungsvoraussetzungen	3
3.1.	Landesentwicklungsplan	3
3.2.	Regionalplan	5
3.3.	Gebietsentwicklungsplanung	6
3.4.	Flächennutzungsplan	6
3.5.	Landschaftsrahmenplan	7
3.6.	Landschaftsplan	7
3.7.	Einzelhandelsgutachten für den Gebietsentwicklungsplan Rendsburg Umland	8
3.8.	Einzelhandelsgutachten	10
3.9.	Verkehrsgutachten	14
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
4.1.	Art der baulichen Nutzung	16
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3.	Höhenentwicklung	17
4.4.	Bauweise	18
5	Verkehrsflächen	18
6	Grünordnung, Ausgleich	18
7	Gestalterische Festsetzungen	19
8	Ver- und Entsorgung	20
8.1.	Schmutzwasserbeseitigung	20
8.2.	Oberflächenentwässerung	20
8.3.	Frischwasserversorgung	20
8.4.	Telekommunikation	20
8.5.	Strom- und Gasversorgung	20
8.6.	Abfallbeseitigung	21
8.7.	Brandschutz	21
9	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß LUVPG	21
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	22
10.1.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung	22
10.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	23
10.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	23
10.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden	25
10.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser	25
10.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	25
10.7.	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft	25
10.8.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sächgüter	26

11 Artenschutzrechtliche Prüfung	26
11.1. Allgemeines	26
11.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten	27
11.3. Artenschutzrechtliche Prüfung	29

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 27.09.2011
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 05.10.2011
- Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 13.12.2011

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

- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 21.12.2011
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben am 22.12.2011
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben am 22.12.2011
- Öffentliche Auslegung vom 28.12.2011 bis 07.02.2012
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 13.03.2012
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 26.04.2012

Folgende Fachgutachten sind verfügbar und sind Teil der Verfahrensakten des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7:

- das Verkehrsgutachten des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor Neumünster vom Juni 2011,
- das Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg von BulwienGesa Hamburg vom April 2004.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 17/28 sowie einen Teil des Flurstücks 17/24 an der Friedrichstädter Straße, südlich der Wyker Straße.

Der Plangeltungsbereich wird südlich begrenzt durch die Flurstücke 17/99, 17/100 sowie 17/12 Flur 6, Gemarkung Rendsburg

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 9.500 m².

2 Planungserfordernis

Die Firma Ditting plant zusammen mit der Media Saturn Immobilien Deutschland GmbH die Errichtung eines Elektrofachmarktes (mediamarkt). Dazu ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Die Herstellung des entsprechenden Planungsrechts erfordert die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefasst.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Innenentwicklung dient und die Kriterien des § 13 a (1) BauGB (die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m², es wird kein Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, dass eine UVP auslöst) erfüllt, kann die Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1. Landesentwicklungsplan

Rendsburg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Fachmarktzentrum „Eiderpark“ liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Rendsburg in verkehrsgünstiger Lage (B 77) am

westlichen Stadtrand im Gewerbegebiet „Friedrichstädter Straße“ und ist Teil der dort etablierten Einzelhandelsagglomeration.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den Zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot).

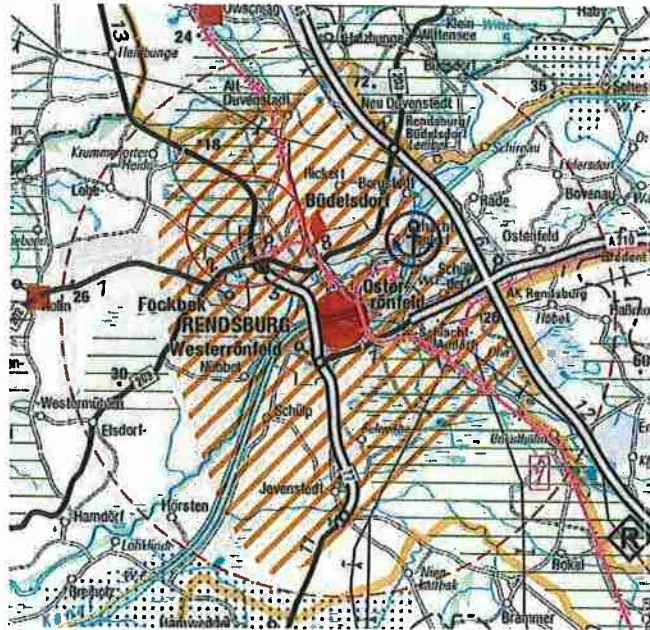
Art und Umfang großflächiger Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen: die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerbot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren auch die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.

Die Planinhalte der o.a. Bauleitplanung entsprechen hinsichtlich Art und Umfang grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Rendsburg.



Ausschnitt Landesentwicklungsplan

3.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend werden im Regionalplan folgende weitergehende Aussagen getroffen:

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Darüber hinaus liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der Regionalplan verweist besonders auf die Notwendigkeit einer Stadt-Umland-Kooperation zur Abstimmung der gemeinsamen Entwicklungsziele. Diese intensive Kooperation ist zwischenzeitlich installiert und umgesetzt bzw. fortgeschrieben.



Ausschnitt Regionalplan

3.3. Gebietsentwicklungsplanung

Der aktuelle Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes „GEP - Wirtschaftsraum Rendsburg - Büdelsdorf“ klassifiziert den Standort Friedrichstädter Straße als Sonderstandort ein, der die Voraussetzungen für einen Zentralen Versorgungsbereich aufgrund der eher randständigen Gewerbegebietslage ohne fußläufiges Einwohnerpotenzial und mit Schwächen in der ÖPNV-Anbindung nicht erfüllt und insoweit eine Beschränkung künftiger Einzelhandelsentwicklungen auf nicht-zentrenrelevante Kernsortimente intendiert. Das Kernsortiment „Elektro/Technik“ wird im aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes sowohl gegenwärtig als auch zukünftig als nicht-zentrenrelevantes Sortiment klassifiziert.

3.4. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Plangeltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

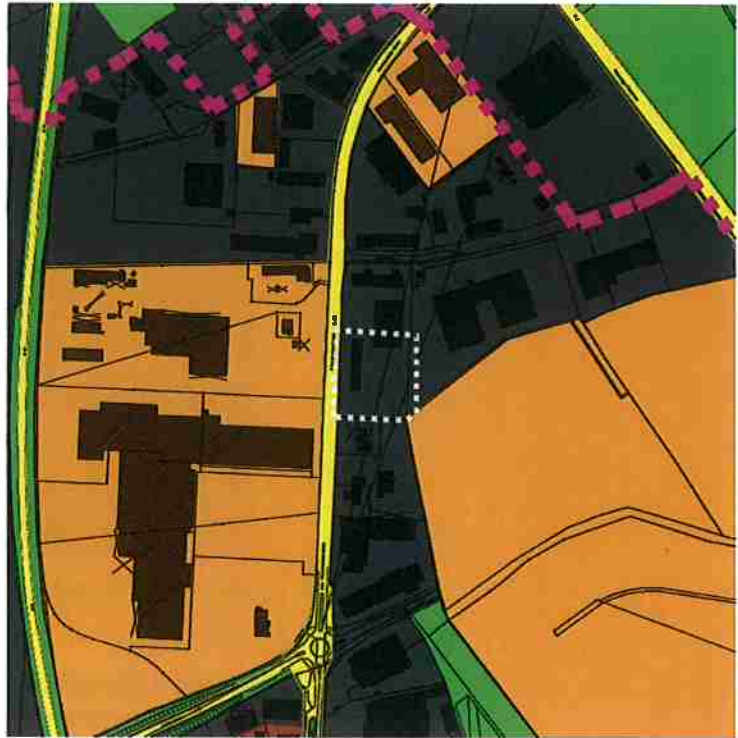


Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

3.5. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet dar. Es handelt sich um das Wasserschutzgebiet Rendsburg (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27. Januar 2010). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa.

3.6. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wird südlich des Plangebietes die Grenze des Wasserschutzgebietes Rendsburg dargestellt.

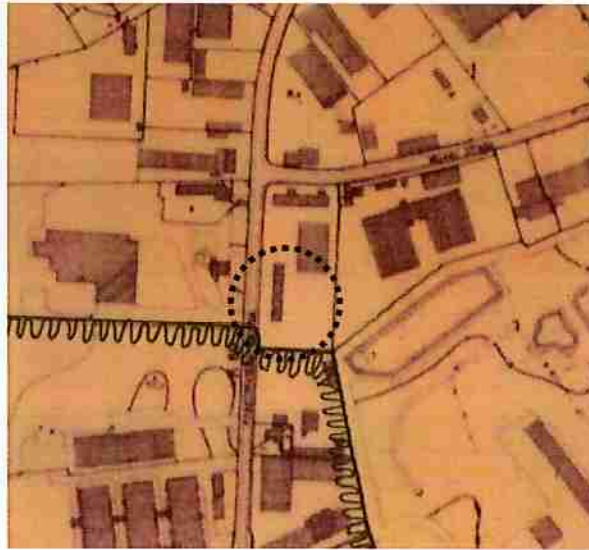


Abb.: Landschaftsplan

Die im Landschaftsplan dargestellte Grenze des Wasserschutzgebietes stimmt allerdings nicht mehr mit der aktuellen Wasserschutzgebietsverordnung überein. Laut Wasserschutzverordnung vom 27. Januar 2010 befindet sich das Plangebiet in der Schutzzone IIIa.

3.7. Einzelhandelsgutachten für den Gebietsentwicklungsplan Rendsburg Umland

Auszug:

Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg
BulwienGesa Hamburg, April 2004

Zentren- und Einzelhandelslagen

Von höchster Wertigkeit für die gesamt- und übergebietsliche Versorgungsfunktion sind die Rendsburger Innenstadt (knapp 30.000 qm Verkaufsfläche, ca. 79 Mio. € p. a. Umsatz) und die Einzelhandelsagglomeration im Rendsburger Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße (ca. 38.200 qm Verkaufsfläche, ca. 116,5 Mio. p. a. Umsatz).

Zusätzlich zur innergebietslichen Versorgung sind diese Zentren von maßgeblicher Bedeutung für die übergebietsliche Versorgung und damit für die Einzelhandelszentralität und regionale Positionierung des gesamten Wirtschaftsraumes. Knapp 80 % der von auswärts in den Wirtschaftsraum einfließenden Kaufkraftströme ist auf diese Einzelhandelslagen orientiert.

Die Einzelhandelsagglomeration in der Gewerbegebietslage Friedrichstädter Straße zeigte in der Vergangenheit - und dies im Gegensatz zur Rendsburger Innenstadt - eine

hohe Entwicklungsdynamik. Auch weiterhin besteht ein anhaltender Ansiedlungsdruck, der wesentlich aus dem Agglomerationseffekt und einer hohen Ausstrahlungskraft auf ein weitläufiges Einzugsgebiet resultiert.

Die Befragungsergebnisse lassen auf ein positives Stimmungs- und Meinungsbild schließen. Insbesondere der Eiderpark ist nach den Befragungsergebnissen ein hoch einzuschätzender Kristallisationspunkt für die Gewerbegebietslage.

Konzeptioneller Handlungsbedarf ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Regulierung und Steuerung des bestehenden Ansiedlungsdruckes.

Zwischen der Rendsburger Innenstadt und der Gewerbegebietslage besteht ein konkurrierendes aber auch arbeitsteiliges Verhältnis. Gestützt auf eine möglichst hohe städtebauliche Qualität profilieren sich mittelzentrale Innenstädte über sehr vielfältige Besatz- und Fachgeschäftsstrukturen mit einer guten Ausprägung des mittleren Genres. Der Einzelhandel in Gewerbegebietslagen profiliert sich dagegen mehr über Großflächen und Fachmärkte, also diskontierenden Vertriebsformen die in innerstädtischen Lagen nur schwer ansiedelbar sind. Des Weiteren überwiegen zentrenverträgliche Sortimenten.

Die strukturelle Aufteilung auf Innenstadt und Gewerbegebietslage ist heutzutage üblich. Erst das Zusammenwirken beider Einzelhandelslagen führt zu einer vollständigen mittelzentralen Einzelhandelsstruktur.

Das Gewerbegebiet Nord wird im Verhältnis zur Innenstadt folgendermaßen kurz-charakterisiert:

Übersicht 3: Gebietsuntersuchung Rendsburg: Zentren und Einzelhandelslagen - Entwicklungsempfehlungen

Stadt / Gemeinde / Zentren / Lagen	Lagetyp	Versorgungsfunktion	Handlungsbedarf	Projekte	Konzeptionelle Empfehlung
Rendsburg					
Innenstadt / Stadtzentrum	A 2	Regional, über den Wirtschaftsraum hinaus	sehr hoher Handlungsbedarf, nachhaltige Entwicklungsimpulse sind unbedingt erforderlich	"Schiffbrückenplatz" Entwicklungsbereich "Denkerstr. / Wandmaker"	Projekt "Schiffbrückenplatz" entschieden vorantreiben Entwicklungsbereich "Denkerstr./Wandmaker" für zentrumergänzenden Einzelhandelsnutzungen entwickeln Stadtbildfördernde Maßnahmen wie Gestaltung des Schlossplatzes sind zu begrüßen Insgesamt: Stärkung der Einzelhandels- und Mittelpunktfunktion
Gewerbegebiet Nord (Friedrichstädter Str./Schleswiger Chaussee)	D 2	Regional, über den Wirtschaftsraum hinaus	hoher Handlungsbedarf zur Regulierung und Steuerung des Ansiedlungsdruckes	Zahlreiche Bauvoranfragen: Media-Markt-Ansiedlung Nachnutzung Praktiker (SB-Möbel) Friedrichstädter Str. 42-46 (Sonderpostenmarkt) Erweiterung Red Zack Center Erweiterung / Umstrukturierung Eiderpark	Bedeutamer Standortbereich für Vertriebsformen, die sich aufgrund von Standortanforderungen, Objektbedingungen und Mietpreisen üblicherweise nicht in integrierten Lagen ansiedeln. Keine vollständige Deckelung der Entwicklungsmöglichkeiten. Entwicklungskorridore für Umstrukturierungs-, Anpassungs- und Modernisierungsprozesse offen halten, insoweit Innenstadtvträglichkeit gegeben ist (Einzelteilüberprüfung auf Basis von konkreten Konzeptentwürfen, keine generelle Lockerung der B-Plan - Festsetzungen) Die Funktionsfähigkeit des Eiderparks (wesentlicher Kristallisationspunkt und Attraktionsfaktor) ist zu erhalten. Konzeptionell wäre die Integration von Media (anstelle Mikro) eine günstige Lösung.

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung wurde u. a. vereinbart, dass es zur Information, Kommunikation und Abstimmung zwischen sämtlichen Mitgliedsgemeinden über neue Einzelhandelsprojekte kommt. Diese Abstimmung hat im Rahmen der GEP bereits stattgefunden.

Des Weiteren wurden ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme in der Region und den Diskussionen in der GEP-Projektgruppe u. a. folgende Orientierungswerte empfohlen:

Im Gewerbegebiet Nord als gewichtigstem Einzelhandelsstandort mit übergebietlicher Bedeutung sind grundsätzlich Entwicklungen zuzulassen, die der Modernisierung und Stabilisierung beitragen; jedoch sind alle neuen Vorhaben (Flächenerweiterungen; Nutzungsänderungen) hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Rendsburger und die Büdelsdorfer Innenstadt zu prüfen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Verlagerungen von schon vorhandenen Betrieben in dezentraler Lage im Gewerbegebiet, die in das Eiderpark-Zentrum verlagern wollen, eine solche Verlagerung ist positiv zu werten und sollte entsprechend unterstützt werden (Standortbereinigung).

3.8. Einzelhandelsgutachten

Auszug:

Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Media Markt –
Friedrichstädter Straße in Rendsburg

BulwienGesa Hamburg, August 2011

Von Seiten des Investors und Auftraggebers wurde für die Entwicklung einer Teilfläche des Ditting-Grundstücks in der Friedrichstädter Straße in Rendsburg ein Konzept vorgelegt, das für eine Einzelhandelsnutzung im Sortiment Elektro / Technik durch den Betreiber Media Markt eine Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm projektiert. Eine Koppelung Betreiber / Vorhabenträger ist in diesem Falle herstellbar, da das Grundstück durch den Media / Saturn-Gesellschafterkreis und damit mittelbar auch durch den künftigen Betreiber selbst erworben werden würde.

Absatzwirtschaftliche Einschätzung

Das Planvorhaben ist aufgrund seiner baulich-funktionalen Abläufe betriebsgerecht konzipiert. Der Standortbereich Friedrichstädter Straße ist als regionaler Fachmarktstandort langjährig eingeführt und unterstützt insoweit eine angemessene Ausstrahlung in das ländliche Einzugsgebiet Rendsburg. Aus absatzwirtschaftlicher Sicht besteht

für das Projekt ein marktseitig gut ausreichendes Chancenpotenzial. Der durchsetzbare Zielumsatz für das Vorhaben wird auf ca. 12,8 Mio. Euro p. a. eingeschätzt (ca. 6.400 Euro/qm VKF). Es erweist sich damit als voll tragfähig.

Städtebauliche Standortqualität

Der im Rendsburger Siedlungsgefüge in der eher randständigen aber tradierten Gewerbegebietslage Friedrichstädter Straße verortete Standort ist durch gestreute Fachmarktnutzungen vorgeprägt. Er ist individualverkehrlich gut erreichbar, weist jedoch Schwächen in der ÖPNV-Anbindung auf. Fußläufiges Einwohnerpotenzial ist am Standort nicht gegeben. Der Bereich erfüllt u. a. dadurch nicht die Voraussetzungen für einen "Zentralen Versorgungsbereich" und ist als solcher nach derzeitigem Arbeitsstand in der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auch weder ausgewiesen noch vorgeschlagen. Insoweit ist dort eine Beschränkung der künftigen (großflächigen) Einzelhandelsentwicklung auf "nicht zentrenrelevante" Kernsortimente intendiert und auch raumordnerisch durch die Vorgaben des Integrationsgebotes im LEP Schleswig-Holstein 2010 entsprechend fixiert. Das von Media angebotene Kernsortiment "Elektro / Technik" ist gemäß aktuellem Arbeitsstand der Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzeptes im Wirtschaftsraum Rendsburg/Büdelndorf sowohl gegenwärtig als auch künftig als "nicht zentrenrelevant" klassifiziert. Insoweit entspricht das Vorhaben unter Maßgabe eines max. 10%igen Flächenanteils für "zentrenrelevante" Randsortimente (hier also ca. 200 qm VKF) sowohl dem raumordnerischen Integrationsgebot als auch absehbar den künftigen regionalen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung im Wirtschaftsraum Rendsburg-Büdelndorf.

Wettbewerbssituation in der Ausgangssituation

Mit den unweit des Vorhabenstandortes gelegenen Elektrofachmärkten ProMarkt und Euronics XXL sind zwei großflächige Anbieter im Einzelhandelsschwerpunkt Friedrichstädter Straße vorhanden. Hinzu kommt die ebenfalls knapp die Großflächigkeit erreichende und damit recht bedeutende Fachabteilung im nahe gelegenen Real SB-Warenhaus. Damit sind alle großflächigen und vollsortierten Anbieter im gesamten Wirtschaftsraum im Standortbereich Friedrichstädter Straße gruppiert und prägen diesen als führenden regionalen Standort für dieses Sortiment vor.

Die Rendsburger Innenstadt sowie die weiteren Handels-

lagen im GEP-Raum verfügen nur über kleinflächige bzw. auf Teilsortimente beschränkte Anbieter im Elektro / Technik-Bedarf. In der Innenstadt macht diese Warengruppe nur unter 3 % der Gesamt-VKF aus und wirkt dort insoweit nicht mehr standort- und markträgend.

Insgesamt verfügt Rendsburg mit einer Einzelhandelszentralität von 252,1 im untersuchten Sortiment prinzipiell zwar über eine der landesplanerischen Einstufung als Mittelzentrum gerecht werdende Bedeutung, die Kaufkraftbindungsquote fällt jedoch vergleichsweise niedrig aus und liegt auch in Rendsburg selbst deutlich unter 80 %. Ursächlich ist der Umstand, dass der Marktführer Media/Saturn im Wirtschaftsraum bisher nicht verfügbar ist, jedoch in der umgebenden Region mittlerweile über ein recht dicht geknüpftes Angebotsnetz verfügt. Abgesehen von Husum und Eckernförde ist Media Markt in den regionalen Konkurrenzzentren verfügbar (in Schleswig steht die Eröffnung von Media Markt in der Schlei-Passage bevor, in Kiel die von Saturn im früheren Karstadt-Haus). Dies trägt, in Verbindung mit einer ohnehin vorhandenen Pendler- und Einkaufsausrichtung auf die Oberzentren, zu erheblichen Kaufkraftabflüssen im Sortiment Elektro / Technik aus Rendsburg sowie dem gesamten Wirtschaftsraum bei. Insbesondere, wo Media in Zentrumslagen eingebunden ist (v. a. im Falle des Citti-Parks, Kiel), leisten zielgerichtete Einkäufe dort latent auch Kaufkraftabflüsse in anderen Branchen Vorschub.

Die Ansiedlung von Media Markt im Wirtschaftsraum Rendsburg/Büdelndorf gleicht insoweit nicht nur einen Standort- und Angebotsnachteil im regionalen Wettbewerb aus, sondern ist prinzipiell auch geeignet, Kaufkraftabflüsse in anderen Branchen zu reduzieren.

Umverteilungseffekte

Insbesondere im Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße ist nach Markteintritt des Planvorhabens mit einer hohen Wettbewerbsintensität und Umverteilungsquoten von über -20 % zu rechnen. Dies kann auf längere Sicht durchaus den Marktaustritt eines der typgleichen Hauptwettbewerber - allesamt in städtebaulich nicht geschützter Lage - zur Folge haben. Auch mit Verlagerungs- oder Modernisierungs- / Erweiterungsdruck ist durchaus zu rechnen. Eine Nachnutzung etwaiger aufgegebenen Wettbewerbsflächen im Standortbereich Friedrichstädter Straße wäre grundsätzlich nur mit "nicht zentrenrelevanten" Kernsortimenten intendiert. Lediglich Real verfügt bisher über flexiblere Möglichkeiten eines internen Sortimentsausgleiches. Aus dieser Nachnutzungsbeschränkung können insoweit auch Leerstände sowie eine Abwertung der betroffenen Standorte bis hin zu weitergehenden Erosionen resultieren, die

im Worst Case in Kauf zu nehmen wären.

Die Umverteilungseffekte auf die Rendsburger Innenstadt fallen mit Quoten von -5,2 % moderat aus und dürften nicht zu einer weiteren signifikanten Leistungseinschränkung der dort ohnehin auf wenige Spezialisten reduzierten Angebote führen. Eine etwaige Neuansiedlung eines gleichartigen Anbieters ist derzeit und auch absehbar in der Innenstadt mangels geeigneter Standorte (die Hertie-Immobilie kommt hierfür marktseitig und funktional nicht in Betracht) und auf Grund des bereits vorhandenen Wettbewerbsdrucks durch die Anbieter um die Friedrichstädter Straße ohnehin kaum wahrscheinlich, so dass eine nochmalige Minimierung dieser Chance städtebaulich kaum noch ins Gewicht fällt. Eine solche Zielsetzung wird ohnehin seit Mitte der 1990er Jahre zu Gunsten einer Angebotskonzentration im Bereich der Friedrichstädter Straße entwicklungspolitisch nicht verfolgt.

Fazit

Das Projekt bietet mit der Ansiedlung des bisher nicht vertretenen Elektro / Technik-Marktführers Media Markt gute Chancen für eine nachhaltige Stärkung der Rendsburger Einzelhandelsposition im regionalen Wettbewerbsumfeld.

In seiner konzeptionellen Ausrichtung passt es in den Rahmen der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Rendsburg sowie des gesamten Wirtschaftsraumes.

Ein Risiko längerfristiger örtlicher Verdrängungswirkungen nebst möglichen Folgeerscheinungen wie Verlagerungs- oder Umnutzungsdruck sowie auch Leerstandsbildung besteht durchaus, beschränkt sich jedoch auf das nähere Standortumfeld selbst und damit auf städtebaulich nicht geschützte Lagen. Insbesondere die Funktionsfähigkeit der Innenstadt wird durch das Vorhaben kaum weiter beeinträchtigt, zumal das Kernsortiment Elektro / Technik dort ohnehin nicht mehr standortprägend vertreten ist.

Zielsetzungen des LEP Schleswig-Holstein ebenso wie des in Ausarbeitung befindlichen regionalen Einzelhandelskonzeptes gemäß bisherigem Bearbeitungsstand werden durch das Vorhaben insoweit absehbar nicht verletzt.

3.9. Verkehrsgutachten

Auszug:

Verkehrsgutachten zum Neubau eines Elektrofachmarktes
in der Friedrichstädter Straße (K 69) in Rendsburg,
Wasser- und Verkehrs- Kontor Neumünster, Juni 2011

Aufgabenstellung

In der Stadt Rendsburg ist der Neubau eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von ca. 2.000 m² im Zuge der Friedrichstädter Straße (K 69) auf einer Teilgrundstücksfläche der Firma Richard Ditting GmbH & Co. KG geplant. Zur Erschließung der geplanten Stellplatzanlage für den Kundenverkehr des Elektrofachmarktes ist eine Zu- und Ausfahrt im nördlichen und eine Zu- und Ausfahrt im südlichen Grundstücksbereich vorgesehen. Die Belieferung des Marktes erfolgt mit Anfahrt über die südliche Grundstückszufahrt, eine Umfahrt um das Marktgebäude und mit Abfahrt über die nördliche Grundstückszufahrt in die Friedrichstädter Straße (K 69).

Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden Verkehrserhebungen an der Einmündung Friedrichstädter Straße (K 69) / Wyker Straße, den Grundstückszufahrten der Geschäftsnutzung gegenüber des geplanten Elektrofachmarktes sowie am Kreisverkehrsplatz Friedrichstädter Straße (K 69) / Loher Straße (K 69) durchgeführt.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen des geplanten Elektrofachmarktes wird für eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 2.000 m² und eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.700 m² ermittelt. Es ergibt sich folgendes Verkehrsaufkommen:

Tag:

882 Kfz/24h davon 4 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Nachmittags:

80 Kfz/h davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

Verkehrsverteilung

Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an den geplanten Grundstückszufahrten wird entsprechend der am Nachmittag erhobenen Verkehrsverteilung der

westlich der Friedrichstädter Straße (K 69) angrenzenden Geschäftsnutzung (Holtex etc.) angesetzt. Hier kann von einer annähernd identischen Verteilung ausgegangen werden. Es kommen demnach 20 % der Kunden aus Richtung Nord und 80 % der Kunden aus Richtung Süd zum geplanten Markt.

Planfall 2030

Der für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit herangezogene Planfall berücksichtigt die allgemeine Verkehrssteigerung bis zum Prognosejahr 2030. Desweiteren werden die zusätzlichen Verkehre durch den Neubau des Elektrofachmarktes berücksichtigt. Als ungünstige Annahme wird hier das Verkehrsaufkommen vollständig als Neuverkehr zum Ansatz gebracht und somit ein Mitnahmeeffekt aus dem vorhandenen Verkehr vernachlässigt.

Leistungsfähigkeit

Die geplanten Grundstückszufahrten des Elektrofachmarktes sind bei Einrichtung einer Linksabbiegehilfe durch Verlängerung des mittigen Mehrzweckstreifens langfristig leistungsfähig. Für die bestehenden Verkehrsanlagen Friedrichstädter Straße (K 69) / Wyker Straße und Friedrichstädter Straße (K 69) / Loher Straße (K 69) / „Kaserne“ kann ebenfalls eine langfristige Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

Gestaltung

Zum Vermeiden eines verkehrlich ungünstigen Rechtsversatzes ist die Lage der geplanten südlichen Grundstückszufahrt des Elektrofachmarktes direkt gegenüber der Lieferzufahrt des Eiderparks vorzusehen. Es ist der bereits vorhandene mittige Mehrzweckstreifen mit der Funktion einer Linksabbiegehilfe bis über die nördliche Grundstückszufahrt zu verlängern. Die durch eine Erweiterung des Mehrzweckstreifens entfallende Querungshilfe sollte zweckmäßig in der Verlängerung der Fußverkehrsführung auf der Stellplatzanlage des geplanten Elektrofachmarktes vorgesehen werden. Hier sollte ebenfalls eine fußläufige Anbindung der Stellplatzanlage vom Eingangsbereich des Marktes zum öffentlichen Gehweg östlich der Friedrichstädter Straße (K 69) geschaffen werden.

Empfehlung

Es wird empfohlen den Mehrzweckstreifen im Zuge der Friedrichstädter Straße (K 69) von Norden bis über die nördliche Grundstückszufahrt zu verlängern. Die Lage der

südlichen Grundstückzufahrt ist direkt gegenüber der Zufahrt zur Lieferzone des Eiderparks zu wählen. In Verlängerung des Eingangsbereiches ist die Stellplatzanlage fußläufig an den öffentlichen Gehweg anzubinden.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann eine langfristig leistungsfähige und verträgliche Erschließung sichergestellt werden.

Der Kreisverkehrsplatz Friedrichstädter Straße (K 69) / Loher Straße (K 69) / „Kaserne“ weist über den Planfall 2030 weitere Kapazitätsreserven auf und ermöglicht somit über die erfolgte Betrachtung hinaus Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Kasernengeländes.

Die Stadt Rendsburg macht sich das vorliegende Gutachten zu Eigen und wird die genannten Empfehlungen in Gänze umsetzen, da sie einerseits die Erschließung sicherstellt und andererseits die notwendige Einbindung in die örtliche Situation gewährleistet.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Die Ansiedlung eines Elektronikmarktes entspricht der städtischen Zielsetzung zur Stärkung des Mittelzentrums Rendsburg. Die zwangsläufig damit einhergehenden Fragestellungen der Innenstadtverträglichkeit eines solchen Marktes an diesem Standort sind durch die vorliegenden Einzelhandelsuntersuchungen, sowohl auf Ebene des Gesamttraumes Rendsburg-Umland, als auch auf städtischer Ebene grundlegend untersucht (Vergl. Kapitel 3.7 und 3.8). In der Abwägung der durch die Ansiedlung entstehenden Auswirkungen überwiegen die Chancen die erheblichen Kaufkraftabflüsse in benachbarte Regionen zu begrenzen, zumal eine Innenstadtrelevanz durch das gänzlich fehlende Angebot in diesem Warenssegment in der Innenstadt nicht erkennbar ist. Zudem sind in der Innenstadt keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Elektronikmarktes vorhanden. Auch die ehemalige Hertie-Immobilie ist funktional ausdrücklich für einen zeitgemäßen Markt nicht geeignet. Der absehbar erhebliche Verlagerungs- oder Umnutzungsdruck beschränkt sich maßgeblich auf das unmittelbare Umfeld und damit auf städtebaulich nicht geschützte Lagen. In der Abwägung der Auswirkungen überwiegt damit die Chance der Stärkung des Standortes Rendsburg.

Der Geltungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen

Nutzung als Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „Elektronik / Technik“ festgesetzt, da die Umsetzung eines Elektronikmarktes innerhalb des bislang festgesetzten Gewerbegebietes nicht zulässig wäre.

Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche

Zur Steuerung der beschriebenen Auswirkung erfolgt entsprechend der gutachterlichen Stellungnahmen eine Verkaufsflächen-begrenzung auf maximal 2.000 m². Da sich nach menschlichem Ermessen innerhalb des Geltungsbereiches lediglich ein Elektronikmarkt ansiedeln kann, wird durch die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche dem „Windhundprinzip“ kein Vorschub geleistet.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die bisherige Festsetzung bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bleibt unverändert bestehen, da sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans städtebaulich-strukturell nicht von den angrenzenden Flächen unterscheidet, so dass sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch an dieser Stelle integrieren ließen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Für das Gesamtgebiet und den Geltungsbereich ist unverändert die intensive Nutzung der Flächen ausdrückliches städtebauliches Ziel der Entwicklung. Dementsprechend verbleibt es unverändert bei einer GRZ von 0,8. Diese Nutzungsintensität entspricht damit auch den Festsetzungen der angrenzenden Flächen.

Ausschluss der Überschreitung für Nebenanlagen

Trotz der gewünschten intensiven Nutzung des Gebietes ist zumindest eine Randeingrünung der Flächen zu gewährleisten und damit ein Mindestmaß an unversiegelten Freiflächen. Da die Festsetzungen insgesamt einer flexiblen und intensiven Nutzung nicht entgegenstehen, wird auf eine Überschreitung der GRZ zugunsten von Nebenanlagen verzichtet, zumal keine besonderen städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dieses notwendig erscheinen lassen.

4.3. Höhenentwicklung

Für den gesamten Geltungsbereich wird unverändert zu den bisherigen Festsetzungen eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Dies entspricht der vorherrschenden Bebauungsstruktur im Gesamtgebiet, zumal sich durch die beabsichtigte Nutzung kein Änderungsbedarf ergibt. Ausnahmen sind unverändert lediglich für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen vorgesehen.

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist dabei die mittlere Höhenlage der angrenzende Friedrichstädter Straße im Bereich der Bebauung.

4.4. Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches werden durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wird eine große zusammenhängende Baufläche vorgesehen, da eine weitergehende Differenzierung der überbaubaren Flächen aufgrund der Nutzungen bzw. der Bebauungsstruktur des gesamten Gebietes nicht erforderlich ist. Es ist beabsichtigt Einschränkungen der Produktionsabläufe, die durch eine Gliederung der Bauflächen entstehen könnten, zu vermeiden.

Abweichende Bauweise

Bedingt durch die bestehende und beabsichtigte intensive Nutzung mit teilweise erheblichen Gebäudelängen über 50 m wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelänge über 50 m mit seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Diese entspricht dem Charakter des Gesamtgebietes an der Friedrichstädter Straße.

5 Verkehrsflächen

Einfahrtsbereiche

Entsprechend der vorliegenden verkehrlichen Untersuchung (vergl. Kapitel 3.9 Verkehrsgutachten) erfolgt die Erschließung des Geländes von der Friedrichstädter Straße aus. Die notwendigen Veränderungen der Verkehrsführung auf der Friedrichstädter Straße können innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen umgesetzt werden. Die Leistungsfähigkeit ist nachgewiesen.

Aus den Untersuchungen des Verkehrsgutachtens resultieren eine südliche und eine nördliche Ein- und Ausfahrt. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten werden zur Sicherstellung der Erschließung festgesetzt.

6 Grünordnung, Ausgleich

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten entsprechend § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Trotz fehlender Notwendigkeit der Anwendung der Eingriffsregelung werden die Grundsätze der Vermeidung und des Ausgleichs im Plangebiet berücksichtigt, um durch die Planung verursachte Beeinträchtigungen zu minimieren.

Im Sinne der Vermeidung von Eingriffen, werden vorhandene Bäume (Spitzahorne), die sich in einem vitalen Zustand befinden und im Straßenraum bereits wirksame Grünstrukturen bilden, als zum Erhalt festgesetzt.

Für die Umsetzung der Planungen sind 6 Baumfällungen erforderlich, die durch Festsetzungen zur Durchgrünung der Parkplätze ersetzt werden können.

Im Bebauungsplan Nr. 7 ist mit der Zielsetzung der Biotopvernetzung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine randliche Gehölzfläche festgesetzt worden. Diese Gehölzstrukturen werden weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

Eine naturnahe Entwicklung bzw. die Sukzessionsüberlassung oder die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf nicht zur Erschließung oder baulich genutzten Grundstücksbereichen zeigt ebenfalls die gleichen ökologisch positiven Wirkungen.

7 Gestalterische Festsetzungen

Stellplatzbegrünung

Um eine angemessene Gliederung und Durchgrünung des geplanten Parkplatzes zu erreichen, wird festgesetzt, dass pro 4 Stellplätze eine Baumpflanzung zu erfolgen hat. Mit den erforderlichen Baumpflanzungen sollte die straßenbegleitende Baumreihe mit Spitzahorn-Hochstämmen ergänzt werden.

Dachbegrünung/ Fassadenbegrünung

Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung trägt vor allem zu bauphysikalischen Verbesserungen, zu landschafts- und stadtgestalterisch positiven Wirkungen, zur Verbesserung des Durchgrünungsgrades, zur qualitativen und quantitativen Ergänzung von "Trittsteinfunktionen" und zur Herstellung kleinräumiger Rückzugsmöglichkeiten für Pflanzen- und Tierarten bei.

Diese Festsetzungen werden im gesamten Stadtgebiet Rendsburgs in vergleichbaren gewerblichen Bebauungsstrukturen angewendet.

8 Ver- und Entsorgung

8.1. Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss erfolgt über die, mit einer ausreichenden Kapazität versehenen, in der Friedrichstädter Straße vorhandene Leitung des öffentlichen Netzes.

8.2. Oberflächenentwässerung

Die eigentlich angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers lässt sich aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse nicht umsetzen. Eine Versickerung setzt voraus, dass zwischen dem höchstmöglichen Grundwasserstand und der Versickerungsebene ca. 1,00 m Abstand liegt. Dieses Polster dient der natürlichen Reinigung des Wassers.

Bei den Baugrunderkundungen durch das Büro IGB Ingeniergesellschaft MbH mit Datum vom 05.12.2011 wurde ein Stand des oberflächennahen Grundwassers von ca. 1,30 m unter Gelände angetroffen. Bei einer üblichen Schwankungsbreite von ca. 0,50 m wäre in der Bemessung der Versickerungsfläche ein Stand von ca. 0,80 m unter Gelände anzusetzen. Dieser hohe Grundwasserstand macht eine Versickerung aus technischen Gründen nicht möglich.

Es wird daher, neben der Einleitung des Oberflächenwassers der Stellplätze auch die Einleitung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers in das öffentliche Regenwassernetz beantragt.

Es wird daher ein Drosselschacht, der den Abfluss begrenzt, vorgesehen. Als Rückhaltevolumen werden ausschließlich die auf dem eigenen Grundstück verlegten Rohrleitungen in Ansatz gebracht.

8.3. Frischwasserversorgung

Der Anschluss erfolgt über die in der Friedrichstädter Straße vorhandene Leitung des öffentlichen Netzes.

8.4. Telekommunikation

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der in der Friedrichstädter Straße vorhandenen Leitungen.

8.5. Strom- und Gasversorgung

Der Anschluss erfolgt an das öffentliche Netz der in der Friedrichstädter Straße vorhandenen Leitungen.

8.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (WAR).

8.7. Brandschutz

In Abstimmung mit dem Brandschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde besteht eine ausreichende Löschwasserversorgung im Gewerbegebiet Friedrichstädter-Straße. Die Leitungspläne und Standorte der Hydranten liegen vor und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

9 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß LUVPG

Nach LUVPG Schleswig-Holstein (in der Fassung vom 15.12.2010) Anlage 1 Nr. 10.2 ist für das geplante Vorhaben - großflächiger Einzelhandel - eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Kriterien für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sind in Anlage 2 LUVPG aufgeführt. In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden Umweltfolgen dargelegt und eine Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des LUVPG vorgenommen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu folgendem Ergebnis:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten:

- aufgrund der Art der Nutzung
- aufgrund der Umnutzung einer bereits gewerblich genutzten Fläche
- aufgrund keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen
- aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange (Erhalt von Bäumen)
- aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an die vorhandenen Straßen
- aufgrund der Einhaltung immissionschutzrechtlicher Belange

sind Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten,

Fazit:

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

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-

Eckernförde hat schriftlich darüber Auskunft erteilt, dass in dem Gebiet, bedingt durch die Vornutzung des Grundstückes, Altlasten vorhanden sein können.

Daher erfolgte neben der geotechnischen Beurteilung in einem geotechnischen Bericht (IGB Ingenieurgesellschaft MbH) auch eine umwelttechnische Einstufung der Böden.

Gemäß dieser Recherche ergaben sich auf Grund der Befunde keine Hinweise auf mögliche Gefährdungen. Nach den durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen können die Auffüllungen als unauffällig eingestuft werden. Sie zählen zum Zuordnungswert Z0 gemäß LAGA. Die bituminösen Deckschichten können gemäß RuVA-StB 01 der Verwertungsklasse A zugeordnet werden.

Zusätzlich hat eine ergänzende Altlastenerkundung (IGB Ingenieurgesellschaft MbH: „Rendsburg, Friedrichstädter Straße, Neubau eines Elektrofachmarktes – Ergänzende Altlastenerkundung, 30.01.2012) stattgefunden.

Schadstoffgehalte oberhalb der Prüfwerte nach BBodSchV oder LAWA konnten im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung nicht nachgewiesen werden. Überwiegend lagen die Schadstoffgehalte unterhalb der Nachweisgrenze der Analysen. Dementsprechend ist eine Gefährdung für das Schutzgut Mensch laut Gutachten nicht zu befürchten.

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass unter den gegenwärtigen Umständen für die zu überplanende Fläche kein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr besteht. Es ergeben sich keine weiter erforderlichen Maßnahmen.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt 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.

10.1. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Der Landschaftsrahmenplan stellt die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet dar. Es handelt sich um das Wasserschutzgebiet Rendsburg (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27. Januar 2010). Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa.

Die Lage im Wasserschutzgebiet wird dahingehend be-

rücksichtigt, dass nicht vor Ort versickert wird. Es wird neben der Einleitung des Oberflächenwassers der Stellplätze auch die Einleitung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers in das öffentliche Regenwassernetz beantragt.

10.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Gewerbegebietes, das geprägt ist durch intensive Gewerbenutzung und Immissionen durch Fahrverkehr. Es ist keine Wohnbebauung vorhanden. Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 geplanten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit. Die Planungen führen zu keiner Verschlechterung der Situation.

Nach vorliegenden Angaben wird das Baugrundstück im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als aktueller Betriebsstandort mit dem Hinweis auf altlastenrelevante Nutzungen erfasst. Daher erfolgte neben der geotechnischen Beurteilung in dem beauftragten Bodengutachten (IGB Ingenieurgesellschaft MbH, 5.12.2011) auch eine umwelttechnische Einstufung der Böden.

Nach den durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen können die Auffüllungen als unauffällig eingestuft werden. Sie zählen zum Zuordnungswert Z0 gemäß LAGA. Die bituminösen Deckschichten können gemäß RuVA-StB 01 der Verwertungsklasse A zugeordnet werden.

Eine ergänzende Altlastenerkundung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Gesundheitliche Beeinträchtigungen aufgrund von Bodenbelastungen sind somit auszuschließen.

10.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist fast vollständig versiegelt, die einzigen Grünstrukturen bilden die vorhandenen Straßenbäume, die Fassadenbegrünung sowie eine lineare Gehölzstruktur an der südöstlichen Grenze des Plangebietes.

Es handelt sich um eine straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus Weißdorn-Arten, die sich zum Teil in sehr schlechtem Zustand befinden, sowie Spitzahorne, die sehr vital sind und sich in einem erhaltenswerten Zustand be-

finden. Die Fassade der Remise ist abschnittsweise mit Efeu berankt.

Der südwestliche Randbereich des Plangebietes ist von einer Feldhecke, die aus heimischen Laubgehölzen zusammengesetzt ist, bestanden. Diese Gehölzstruktur ist als hochwertig einzustufen.

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile, die im Zuge der Umsetzung der Planungen abgerissen werden sollen, sind als Fledermausquartiere ungeeignet.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender natürlicher Elemente hat der Plangeltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Lediglich der Feldhecke kommt eine hohe Bedeutung als Vernetzungsstruktur des Biotopverbundes zu.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten eintreten. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. (siehe Kapitel 11)

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Für die Umsetzung der erforderlichen Parkplatzflächen müssen 6 Bäume gefällt werden. Es handelt sich um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 cm, einen Weißdorn, eine Birke, sowie zwei Spitzahorne.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt von Einzelbäumen: Fünf erhaltenswerte Laubbäume im Plangeltungsbereich werden als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.
- Baumpflanzungen auf dem geplanten Parkplatz: Um eine angemessene Durchgrünung der Parkplatzflächen zu erzielen, wird festgesetzt, dass pro 4 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist. Mit den erforderlichen Baumpflanzungen sollte auch die straßenbegleitende Baumreihe ergänzt werden.

- Dach- und Fassadenbegrünungen werden festgesetzt
- Erhaltung der Feldhecke zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Biotopvernetzung

10.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden

Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im städtischen Bereich bereits stark anthropogen überformt. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt oder überbaut.

Nach den Baugrunderkundungen stehen ab GOK bzw. unter bituminösen Deckschichten 1,0 m bis 2,0 m aufgefüllte Sande an, die teilweise mit humosen Nebenanteilen und pflanzlichen Resten und mineralischen Bauschuttresten durchsetzt sind. Unter den Deckschichten folgen gewachsene Sande.

Die Planungen haben aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen keine Auswirkungen auf den Boden.

10.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser

Durch die bereits vorhandene Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Eine Grundwasserbildung ist in diesem Bereich nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Rendsburg in der Schutzzone IIIa (Wasserschutzgebietsverordnung vom 27. Januar 2010).

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind auszuschließen, da die im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden. Stoffeinträge sind damit ausgeschlossen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, neben der Einleitung des Oberflächenwassers der Stellplätze auch die Einleitung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers in das öffentliche Regenwassernetz vorzunehmen.

10.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Da die Planungen keine weiteren Flächenversiegelungen vorsehen als bereits vorhanden, ist keine Beeinflussung des Stadtklimas zu erwarten.

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

10.7. Umweltbezogene Auswir-

Das Stadtbild im Plangeltungsbereich ist durch die ge-

kungen auf die Landschaft

werbliche Nutzung sowie die Straßenbäume bestimmt.

Die Planungen haben aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zur Folge. Durch die intensive Durchgrünung des geplanten Parkplatzes und die Strukturierung, die das Plangebiet erfährt, findet eher eine Aufwertung statt.

10.8. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter betroffen.

11 Artenschutzrechtliche Prüfung

11.1. Allgemeines

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten

1. „...wild lebende Tiere 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**). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
2. „...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**)
3. „...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**). Ein Verstoß ge-

gen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

4. „wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten.

Im Folgenden werden die fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 7 gegeben und mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (in der Fassung vom 29.07.2009) sowie eventuell nötige Anträge auf Ausnahmen benannt.

11.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Europäischen Vogelarten. Allerdings können hier die nicht gefährdeten Arten ohne besondere Habitatansprüche in Artengruppen zusammengefasst werden, wie beispielsweise zu den Gehölzbrütern oder Gebäudebrütern (LBV-SH 2009).

Zur Überprüfung und Benennung der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist eine vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein erarbeitete Liste der in Schleswig-Holstein beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie herangezogen worden (DREWS 01.12.05). Die Aufzählung der im Untersuchungsbereich vorkommenden Europäischen Vogelarten stützt sich in erster Linie auf Anlage 2 des Vermerks des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holsteins zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung (LBV-SH 2009). Mittels der Potenzialanalyse und Sichtung vorhandener

Daten werden so die planungsrelevanten Arten ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der Regel eine Potenzialanalyse ein wesentlich breiteres Artenspektrum ergibt, da davon ausgegangen wird, dass jeder geeignete Lebensraum besiedelt ist, als eine Kartierung tatsächlich belegen würde.

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Der überwiegende Teil der in Schleswig-Holstein vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie findet im zu betrachtenden B-Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Dies gilt beispielsweise für die an Gewässer gebundenen Tiere wie die Libellenarten und die Amphibien.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude bieten keine für Fledermäuse geeigneten Quartiere. Bei der Remise handelt es sich um eine offene Überdachung, die aufgrund der Zugluft für Fledermäuse ungeeignet ist. Der Teil der Lagerhalle, der ebenfalls abgerissen werden soll, bietet keine Eintrittsöffnungen oder Spalten/Nischen, die als Quartiere geeignet wären.

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelarten

Potenzielle Brutstätten im Plangebiet sind die Straßenbäume, die mit Efeu berankten Gebäudeabschnitte, die Feldhecke sowie die Gebäude selbst als Brutstätten für Gebäudebrüter.

Gebäudebrüter konnten im Gebiet nicht festgestellt werden. Ein Großteil der potenziell vorkommenden Brutvögel wird nur in der Feldhecke mit Bezug zur umgebenden Landschaft vorkommen. Typische Bodenbrüter können im versiegelten Teil des Plangebietes ebenfalls ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Vegetationsstrukturen vorhanden sind.

Die vorhandene Vegetation ist im größten Teil des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen wie Straßenverkehr und Gewerbenutzung nur für sehr wenig störanfällige Arten als Lebensstätte geeignet.

Die Auflistung der im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden europäischen Vogelarten erfolgt in Anlehnung an die Vogelartenliste Schleswig-Holstein (LBV-SH 2009; vgl. Tab. 2). Es kommen potentiell 28 europäische Vogelarten im Plangebiet vor, von denen keiner Art auf der Roten Liste eine Gefährdungskategorie zugewiesen ist.

Tabelle 2:
Vogelartenliste Planungsgebiet

Nr.	Artname	Status	Rasterfrequenz [%]	Rote Liste SH (1995)	EU-VSchRL	Koloniebrüter	Einzelbefreiung	Gruppenbefreiung	Neststandorte					Bruthabitat				
									Brutvogel bodennaher Gras- und Staudenfluren	Bodenbrüter	Gehölzfreibrüter (incl. geschlossene Nester, z.B. Beutelmeise)	Gehölzhöhlenbrüter	Nischenbrüter	Wälder, Gebuesche und Kleingehölze (W)	Gehölze und sonstige Baumstrukturen (H)	Gruenland (G)	Acker- und Gartenbau-Biotope (A)	Siedlungsbiotope (S)
1	Fasan	N	86		IV/III		x			s				x	x	s	s	s
2	Ringeltaube	B	93		IV/III		x				s			s	x		x	s
3	Türkentaube	B	86		II		x				s							s
4	Buntspecht	B	75				x					s		s	e			x
5	Baumpieper	B	77				x		s					s	x	e	x	x
6	Zaunkönig	B	93				x	x	x	s		x	s	s			x	x
7	Heckenbraunelle	B	93				x			s				s	s		s	s
8	Rotkehlchen	B	90				x		s				e	s	s		x	x
9	Gartenrotschwanz	B	84				x		e	e	s	s	s	x			x	x
10	Amsel	B	96				x		e	s		x	s	s			x	s
11	Singdrossel	B	91				x		e	s		e	s	s				x
12	Gelbspötter	B	94				x	e		s				s	s			s
13	Klappergrasmücke	B	91				x	e		s			x	s			x	x
14	Dorngrasmücke	B	88				x	s	e	s				s	s		x	x
15	Gartengrasmücke	B	90				x	x		s			x	s				x
16	Mönchsgrasmücke	B	89				x	e		s				s	s		x	s
17	Zilpzalp	B	92				x	s	x	s				s	s		x	x
18	Fitis	B	95				x	e	s	e				s	s			x
19	Grauschnäpper	B	92				x			x		s	s	e			x	s
20	Blaumeise	B	93				x			e	s	e	s	x			x	s
21	Kohlmeise	B	94				x			e	s	e	s	x			x	s
22	Eichelhäher	B	74		II		x		e	s	e	e	s	e				e
23	Elster	B	92		II		x		e	s	e			x	x		x	s
24	Aaskrähe	B	93		II		x		e	s				s	s		x	s
25	Buchfink	B	95				x			s				s	s		x	s
26	Grünling	B	94				x			s				s	s		x	s
27	Stieglitz	B	82				x			s		e	x	s				s
28	Gimpel	B	70				x		e	s				s	x		e	x

B = Brutvogel (fett, normalgroß)
N = Neozoonart, eingeführte Vogelart

s = Schwerpunktorkommen
x = kommt (regelmäßig) vor
e = ausnahmsweises Vorkommen

11.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Soweit das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 für Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelarten nicht zu vermeiden ist, wird eine Ausnahme nach § 45

BNatschG notwendig.

Nach Auswertung der Daten im Abschnitt 11.2 sind von dem geplanten Vorhaben keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, allerdings einige häufige europäische Vogelarten, insbesondere Gehölzbrüter, potenziell betroffen. Es bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung.

Bei der nachfolgenden artenschutzrechtlichen Betrachtung werden die Vogelarten zu einer Gruppe zusammengefasst.

Tötungsverbot (§44 (1) Nr. 1)

Brutvögel sind durch die Entfernung eines Teils der Gehölze als potentielle Neststandorte betroffen. Da ein Teil der Bäume erhalten bleibt, und in naher Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind (östlich angrenzende Gehölzstrukturen) sowie zahlreiche neue Bäume gepflanzt werden, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Gehölzbrüter gehören zu den weit verbreiteten und häufig vorkommenden Vogelarten Schleswig-Holsteins und sind sehr flexibel in der Wahl ihrer Lebensräume.

Unter der Voraussetzung, dass die Rodung der Gehölze entsprechend der Vorgaben im LNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 15. März und dem 30. September erfolgt, ergibt sich kein Tatbestand der Tötung von Individuen.

Störungsverbot (§44 (1) Nr. 2)

Die tatsächlich und potenziell hier vorkommenden Brutvögel sind recht flexibel. Sie nutzen ein breites Spektrum an Nistmöglichkeiten und können vermutlich auf benachbarte Flächen ausweichen. Daher ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Störung dieser Vogelarten durch die Baumaßnahme vorliegt, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Vogelarten nicht verschlechtert.

Ein Verbotstatbestand der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nach § 44 BNatSchG ist damit nicht gegeben.

Verbot der Beschädigung oder der Zerstörung von Lebensstätten (§44 (1) Nr. 3)

Die Gehölze im Planungsgebiet bleiben zum Teil erhalten. Darüber hinaus bauen viele Arten jedes Jahr neue Nester an anderer Stelle. In den von Rodung betroffenen Gehölzen sind keine für Höhlenbrüter geeigneten Strukturen wie Astlöcher oder Spechthöhlen betroffen, die entsprechende Vogelbrutstätten darstellen. Daher ist davon auszugehen,

dass - trotz der Entfernung der Gehölze - die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, bzw. sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtert.

Damit liegt kein Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten vor.

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.

§ 44 (8) BNatSchG – Ausnahme

Entsprechend den obigen Ausführungen treten -unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Rodung der Gehölze im Zeitraum vom 1.10. bis 14.3.) -innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten ein. Eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Rendsburg, den

7.6.12

Andreas Breitner
Bürgermeister

