

STADT RENDSBURG
DER BÜRGERMEISTER
AM GYMNASIUM 4
24768 RENDSBURG
TEL. 04331-206-0
FAX: 04331-206-270
info@rendsburg.de



STADT RENDSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 92 c
„SUHMSHEIDE – OST (ehem. Feldwebel-Schmid-
Kaserne) Mitte“

BEGRÜNDUNG

Dezember 2012

STADT – U. REGIONALPLANER
DIPL.-ING. GREGOR BAUMEISTER
NL SH OLDSUM - NL NRW RAESFELD
TEL. 04683-9615-0 - TEL. 02865-10809
s+r@gbaumeister.de

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation, Entwicklung | 5 |
| 1.1 Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 1.2 Örtliche Situation | 5 |
| 1.3 Entwicklung | 5 |
| 2. Aufstellungsverfahren | |
| 2.1 Planungsanlass | 6 |
| 2.2 Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ | 6 |
| 2.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG | 7 |
| 2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung | 8 |
| 3. Planvorgaben | |
| 3.1 Landesentwicklungsplan 2010 | 11 |
| 3.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan | 11 |
| 3.3 Regionalplan (Fortschreibung 2000) | 11 |
| 3.4 Gebietsentwicklungsplan | 11 |
| 3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK | 12 |
| 3.6 Flächennutzungsplan | 12 |
| 3.7 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan | 13 |
| 3.8 Masterplan | 13 |
| 3.9 Rahmenplan | 14 |
| 3.10 Altlasten – Kampfmittelbeeinflussung | 15 |
| 3.11 Nachrichtliche Übernahmen | 16 |
| 4. Städtebauliche Zielsetzung, Konzeption, Festsetzungen | |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung | 17 |
| 4.2 Konzept | 18 |
| 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen | 18 |
| 4.4 Immissionsschutz | 19 |
| 4.5 Verkehr, Erschließung | 19 |
| 4.6 Ver- und Entsorgung | 20 |
| 4.7 Grünordnung Anpflanzflächen / Eingriffsregelung | 21 |
| 5. Öffentliches Baurecht 32 | |
| 5.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung | 22 |
| 5.2 Zulässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 22 |
| 6. Besitzstrukturen/ Kosten | 22 |

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 17.01.2012

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 25.01.2012

Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 28.08.2012

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 05.09.2012

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben am 23.08.2012

Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben am 23.08.2012

Öffentliche Auslegung vom 13.09.2012 bis 26.10.2012

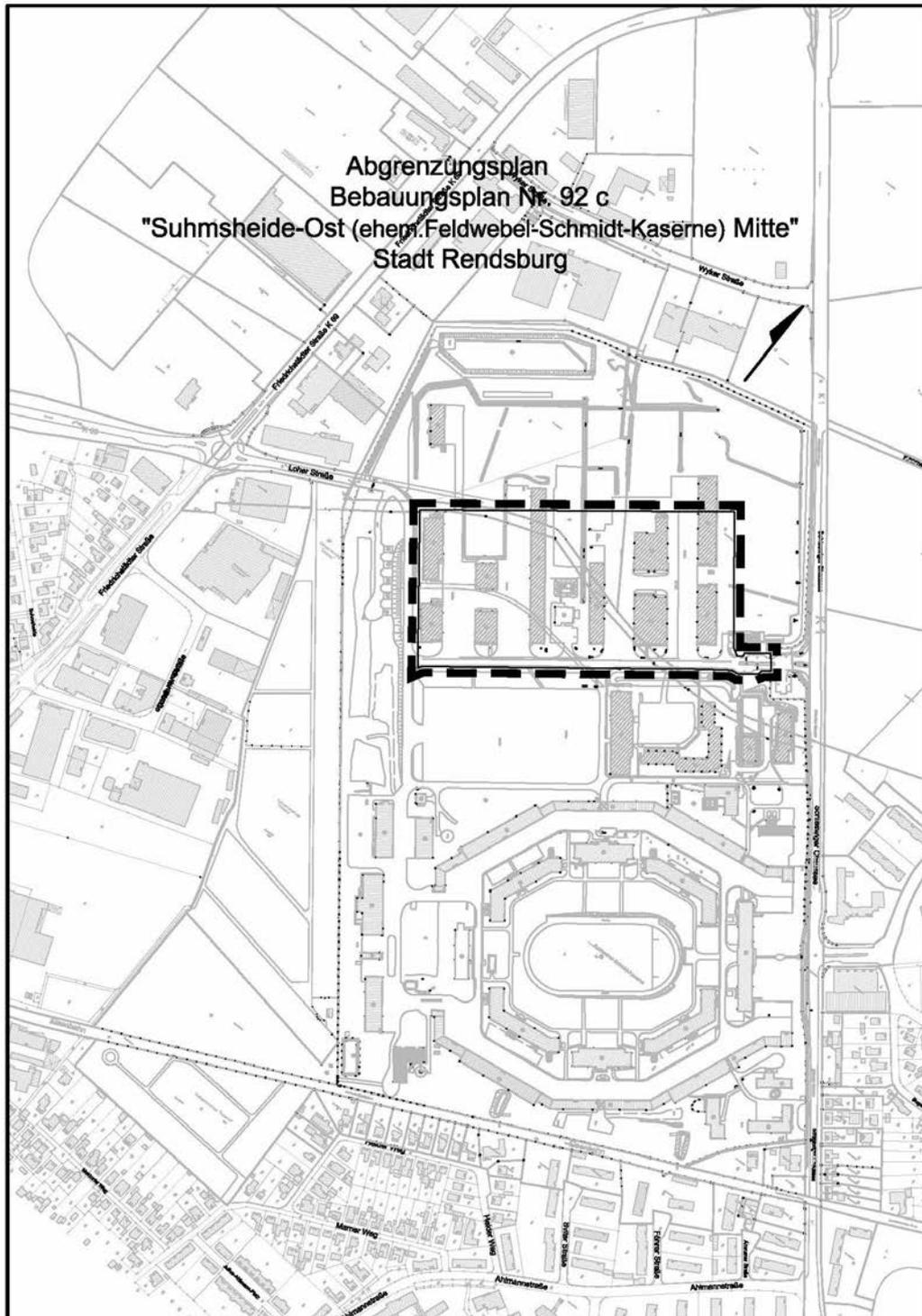
Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 11.12.2012

Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 13.12.2012

Folgende Fachgutachten liegen vor:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG (als Anlage zum Aufstellungsbeschluss am 17.01.2012) | 02.01.2012 |
| 2. Artenschutzrechtliche Betrachtung / Biotopkartierung Bioplan Schumann + Hammerich / Schellhorn + Neumüster | 07.07.2012 |
| 3. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag Karsch- Projektbegleitung Umwelt / Recklinghausen | 09.07.2012 |
| 4. Altlastenuntersuchung (Phase IIa/b) Büro Dr.-Ing. Dieter Weth / Hannover | 31.01.2007 14.02.2007 |

Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation, Entwicklung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 c „Suhmsheide-Ost (ehem. Feldweibel-Schmid-Kaserne) Mitte“ liegt im Stadtteil Suhmsheide, nordwestlich des Stadtzentrums und umfasst das mittlere Teilgebiet des Geländes der ehemaligen Feldweibel-Schmid-Kaserne in der Stadt Rendsburg.

Der Geltungsbereich beinhaltet mit der Hauptzufahrtsstraße den bebauten Bereich der Instandsetzungs-Werkhallen im nördlichen bzw. mittigen Teilbereich des Kasernengeländes, umfasst 5,92 ha und wird innerhalb des Kasernengeländes wie folgt begrenzt: im Norden und Osten durch die westlich angrenzenden Bereiche der Freiflächen, im Süden durch die südliche Grenze der Hauptzufahrtsstraße und im Westen durch die östliche Grenze der Nebenzufahrtsstraße von der Loher Straße, die den Westteil des Kasernengeländes erschließt.

Der Planbereich beinhaltet Teilflächen aus den Flurstücken Nr. 17/66, 17/65 der Flur 6 und Flurstück Nr. 8/5 der Flur 5. Der genaue Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und im Übersichtsplan/Abgrenzungsplan zu dieser Begründung dargestellt.

1.2 Örtliche Situation

Das Gebiet der ehemaligen Feldweibel-Schmid-Kaserne stellt mit der Gesamtfläche von ca. 43,7 ha das größte militärische Konversionsareal im Stadtgebiet Rendsburg dar. Das Plangebiet selbst zählt zum mittleren Drittel des Kasernenareals, das überwiegend aus dem bebauten Bereich der Instandsetzungs-Werkhallen und der Hauptzufahrtsstraße besteht. Neben den Fahrzeug- und Gerätehallen mit den befestigten Bewegungsflächen befindet sich in der Plangebietsmitte ein Blockheizkraftwerk, das der Fernwärmeversorgung der Kaserne diene. Im Anschluss nach Norden hin befinden sich zwei ca. 2.000 m² große Freiflächen, die von Entwässerungsgräben begleitet werden. Im Bestand ist das Plangebiet als eine bis zu 80 % bebaute und versiegelte Fläche zu bezeichnen. Die ehemalige Nutzung in den Instandsetzungs-Werkhallen ist im zivilen Bereich einer gewerblichen Nutzung mit Großgeräte- und Fahrzeugreparaturwerkstätten, Lager und Ausbildungseinrichtung zu vergleichen. Funktionale oder stadträumliche Anknüpfungen an die benachbarten städtischen Bereiche waren aufgrund der militärischen Nutzung als Kasernengelände nicht vorhanden.

1.3 Entwicklung

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung der Bundeswehr im Jahre 2010 bestand die Erfordernis, das Areal einer sinnvollen zivilen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung der integrierten städtebaulichen Nachnutzung wurde für das Kasernenareal eine Vorbereitende Untersuchung (VU) durch die Stadt Rendsburg veranlasst. Ein Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung war die Aufstellung eines Masterplans zur Feststellung der sinnvollen Nutzungsentwicklung für den Standort. Im Mai 2008 wurde der Masterplan Suhmsheide-Ost (Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Feldweibel - Schmid - Kaserne) als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung durch die Politik beschlossen. Der Masterplan sollte als Groborientierung der städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Kasernengelände gelten.

Das Entwicklungs- bzw. Nutzungskonzept nach dem Masterplan sieht eine Mischnutzung aus allen Bedarfsbereichen vor. Die Grobeinteilung ergibt sich aus der bereits im Nutzungsbestand ersichtlichen „Dreiteilung“ von Norden nach

Süden mit den Nutzungen Gewerbe und Logistik / Freiflächen und Freizeit / Bildung und Dienstleistungen. Für den überwiegenden Teil der Plangebietsfläche wurde die Entwicklung einer gewerblichen Erweiterungsfläche im Anschluss an die Gewerbegebiete Büsumer Straße / Friedrichstädter Straße / Wyker Straße vorgeschlagen. Teile des Plangebietes sollten der Entwicklung von Grün- und Freiflächen zugeordnet werden. Mit der Übernahme des Kasernengeländes durch eine Projektträgergesellschaft im Dezember 2011 erfolgte die Ausarbeitung einer Rahmenplanung, unter dem Titel „Oktagon - Energie Kompetenzzentrum Rendsburg“ (s. Kapitel 3.9) mit einer Differenzierung der Entwicklungsfeststellung für die zivile Nachnutzung des Geländes. Die in der Rahmenplanung ausgearbeitete Nutzungskonzeption basiert auf Aussagen des Masterplanes, der Machbarkeitsstudie und des ganzheitlichen Nutzungs- und Funktionsmodells für das gesamte Kasernengelände. Für die Teilflächen des Plangebiets stellt der Rahmenplan die sinnvolle Eignung der vorhandenen baulichen Anlagen, Fahrzeug- und Gerätehallen mit den befestigten Bewegungsflächen, als ein Gewerbegebiet dar. Weitere Flächen, die an das Plangebiet im Norden anschließen, sind für die Errichtung von gewerblichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie vorgesehen. Die gesamte Entwicklungsstrategie zur sinnvollen zivilen Nachnutzung des Kasernengeländes soll mit dem ganzheitlichen Nutzungs- und Funktionsmodells für das gesamte Gelände gesichert werden.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsanlass

Mit der Übernahme der Konversionsflächen der ehemaligen Feldweibel-Schmid-Kaserne und der Vorgaben zur sinnvollen zivilen Nachnutzung auf der Grundlage der Masterplanung der Stadt Rendsburg sowie der ganzheitlichen Rahmenplanung mit der Machbarkeitsuntersuchung, ist für den mittleren Teilbereich des Kasernengeländes die gewerbliche Nutzung für den überwiegenden Flächenanteil der bestehenden bebauten Situation vorgesehen.

Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Zielsetzung, eine siedlungsräumliche verträgliche gewerbliche Nachnutzung für die Fahrzeug- und Gerätehallen der ehemaligen Feldweibel-Schmid-Kaserne bauplanungsrechtlichen zu sichern. Durch die umfassende Nutzungskonzeption des Kasernengeländes wird in Teilen ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet in der Ausweisung für die Flächen angestrebt.

Die zurzeit bestehende bauplanerische Situation, die Flächen unterliegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ermöglicht die angestrebte Umsetzung der Planung nicht. Um die Zielkonzeption mit den gewählten Funktions- und Nutzungsansprüchen zu gewährleisten, ist die Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung als ein Gewerbegebiet in einen Bebauungsplan verbindlich zu regeln. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Dieser Bebauungsplan wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) aufgestellt. Wird nach § 13 a Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wie in diesem Fall, kann dies nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn im Bebauungsplan

- eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Für die Bereiche der aufzustellenden Bebauungspläne wurde die Prüfung der UVP-Pflicht aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens gemäß § 3b und § 3 e UVPG und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c UVPG vorgenommen mit dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich ist.

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dabei kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (u. a. Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB),
- ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

Der Bauausschuss der Stadt Rendsburg hat darauf hin in seiner Sitzung am 17.01.2012 die Aufstellung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

2.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet. Diese „Allgemeine Vorprüfung“ ist dann nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Grundlage für die gemeindliche Abwägung und ein Nachweis der Voraussetzungen zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um ein Städtebauprojekt, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird (vgl. Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG).

Das Projekt besteht in der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung. Mit der Ausweisung sollen die bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen für eine verträgliche gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Die „Allgemeine Vorprüfung“ trifft in diesem vorliegenden Planungsfall zu, denn die zulässige Grundfläche wird größer als 20.000 m² sein. Weil in den angrenzenden Bebauungsplänen die Art der Nutzung nicht in einem engen (räumlichen) Zusammenhang mit dem Vorhaben steht, kann ein sogenanntes kumulierendes Vorhaben ausgeschlossen werden. Weil jedoch die Grundfläche des Vorhabens größer als 20.000 m² aber nicht größer als 70.000 m² wird, ist eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien aus Anlage 2 UVPG durchzuführen.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund folgender Kriterien nicht zu erwarten.
Aufgrund:

- der Art und Weise der geplanten Nutzung (nicht erheblich belästigenden Gewerbe)
- der Umnutzung einer bereits genutzten Fläche ohne wesentliche bauliche Ergänzungen
- geringer Anteil zusätzlicher Versiegelung
- der Lage in einem bereits baulich geprägten und durch Bebauung umgebenen Bereich mit Anbindung an vorhandene Straßen.
- der überwiegende Erhalt von Gehölzflächen
- der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange

sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/ Bevölkerung/ Wohnen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kulturgüter und Sachgüter nur in geringem, nicht erheblichen Umfang zu erwarten,

Die „Allgemeine Vorprüfung“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, weil aufgrund der Beibehaltung der bestehenden baulichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten und der vorgesehenen Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben eine Betroffenheit der Schutzgüter durch das Vorhaben insgesamt nicht gegeben ist. 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.

2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Rechtliche Voraussetzungen

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 (BGBl. IS 2542), ist eine Anpassung des Artenschutzes an europäisches Recht erfolgt.

Die Belange des Artenschutzes spielen hierbei für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft eine besondere Rolle. Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG wieder. Die unterschiedliche Behandlung von national- und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei zulässigen Eingriffen und bei Vorhaben im Sinne des § 18

Absatz 2 Satz 1, regelt der § 44 (5) BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in Anlehnung an die „Erläuterungen zur Beachtung des Artenschutzes in der Planfeststellung“ des LBV-SH in der Fassung vom 25.02.2009 durchgeführt.

Die Relevanzprüfung hat zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der Wirkung des Vorhabens zu betrachten sind. In einem ersten Schritt wird zunächst ermittelt, welche Arten aus artenschutzrechtlichen Gründen für die vorliegende Prüfung relevant sind. In einem zweiten Schritt können unter den oben definierten Arten alle jene Arten ausgeschieden werden, die im Untersuchungsgebiet aufgrund ihres Verbreitungsmusters oder aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht vorkommen oder die gegenüber den vorhabensspezifischen Wirkfaktoren als unempfindlich gelten. Für die verbleibenden relevanten Arten schließt sich eine artbezogene Konfliktanalyse an. In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten, gemäß der durchgeführten Relevanzprüfung näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der Art. 12 und 13 FFH-RL und Art. 5 VSchRL eintreten. In diesem Zusammenhang können Vermeidungsmaßnahmen mit dem Ziel vorgesehen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird oder Beeinträchtigungen zumindest minimiert werden.

Ergebnis - Zusammenfassung

Die Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse kommen im B-Plangebiet nach den im Frühjahr 2012 durchgeführten Gehölz-rodungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr im B-Plangebiet vor.

Die lokale Brutvogelfauna ist mit nur noch 16 potenziell vorkommenden Arten als ausgedünnt und verarmt einzustufen. Nach den der Gehölzrodungen treten jetzt noch einige wenige anspruchslose Gehölzbrüter in den verbliebenen Gehölzresten auf. Von den Gebäudebrütern sind die auf Bäume im Umfeld der Brutplätze angewiesenen Arten wie Grauschnäpper und Gartenrotschwanz aus dem PR verwunden. Unter den insgesamt verbliebenen Arten findet sich mit dem Zilpzalp lediglich noch ein verbliebener Bodenbrüter, der Rest setzt sich aus häufigen und ungefährdeten Arten des Siedlungsraumes zusammen, von denen die Rauchschwalbe noch die bemerkenswerteste Art darstellen dürfte. Gefährdete Vogelarten oder solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie treten nicht in Erscheinung. Auf dem Kasernengelände außerhalb des B-Plangebietes gibt es eine individuenstarke Saatkrähenkolonie, für die jedoch keine artenschutzrechtlichen Betroffenheit anzunehmen sind.

Da lediglich eine Umnutzung der Bestandsgebäude geplant ist, verbleiben praktisch keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten. Um allerdings das Tötungsverbot gem. § 44 (1) S. 1 bei den Gebäudebrütern zu vermeiden, müssen alle Baufeldfreimachungen und Gebäudeaus- und -umbauten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 15.03. erfolgen. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die im Frühjahr 2012 innerhalb des B-Plangebiets erfolgten ungenehmigten Gehölzfällungen sind (inklusive Folgenbewältigung) Gegenstand eines separaten ordnungsrechtlichen Verfahrens des Kreises. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens und somit auch der hiermit vorgelegten artenschutzrechtlichen Betrachtung bildet der Zustand nach Fällung die Ausgangslage.

Es kann abschließend somit festgehalten werden, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der o. g. Bauzeitenregelung die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben ist.

3. Planvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Stadt Rendsburg im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen. Die Stadt Rendsburg hat dabei die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

3.2 Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

Das Landschaftsprogramm konkretisiert die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes für den besiedelten und den unbesiedelten Raum gem. BNatSchG für Schleswig-Holstein.

- zur Siedlungsentwicklung: Die städtebauliche Planung der Gemeinden soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Neue Siedlungsflächen sollen möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen und erst in Anspruch genommen werden, wenn andere Möglichkeiten ausgeschöpft sind. Die Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung soll so gelenkt werden, dass die Ursprünglichkeit und die Identität der Landschaften sowie ihrer Städte und Dörfer selber gewahrt bleiben. Dazu gehört beispielsweise, dass Gebäude optimal in das Gelände eingepasst und wesentliche Strukturelemente in der Landschaft erhalten werden.

3.3 Regionalplan

Im Regionalplan (Fortschreibung 2000) werden für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 c keine über den Landesentwicklungsplan hinausgehenden oder differenzierteren Aussagen getroffen.

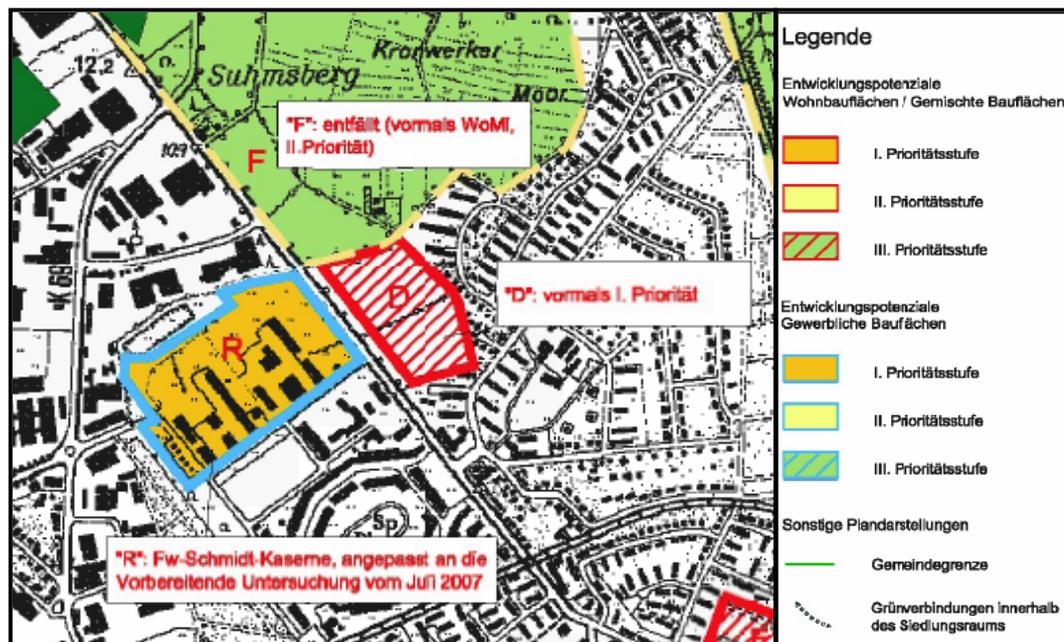
Für Rendsburg werden folgende Nutzungsschwerpunkte genannt:

„Vorrangige Aufgabe ist es, den Wirtschaftsraum Rendsburg durch Ansiedlung von Einrichtungen des Technologietransfers, Aufwertung der Funktion als Messestandort sowie durch den Ausbau der bereits vorhandenen Infrastruktur der „Aus- und Weiterbildung“ zu stärken. Die derzeitige Teilfortschreibung weist keine Eignungsflächen für Windenergieanlagen in der Stadt Rendsburg aus.“

3.4 Gebietsentwicklungsplan

Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-/Umlandbereich Rendsburg, Entwicklungsplan, Ausschnitt Rendsburg Nord, Stand 30.07.2008

Das Konzept zur Gebietsentwicklungsplanung beinhaltet eine vorrangige Entwicklung des Vorhabenbereiches als Gewerbefläche sowie im weiteren Umfeld- mehrere städtische Grünverbindungen



3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK

Die funktionale und städtebauliche Verknüpfung der Städte Rendsburg und Büdelsdorf steht beim ISEK im Vordergrund. Beide Kommunen weisen "eine besondere Konversionsbetroffenheit" auf und zukünftig umfangreiche Brachflächen mit ungeklärter Folgenutzung. Ziel ist es, die gemeinsamen Stärken zu bündeln und die jeweiligen Potenziale der Städte auszubauen. Im Rahmen des ISEKs werden u.a. verschiedene Maßnahmen des Stadtumbaus aufeinander abgestimmt. Die Konversionsstandorte der Eider-Kaserne, Feldweibel-Schmid-Kaserne und Standortverwaltung sind als Sonderplanungsgebiete im ISEK verzeichnet. Durch die Konversionsflächen besteht die Möglichkeit, innenstadtnahe Standorte umzunutzen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Bezogen auf die Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung bestehen Chancen in der Entwicklung von „Neuem Wohnen und Arbeiten“ auf Konversionsflächen in zentraler Lage sowie in der Gewinnung neuer Grünräume.

3.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rendsburg wurde am 07.12.1967 von der Ratsversammlung beschlossen (15.02.1969 rechtsgültig). Das gesamte Kasernenareal ist als "Sonderbaufläche Bundeswehr" ("S" gern. §11 BauNVO) ohne zusätzliche Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen dargestellt.



Die geänderten Darstellungen zur Flächennutzung auf Ebene des FNP erfolgen gem. § 13 a BauGB im Zuge der Berichtigung. Diese Berichtigung bedarf keines eigenständigen Aufstellungsverfahrens. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (entspricht der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird als eigenständiges Dokument festgestellt.

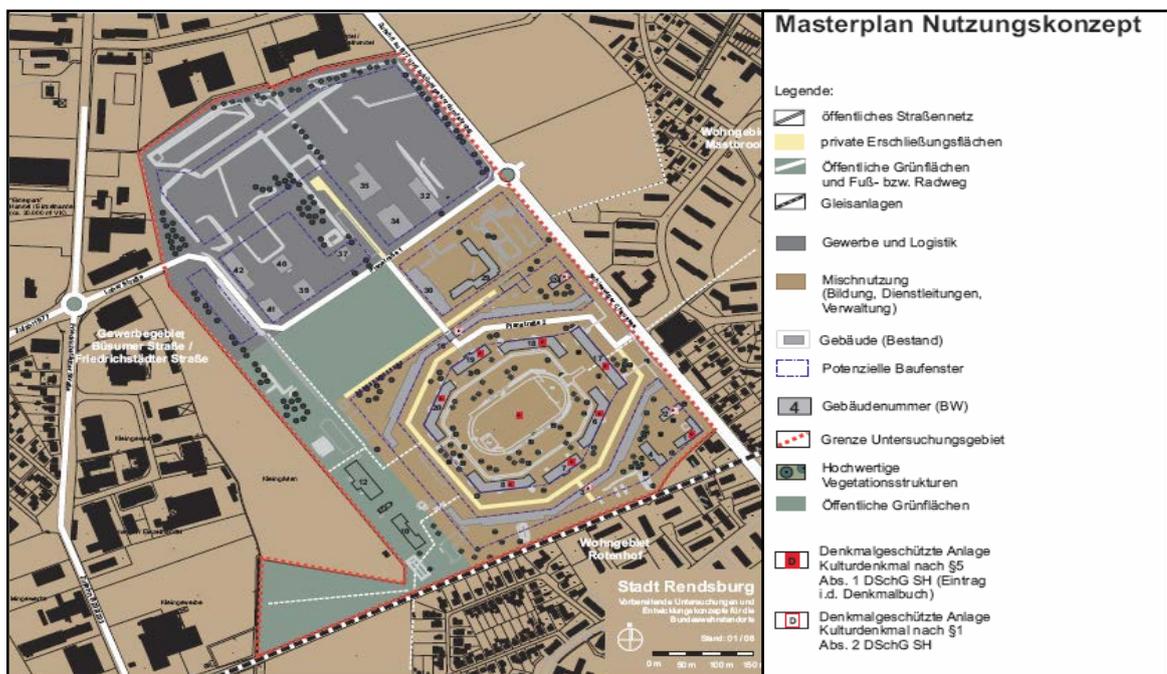
3.7 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan

Der LRP für den Raum III beinhaltet keine Aussagen für den Geltungsbereich. Der Landschaftsplan Rendsburg beinhaltet ebenfalls keine Aussagen für den Geltungsbereich.

3.8 Masterplan

Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich einerseits aus den gesamtstädtischen Planungen (GEP, ISEK, FNP), andererseits wurden im Rahmen einer durchgeführten Ideenwerkstatt auch die Nutzungsvorstellungen der Rendsburger Bürger aufgenommen und ausgewertet. Das vor diesem Hintergrund entstandene Nutzungskonzept soll als Groborientierung für die städtebauliche Entwicklung gelten.

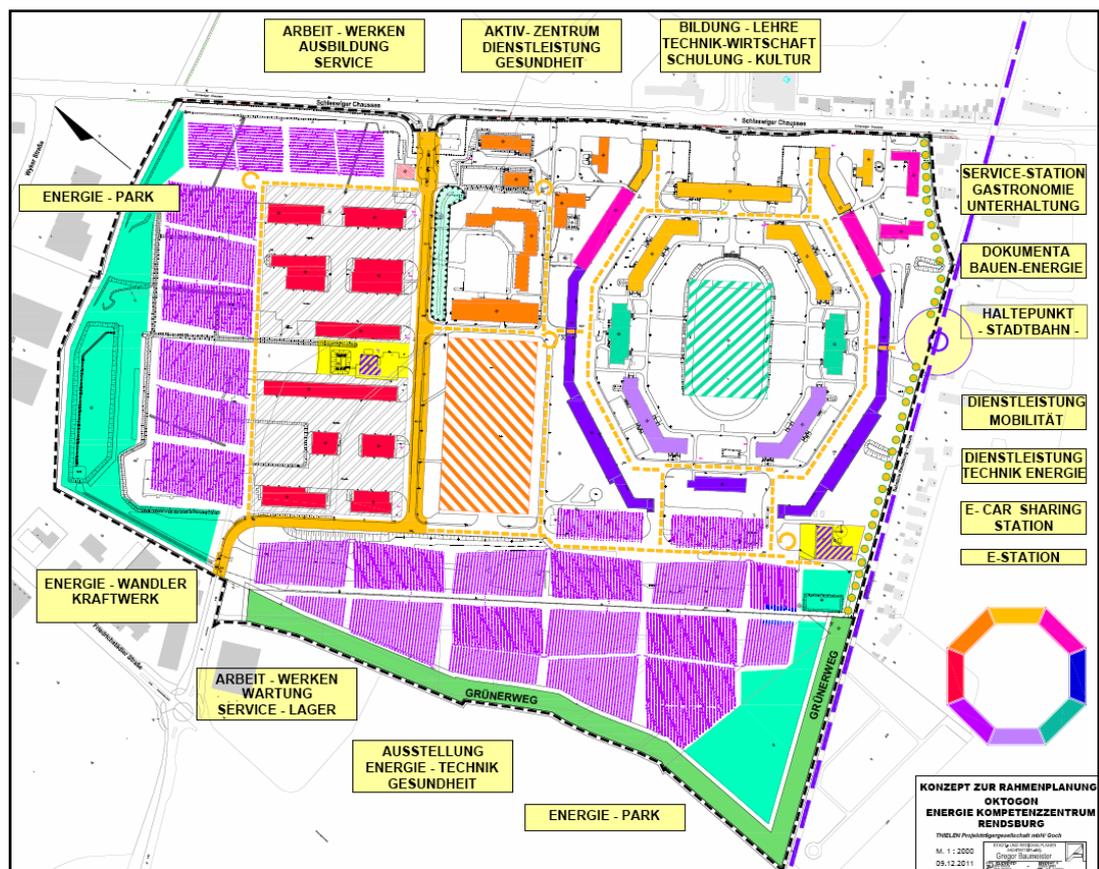
Angestrebt wird eine Mischnutzung aus allen Bedarfsbereichen. Die Grobeinteilung ergibt sich aus der bereits im Nutzungsbestand ersichtlichen „Dreiteilung“ von Norden nach Süden mit den Nutzungen Gewerbe und Logistik / Freiflächen und Freizeit / Bildung und Dienstleistungen. Diese Gliederung wird auch in den Flächengrößen deutlich. Rund ein Drittel der Fläche des Untersuchungsgebietes werden zukünftig für Grün-, Frei- und Freizeitflächen vorgehen. Der hohe Grünanteil dient der Öffnung des Areals und soll die Wohn- und Lebensqualität der umliegenden Quartiere erhöhen.



Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung können für das städtebauliche Grobkonzept aus heutiger Sicht nur im Sinne eines Vorschlags konkretisiert werden. Die Umsetzbarkeit ist vor allem von der Nachfragesituation abhängig.

3.9 Rahmenplan

Mit der Übernahme des Kasernengeländes durch eine Projektträgergesellschaft im Dezember 2011 erfolgte die Ausarbeitung einer Rahmenplanung. Als Vorstufe zur Übernahme des Kasernengeländes zur zivilen Nachnutzung wurde von der Projektträgergesellschaft eine städtebauliche Vorstudie als Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Die wesentlichen Rahmenbedingungen, Auswirkungen und fachplanerische Einschätzungen wurden Inhalt der Rahmenplanung. Diese Rahmenplanung wurde in Verbindung mit einer Machbarkeitsstudie, eines ganzheitlichen Nutzungs- / Funktionskonzeptes sowie eines nachhaltig orientierten Geschäftsmodells von dem Stadt- u. Regionalplanungsbüro Baumeister erstellt und dient der zukünftigen grundsätzlichen Nutzungsverteilung auf dem Gesamtgelände.



Die Rahmenplanung unter dem Titel „Oktagon - Energie Kompetenzzentrum Rendsburg“ stellt mit einer differenzierten zivilen Nachnutzung für das gesamte Kasernengelände acht Nutzungsthemen im funktionalen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Zusammenhang. Durch die Machbarkeitsprüfung und anhand der örtlichen Vorgaben hat sich das Bebauungsplangebiet für die gewerbliche Nutzung im Sinne der Wartung, Instandsetzung von Maschinen, Geräten und Kleinanlagen sowie deren Lagerung mit dem erforderlichen handwerklichen Service priorisiert. Zum Ausgleich der durch die Nutzung verursachten Eingriffe sind Aufwertungen der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet vorgesehen.

Alle weiteren Aspekte der Nutzungen auf dem Kasernengelände sind an das Titelthema „Oktagon - Energie Kompetenzzentrum Rendsburg“ ausgerichtet. Die Rahmenplanung wurde am 17.01. 2012 dem Bauausschuss der Stadt Rendsburg vorgestellt.

3.10 Altlasten - Kampfmittelbeeinflussung

zu kennzeichnende Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im Zuge der geplanten Aufgabe durch die Bundeswehr und Umnutzung der Feldweibel-Schmid-Kaserne in Rendsburg wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Dieter Weth, anhand einer orientierenden Untersuchung, die Altlastsituation am Standort überprüft und im Hinblick auf die derzeitige und geplante Nutzung bewertet.

Aus der rekonstruierten Nutzungshistorie der Feldweibel-Schmid-Kaserne wurden insgesamt 39 kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) und 49 Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF) abgeleitet, von denen 23 KVF und 5 KMVF als konkretere Verdachtstandorte weiter untersucht wurden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den kontaminationsverdächtigen Flächen um Verdachtsflächen im technischen Bereich der Liegenschaft. Für diese Bereiche wurde ein Kontaminationsverdacht auf Grund der Nutzung und dem Umgang mit Schadstoffen abgeleitet. Um ein möglichst umfassendes Bild über das Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erhalten, wurden diese 23 KVF durch insgesamt 61 Kleinrammbohrungen sowie 6 Grundwassermessstellen untersucht. Zusätzlich wurden die 5 Kampfmittelverdachtsflächen durch Sensoruntersuchungen überprüft.

Nach den vorliegenden Messergebnissen wird die Grundwasserqualität im Bereich der Liegenschaft nicht durch Schadstoffe beeinflusst.

Im Allgemeinen ist der Zustand des Bodens trotz der teilweise intensiven und komplexen technischen Nutzungen auf der Liegenschaft überraschend gering belastet. Lediglich bei vier Verdachtsflächen zeigten sich geringfügige Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (deutlich unter dem LAWA-Prüfwert von 5.000 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]) und Dioxine/Furane (weit unterhalb jeglicher Grenzwerte von 0,072ng TEQ/kg TS).

Für das Plangebiet kommt nur ein Bereich für eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) mit einer Maßnahmenvornahme infrage. Die Fläche und Maßnahmenvornahme ist unter Kapitel 3.11 Pkt. 4 aufgeführt.

Kampfmittelverdachtsflächen wurden durch Sensoruntersuchungen überprüft. Im Plangebiet des Bebauungsplanes ist eine Kampfmittelverdachtsfläche verortet. In den durchgeführten Untersuchungen erfolgten Festlegungen bezüglich der Bewertung / Einstufung bzw. der weiteren Verfahrensweise zu den einzelnen Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF). Die Maßnahmenvornahme ist unter Kapitel 3.11 Pkt. 5 aufgeführt.

In Hinsicht auf kontaminationsbedingten Mehraufwand bei einer Nutzungsänderung und bei der Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen auf der Liegenschaft wird die Durchführung weiterführender Untersuchungen empfohlen, um die Volumina der belasteten Bodenkörper mit hinreichender Genauigkeit bestimmen zu können.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Dies sind:

1. Zone III A das durch Landesverordnung vom 06.12.2001 festgesetzte Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Rendsburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Schutzzone III A. Die genehmigungspflichtigen

Vorhaben und Verbote ergeben sich aus § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung.

2. Bauschutzbereich (sogenannter Anflugsektor) für den militärischen Flugplatz Hohn. Das Plangebiet befindet sich zur Gänze innerhalb dieses Bauschutzbereiches. Hier gelten die Vorschriften des § 12 Abs. 3 und 4 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Demnach ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden dann erforderlich, wenn die beabsichtigten Bauwerke innerhalb dieser Anflugsektoren bestimmte Begrenzungen (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.

3. Funkfelder mit Trassenschutz (Schutzbereich von Richtfunkverbindungen). Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung. Innerhalb des Schutzbereiches darf die maximal zulässige Bauhöhe von 41 m über NN nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.

4. Teilflächen des Bebauungsplanes sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Für das Plangebiet kommen für ein Teilbereich des Entwässerungssystems Regenwasser eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) und mit einer Maßnahmenvorname infrage:

- Entwässerungssystem Regenwasser

Auf der Fläche wurden Kontaminationen festgestellt/vermutet. Das Sediment der Entwässerungsgräben ist auch bei dieser Untersuchung, wie bei den Untersuchungen des Amtes für Wehrgeophysik in den Jahren 1987 - 1989, gering bis mittel durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet. Für die abschließende Gefährdungsabschätzung wurde eine Detailuntersuchung (31.01.2007) durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass das Sediment des Grabensystems durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet ist. Die Kontaminationen wurden im Einlaufbereichen festgestellt. Die Kontaminationen stellen unter den gegenwärtigen Nutzungsbedingungen keine Gefahren für die Schutzgüter dar. Bei einer Nutzungsänderung zu „Wohnen“ muss das kontaminierte Grabensediment auf einer Grabenlänge von jeweils 50 m hinter den Rohreinläufen entfernt oder abgedeckt werden. Eine fachtechnische Begleitung wird bei Rückbau, bei Nutzungsänderung, bei Tiefbaumaßnahmen und bei konkreten Hinweisen auf eine mögliche Untergrundverunreinigung erforderlich. Für die kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) der Einlaufbereichen des Grabensystems ist zu beachten, dass im Rahmen der Gewässerunterhaltung das kontaminierte Sediment fachgerecht entsorgt wird.

Für Böden, die behandlungsbedürftig bzw. deponiebedürftig sind, gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

5. Im Fall von Tiefbaumaßnahmen oder anderen Bodenbewegungen auf den im Plan gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen ist eine kampfmitteltechnische Aushubüberwachung unter Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. In Hinsicht auf kontaminationsbedingten Mehraufwand bei einer Nutzungsänderung und bei der Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen auf der Liegenschaft wird die Durchführung weiterführender Untersuchungen empfohlen, um die Volumina der belasteten Bodenkörper mit hinreichender Genauigkeit bestimmen zu können. Das Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – ist hierbei einzuschalten.

4. Städtebauliche Zielsetzung, Konzeption, Festsetzungen

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung und die Übernahme des Kasernengeländes in eine zivile Nachnutzung entstand für die insgesamt ca. 43 ha große Konversionsfläche im innerstädtischen Bereich die Maßgabe der Einbindung in eine räumliche, funktionale und nachhaltige Stadtentwicklung. Die Ziele des Bebauungsplanes basieren auf den Vorgaben einer sinnvollen nachhaltigen Entwicklung der Nutzungskonzeption für das Gesamtgelände. Der Zielfindung wurden die Vorbereitenden Untersuchungen, der Masterplan und die Aussagen des Rahmenplanes zu Grunde gelegt. Das Ergebnis stellt durch die Lage mit der bestehenden Bebauung (Fahrzeug- und Gerätehallen) sowie deren funktionale Einbindung in das Gesamtkonzept „Energie-Kompetenzzentrum Rendsburg“ für den Teil der Plangebietsflächen die Zielsetzung der gewerblichen Nutzung in den Vordergrund.

Die gewerbliche Nutzung steht im Zusammenhang zu den zukünftigen energetischen Anlagen und Betrieben. Hierzu zählen Werkstätten, Reparatur-, Service- und Technik-Stützpunkte, sowie Transportsystem- und Lagereinrichtungen. Durch die bestehenden Infrastrukturen auf dem ehemaligen Kasernengelände und die funktionalen Nutzungszusammenhänge zu den energetischen Anlagen und deren Betriebsformen, sind die vorteilhaften Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung gegeben. Im Zusammenhang zu der umfassende Nutzungskonzeption des Kasernengeländes ist die Ausweisung von ein nicht erheblich belästigendes bzw. nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet für die Flächen der Fahrzeug- und Gerätehallen angestrebt. Um die Zielkonzeption mit den gewählten Funktions- und Nutzungsansprüchen zu gewährleisten, soll die Verbindlichkeit der Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung als ein Gewerbegebiet mit auf dem Standort angepassten Einschränkungen festgesetzt werden.

Die Ausweisung des Plangebietes mit der gewerblichen Nutzung deckt sich mit den landesplanerischen Zielen der sinnvollen zivilen Nachnutzung von militärischen Konversionsflächen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich aus der siedlungsräumlichen Einbindung durch die Ausrichtung und Lage der Fläche des Plangebietes im Gesamtkonzept der Nachnutzung für das Kasernengelände.

4.2 Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Plangebietsflächen leitet sich aus dem Gesamtkonzept der Nachnutzung für das Kasernengelände ab. Mit der Zielsetzung der Flächenausweisung des Plangebietes für die gewerbliche Nutzung in der Nachnutzung der vorhandenen baulichen Anlage und Einrichtungen lässt sich das bauliche Konzept beschreiben. Geringfügige bauliche Ergänzungen bzw. eine ergänzende Weiterführung der Fahrzeug- und Gerätehallen werden auf maximal zwei Freiflächenbereiche im nördlichen Plangebiet begrenzt. Im Grundsatz werden die bestehenden baulichen Strukturen gesichert und für die gewerbliche Nutzung verbindlich geregelt. Diese Konzeption und die funktionale Anbindung an die im Umfeld bestehenden Erschließungsstrukturen bilden die Vorgaben der verbindlichen Art der baulichen Nutzung.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Um eine höhere Verträglichkeit zu der vorhandenen und zukünftigen Umfeldnutzung zu erzielen, werden für Teilbereiche des Plangebietes, die festgesetzten Gewerbegebiete bezüglich der zulässigen Nutzungen unterteilt bzw. entsprechend der jeweiligen Einschränkungen als eingeschränkte Gewerbegebiete gekennzeichnet. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit Nutzungen, die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Gewerbegebiet - GE -

Die Festsetzung Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht entsprechend der Nutzungskonzeption die angepasste planvolle Umsetzung der gewerblichen Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Instandsetzungs-Werkhallen und Betriebsflächen. In dem Gewerbegebiet - GE- wurde weitgehend der vorgeschlagene Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung zu Gewerbegebieten übernommen. Nicht zulässig sind hier jedoch Tankstellen, die durch ein hohes Kundenverkehrsaufkommen im internen „inneren Bereich des Plangebietes“ nicht gewollt sind. Um eine hochwertige Nutzungsqualität im gesamten Bereich zu gewährleisten, wurden darüber hinaus auch Vergnügungstätten ausgeschlossen. Die Lage dieser Konversionsfläche soll aus stadtentwicklungsplanerischen Zielen ausschließlich den reinen gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein. Aufgrund nahegelegener Einzelhandels-einrichtungen sind verstärkt Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben für den Teilbereich nicht auszuschließen, weil dies aber dem Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung widerspricht, eine unerwünschte Agglomeration des Einzelhandels hervorrufen kann und im Widerspruch zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet steht, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE-

Im östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 c wurde entsprechend der Nutzungskonzeption ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der zukünftigen benachbarten sensibleren Nutzung, wie die Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im südlichen Teil des Kasernengeländes sowie die wohnbauliche Entwicklung östlich der Schleswiger Chaussee (Bebauungsplan Nr. 24 -Kronwerker Moor,Mastbrook,K1-) dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die nicht wesentlich stören und somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären (nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO). Um zusätzliche Zielverkehre zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen. Um eine Nutzungsqualität im gesamten Bereich zu gewährleisten, werden darüber hinaus auch Vergnügungstätten ausgeschlossen. Die zentrale Lage dieser Konversionsfläche soll aus stadtentwicklungsplanerischen Zielen reinen gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein. Aufgrund der Absicht hier die bestehenden baulichen Anlagen mit einer gewerbliche Nutzungsqualität auszustatten, sind die im Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze), hier allgemein zulässig.

Weil auch für diesen Teilbereich des Plangebietes verstärkt Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben aufgrund nahegelegener Einzelhandelseinrichtungen nicht auszuschließen sind, dies aber dem Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung widerspricht, eine unerwünschte Agglomeration des Einzelhandels hervorrufen kann und im Widerspruch zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet steht, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Durch die gebotene Nutzungsqualität im eingeschränkten Gewerbegebiet soll ausnahmsweise den Betrieben als untergeordnete Nebeneinrichtung die Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik wird die zulässige Verkaufsfläche hierfür auf 300 m² beschränkt und innenstadttypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen. Lediglich als Randsortiment sind diese Sortimente mit einer entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzung zulässig.

Eine ausnahmsweise Überschreitung des Grenzwertes von 300 m² Verkaufsfläche ist für folgende Betriebe zulässig: KFZ - Handwerk, Holzverarbeitendes oder holzbearbeitendes Gewerbe (einschließlich Möbel), metallverarbeitendes oder metallbearbeitendes Gewerbe, Wohnungs- und Kucheneinrichtungsgewerbe sowie Gewerbe des Bau- und Gartenbedarfs.

Diese Betriebe benötigen aufgrund ihrer Produktpalette und der funktionalen Betriebsabläufe zwingend eine erhöhte Verkaufsflächengröße, jedoch gilt auch hier der räumliche und betriebliche Bezug zum eigentlichen Gewerbebetrieb. Grundsätzlich sind alle Bereiche der Verkaufsflächen (mit oder ohne Grenzwert von 300 m² Verkaufsflächengröße) in ihrer Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb unterzuordnen.

Von dem im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus. Durch diese Einzelhandelsausschluss- und Einzelhandelsausnahmefestsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebietsflächen gewahrt.

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche für Gebäude und Anlagen, die im direkten Bodenkontakt innerhalb der überbaubaren Flächen eingebunden werden, festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Absicherung der anteiligen Nutzungszuordnung für die überwiegend bestehende Bebauung mit deren baulichen Nebenanlagen, Einzelgebäuden und Anlagen. Durch die Übernahme der bestehenden baulichen Anlagen in der Beibehaltung der Bebauungsstruktur mit einer untergeordneten angepassten Ergänzung, erscheint die Festsetzung der konkreten Grundflächengröße für Gebäude als eine praktikablere Anwendungsform der verbindlichen Regelung der Überbauung gegenüber einer allgemeineren Festsetzung mit einer Grundflächenzahl. Grundsätzlich gilt für die gesamten Flächen des Gewerbegebietes die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. In dieser GRZ sind die Grundfläche (GR) für Gebäude sowie die versiegelten und befestigten Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen eingebunden. Mit dieser Festsetzung wird eine Überversiegelung der Gebietsflächen vermieden und eine dem Bestand angepasste überbaubare Fläche gesichert.

Außerdem werden im Bebauungsplan Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen, getroffen. Für bauliche Anlagen werden Maximalhöhen in Meterhöhe

festgesetzt. Die maximale Anlagen- und Gebäudehöhe orientieren sich an die im Plangebiet bestehenden bzw. im direkten Umfeld vorhandenen Höhen der baulichen Anlagen.

Ausnahmsweise wird die Überschreitung der maximalen Höhenbegrenzung bei technischen Einrichtungen mit einer Grundflächenbegrenzung zugelassen.

Zaunanlagen und Verkehrsflächen sowie Zufahrten sind aus Gründen der Betriebsflächenerschließung und -sicherung auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet selbst sind keine wohnbaulichen Nutzungen vorgesehen. Entsprechend sind Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund schutzwürdiger Hauptnutzungen nicht notwendig.

Aus Gründen der bekannten Verkehrslärmproblematik von der Kreisstraße K1 „Schleswiger Chaussee“ wurde jedoch die Untersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 (Plangebiet östlich der Schleswiger Chaussee) erarbeitet wurde, zur Einschätzung der Auswirkung auf das Plangebiet herangezogen. Nach dieser Untersuchung sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV (Beurteilungspegel) für Gewerbegebiete und Mischgebiete prognostiziert worden. Nach der Aussage der Untersuchung werden im gesamten Planbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 und der 16. BImSchV für Gewerbegebiete und Mischgebiete deutlich unterschritten.

Zu den Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen ist festzustellen, dass die Festsetzung im Plangebiet mit dem Gewerbegebiet - GE - im Sinne des § 8 BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet -GEE- mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet), eine wesentlich Verbesserung gegenüber der ehemaligen Nutzung (Kasernengelände in der Einstufung als Industriegebiet) darstellt.

Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die genannte Zuordnung beschränkt sich dabei nicht allein auf die räumliche Trennung durch Abstände. Eine sachgerechte Zuordnung kann auch mit Hilfe von Maßnahmen erfolgen, die geeignet sind, die schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. In der Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, dienen sie der Orientierung und sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte. Sie bieten einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtiger Abwägungssachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Umweltschutzes, Belange der Wirtschaft) gegen und untereinander angemessen zu berücksichtigen ist.

Nach dem Runderlass des Innenministers vom 23.09.1987 zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau ist für die städtebauliche Planung die DIN 18005

„Schallschutz im Städtebau“ anzuwenden. Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben. Bei Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern.

Die in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der erforderlichen Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei überwiegenden anderen Belangen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Mit der getroffenen Festsetzung in der Art der Nutzung als Gewerbegebiet -GE- gemäß § 8 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet -GEe- mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) werden gemäß der DIN 18005 für Gebiete ohne weitere Emissionsbeschränkung die Orientierungswerte tags (6.00-22.00h) nachts (22.00-6.00h), für Gewerbegebiete (GE) 65 dB (A) 50 dB (A) und für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) mit den Werten für Mischgebiete (MI) 60 dB (A) 45 dB (A) in der Einhaltung verbindlich geregelt.

Für die Planung bedeutet die verbindliche Maßgabe der Einhaltung der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 auch die gesicherte Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) von 60 dB(A)/m² für Gewerbegebiete (GE) und von 55 dB(A)/m² für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), die der weiteren Planung bzw. Auswirkungsbestimmung von angrenzenden Nutzungen zugrunde gelegt wird.

Weil aus diesen Vorgaben keine Unverträglichkeiten gegenüber nachbarschaftlichen Nutzungen abzuleiten sind, werden für den Bebauungsplan auch keine Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen, in der Festsetzung erforderlich.

Vielmehr stellt die Festsetzung der gewerblichen Nutzung eine wesentliche Verbesserung gegenüber der ehemaligen militärischen Nutzung, die als Industriegebiet eingestuft wurde, dar. Die ehemalige Feldweibel-Schmid-Kaserne zählte als Schallquelle zu der Kategorie -Industriegebiet-. Der Planungspegel für Industriegebiete liegt bei einer Berechnung zu dem flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) bei 65 dB(A)/m².

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan von Gewerbegebiete -GE- und eingeschränkte Gewerbegebiete -GEe- werden diese Beurteilungswerte unterschritten und führen somit zu einer Verbesserung im Sinne der Gesetzgebung.

Die durch die Festsetzung bestimmten gewerblichen Nutzungen führen zu keinen bekannten relevanten Emissionen von Staub, Gerüchen oder Erschütterungen. Deshalb ist eine Regelung dieser Emissionen im B-Plan nicht erforderlich.

4.5 Verkehr, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt in erster Linie über die vorhandenen privaten Verkehrsflächen mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über die beiden ehemaligen Kasernenzufahrten von der K 69 „Loher Straße“ und der K1 „Schleswiger Chaussee“.

Durch die geplante Nutzung wird es zu neuen bzw. veränderten Ziel – und Quellverkehren kommen. Bei einer Einschätzung der Ziel – und Quellverkehre von nicht bekannter gewerblicher Nutzung bzw. gemischt gewerblicher Nutzung einschließlich Büronutzung ist von einer größeren Bandbreite auszugehen, als bei der ehemaligen militärischen Nutzung. Wobei der minimale Wert über dem kleinsten Wert aus allen gewerblichen Nutzungen und der maximale Wert unter dem größten aller gewerblichen Nutzungen liegt; in der Regel können als Bandbreite 50 - 100 Beschäftigte/ha angenommen werden. Bei überwiegender Transport- oder Lagernutzung ist eine geringere Beschäftigtendichte, bei überwiegender Büronutzung eine höhere Dichte anzunehmen. Im vorliegenden Fall wird für die Erweiterung, bei einer Mittelwertbetrachtung für die vorgesehene Nutzung Transport / Spedition / Lagerung eine Beschäftigtendichte von 25 Beschäftigten pro ha zugrunde gelegt. $2,7 \text{ ha} \times 25 \text{ Beschäftigte/ha} = 68 \text{ Beschäftigte}$

Die Verkehrserzeugung von Gewerbegebieten umfasst die Arbeits- und Pausenwege der Beschäftigten sowie Besucher- bzw. Kundenverkehr und Geschäftsverkehr. Bei einer genaueren Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist zu berücksichtigen, dass (z.B. wegen Urlaub, Krankheit, Fortbildungsmaßnahmen, Dienst- und Geschäftsreisen) nicht alle Beschäftigten jeden Arbeitstag anwesend sind. Die Gesamtzahl der Beschäftigten sollte dann über einen branchenüblichen Anwesenheitsfaktor abgemindert werden. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 80 – 90 %.

Im vorliegenden Fall wird eine mittlere Wegehäufigkeit von 2,5 Wegen pro Beschäftigtem sowie eine Anwesenheitsquote von 90 % in Ansatz gebracht. $68 \text{ Beschäftigte} \times 2,5 \text{ Wege} / \text{Beschäftigte} \times 90 \% \approx 153 \text{ Wege/Tag}$. Wie viele dieser Wege mit dem MIV zurückgelegt werden, hängt vor allem von dem Parkraumangebot, der Erschließung des Gebiets durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fußgänger-, Radverkehr und ÖPNV) usw. ab. Im vorliegenden Fall wird als Berechnungsannahme ein Pkw-Anteil von 90 % in Ansatz gebracht. Bei der Umrechnung von MIV-Wegen in Pkw-Fahrten kann der im Beschäftigtenverkehr übliche Besetzungsgrad von 1,1 angesetzt werden. Somit ergibt sich folgendes Pkw- Verkehrsaufkommen im Beschäftigtenverkehr: $153 \text{ Wege/Tag} \times 90 \% \text{ IV} \div 1,1 \approx 125 \text{ Pkw-Fahrten/Tag}$, d.h. jeweils 63 Pkw/Tag im Ziel- und Quellverkehr.

Kunden- und Besucherverkehr

Kunden- und Besucherverkehr tritt in Gewerbegebieten vorwiegend in Verbindung mit Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandel sowie

Freizeiteinrichtungen auf. Nach FGSV (2004) und Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (2005) ist es bei rein gewerblicher Nutzung ohne Einzelhandelseinrichtungen sinnvoll, das Verkehrsaufkommen der Kunden und Besucher über die Anzahl der Beschäftigten zu ermitteln. Die Zahl der Wege von Kunden und Besuchern hängt stark von der Publikumsintensität der Nutzungen ab. Im Sinne einer Berechnung auf der sicheren Seite wird im vorliegenden Fall unter Annahme einer im Bezug zur vorgesehenen Nutzung hohen Kundenfrequenz ein Wert von 1,5 Kundenwegen pro Beschäftigtem in Ansatz gebracht. Der Anteil des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs ist im Kunden- und Besucherverkehr bei schlechter Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV in der Regel vernachlässigbar. Der Besetzungsgrad beträgt für übliche Gewerbenutzungen 1,0 bis 1,1, im Einzelhandel 1,2 bis 1,6. Freizeiteinrichtungen in Gewerbegebieten weisen eine noch größere Bandbreite auf. Im Kunden- und Besucherverkehr ergibt sich somit an einem Normalwerktag ein Pkw- Verkehrsaufkommen im Kunden- und Besucherverkehr:

68 Beschäftigte • 1,5 Wege • 100 % MIV / 1,1 Pers/Fz \approx 93 Fahrzeugbewegungen pro Tag, d.h. 46 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Güterverkehr

Die Höhe des Lkw-Aufkommens im Fernverkehr hängt auch davon ab, ob alternative Verkehrsmittel (Bahn, Schiff) genutzt werden können. Die Unsicherheiten bei der Abschätzung des Lkw-Aufkommens durch gewerbliche Nutzung können daher erheblich sein. Falls vorhanden oder erhältlich, sollten zusätzliche Information über das zu erwartende Verkehrsaufkommen in die Abschätzung einfließen, z.B. Lkw-Aufkommen von vergleichbaren Einrichtungen an anderen Standorten. Nach den Angaben der Projektentwicklung ist für die Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 2,7 ha von durchschnittlich 20 Lkw-Fahrten pro Tag auszugehen. Dies entspricht einem projektspezifischen Kennwert von ca. 7-8 Lkw-Fahrten pro ha. Im vorliegenden Fall wird die mittlere Lkw-Fahrtenhäufigkeit für die Nutzungsart Speditionen mit 40 Lkw-Fahrten pro ha gemäß „Hessischen Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (2000/2005)“ angesetzt. Somit überschätzt die Berechnung das von der Projektentwicklung abgeschätzte Verkehrsaufkommen und liegt folglich auf der sicheren Seite. 2,7 ha x 40 Lkw-Fahrten/ha \approx 108 Fahrzeugbewegungen pro Tag, d.h. jeweils 54 Lkw/Tag im Ziel- / Quellverkehr Gesamtverkehr

Für die geplante gewerbliche Entwicklung ergibt sich bei vollständiger Entwicklung von 2,7 ha Gewerbefläche in der Überlagerung verschiedener Nutzergruppen an einem Normalwerktag ein Verkehrsaufkommen von insgesamt 163 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr, d.h. 326 Fahrzeugbewegungen pro Tag, mit einer Differenzierung in:

63 Pkw/Tag im Beschäftigtenverkehr
 46 Pkw/Tag im Kunden- und Besucherverkehr
 54 Kfz/Tag im Güterverkehr

Die Ziel- und Quellverkehre 163 Kfz/Tag verteilen sich auf die beiden ehemaligen Kasernenzufahrten von der K 69 „Loher Straße“ und der K1 „Schleswiger Chaussee“ im unterschiedlichen Verhältnis. Nach erster Einschätzung werden diese Anteile mit 70% (Ost) und 30% (West) angenommen. Aufgrund der direkten Kfz-Anbindung des Plangebietes an die

zwei Zufahrten kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im unmittelbaren Anschlussbereich auch mit einer 100%-igen Auslastung an der Zufahrt K 69 „Loher Straße“ und an der K1 „Schleswiger Chaussee“ ohne signifikant spürbare Auswirkungen auf den Verkehrsablauf festzustellen ist. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ohne signifikant spürbare Auswirkungen auf das äußere Erschließungsnetz sichergestellt.

Eine nähere und detaillierte Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen möglicher Nachfolgenutzungen des gesamten Gebietes ist bei der Feststellung der übrigen zukünftigen Nutzungen aus dem südlichen Teil des Kasernengeländes sicherlich für den Anschlusspunkt K1 „Schleswiger Chaussee“ unter Beachtung der Vorbelastung vorzunehmen. Es wird zunächst unterstellt, dass dieser Anschlusspunkt noch ausreichende Reserve aufweist. Größenordnungsmäßig wird davon ausgegangen, dass in der maßgebenden Spitzenstunde mindestens 2 Fahrzeuge pro Minute sowohl im Zielverkehr (Zufluss) als auch im Quellverkehr (Abfluss) bewältigt werden können. Dies entspricht einem stündlichen Kfz-Verkehrsaufkommen von jeweils 120 Kfz/h im Ziel- und Quellverkehr.

Bei Einhaltung dieser Größenordnungen kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Grundsatz gewährleistet werden kann. Sofern sich mit Konkretisierung der weiteren möglichen Nutzungen im südlich anschließenden Kasernengelände eine deutliche Steigerung des Zusatzverkehrs abzeichnet, sollte nach Bestandsaufnahme der derzeit vorhandenen Analyse-Verkehrssituation eine detaillierte Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen vorgenommen werden. Sofern sich im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung die Notwendigkeit für Änderungen der Bau-/Betriebsform herausstellt, sind diese Maßnahmen auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit in Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger abzustimmen und zu präzisieren.

Die Festsetzung „private Verkehrsfläche“ begründet sich in der Erfordernis, ausschließlich die Verkehrserschließung für Anlieger, Nutzer und Versorgungsträger der geplanten Einrichtungen bzw. Anlagen zu sichern.

Mit der Ausweisung der privaten Verkehrsflächen erfolgt eine sinnvolle Abgrenzung der Gebietsnutzung zu den noch anschließenden Gebietsausweisungen und ermöglicht bei einer späteren Aufteilung der Eigentumsflächen eine konkretere Zuordnung. Bei einer weiteren Konkretisierung der Nachnutzung des Gesamtgeländes ist die mögliche Übernahme der ausgewiesenen Verkehrsflächen zur öffentlichen Nutzung unproblematischer.

4.6 Ver- und Entsorgung

Für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsstrukturen kann auf den überwiegend Bestand und dessen Netze zurückgegriffen werden.

Für die Stromversorgung sind ausreichende Anschlusspunkte innerhalb und im direkten Anschluss an das Plangebiet vorhanden. Ausgehend von 20 KV Einspeisung von der Schleswiger Chaussee sorgt ein umfängliches Stromnetz auf dem ehemaligen Kasernengelände für die Stromnetzeinbindung des Plangebietes.

Für die Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung besteht ein BHKW mit einem umfangreichen Fernwärmeleitungsnetz auf dem ehemaligen Kasernengelände, das von den Stadtwerken Rendsburg betrieben wird. Die Gasversorgung des Geländes erfolgt durch drei Einspeisungsbereiche. Die Einspeisungsleitung im Bereich des Gebäudes Nr. 31 (s. B-Plan) -Wachhaus-Hauptzufahrt - tangiert das Bebauungsplangebiet am nordöstlichen Rand.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das stadt eigene Versorgungsnetz. Das Kasernengelände verfügt über zwei zentrale Trinkwasser-Einspeisungsbereiche. Die Einspeisungsleitung DN 150 von der Schleswiger Chaussee durchläuft das Plangebiet. Der weitere zentrale Trinkwasser-Einspeisungsbereich liegt am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

Die Löschwasserversorgung ist im ausreichenden Umfang für das Plangebiet durch das bestehende Wassernetz mit den Hydranten im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes bzw. innerhalb des Bebauungsplangebietes gesichert. Mögliche Ergänzungen oder Verlegungen der Hydranten werden mit der Feuerwehr im Zuge von Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Das Wassernetz in dem Bereich hat einen Druck von ca. 5 bar. Laut DVGW, Arbeitsblatt W 405, können die Stadtwerke Rendsburg GmbH für den Grundschutz je UF-Hydrant 48 m³/h und je OF-Hydrant 96 m³/h für den Gefahrenfall zur Verfügung stellen. Den eigentlichen Objektschutz übernehmen die zuständigen Feuerwehren. Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich an jedem Punkt gesichert. Der aktive Brandschutz wird durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Rendsburg sichergestellt.

Schmutzwasser

Für das gesamte ehemalige Kasernengelände liegt zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ein Trennsystem vor. Somit sind die Abwässer des Bebauungsplangebietes getrennt auf den Grundstücken zu sammeln und über das im Kasernengelände befindliche Entwässerungssystem in die öffentliche Kanalisation zu übergeben. Dieser Übergabepunkt ins öffentliche Netz liegt mit einer Sammelleitung DN 300 am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes bzw. südöstlich des Regenrückhaltebeckens 2 (RRB) außerhalb des ehem. Kasernengeländes.

Oberflächenwasser

Das Regen- bzw. Oberflächenwasserableitungsnetz wird durch die Ausweisung des Plangebietes im System unverändert beibehalten. Lediglich die Verrohrung von einem Ablaufgraben im nördlichen Plangebietsbereich wird aufgrund der möglichen Flächennutzungen durch zusätzliche Bewegungsflächen erforderlich. Durch die Planung erfolgt keine wesentliche Erhöhung der schon vorhandenen Versiegelung der Plangebietsflächen. Das durch die mögliche zusätzliche Versiegelung anfallende Oberflächenwasser kann problemlos über das kaserneninterne bestehende Entwässerungssystem aufgenommen werden. Eine Veränderung an der Übergabe zum öffentlichen Entwässerungssystem entsteht nicht, weil die vorgeschaltete gedrosselte Einleitung beibehalten wird.

4.7 Grün- und Anpflanzflächen / Eingriffsregelung

Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes. Zeitgleich wurden die Belange des Artenschutzes bzw. resultierende Anforderungen an die Herrichtung der Fläche und erforderliche Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die grünordnerischen Maßnahmen eingebunden.

Der bisherige Bebauungs-/Versiegelungsgrad wird von ca. 69% auf ca. 80% erhöht. Damit geht innerhalb des Geltungsbereiches ein Funktionsverlust auf 6.400 qm bis-lang un bebauter /unbefestigter Fläche einher. Der nördlich und westlich angrenzende Bebauungsplan 92a bedingt nach vollständiger Umsetzung eine Entsiegelung von mehr als 20.000 qm. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs und vergleichbarer natürlicher Gegebenheiten wird ein Teil dieser Entsiegelung im Umfang von 6.400 qm als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung im Bereich des BPlans 92c angerechnet. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes verbleiben nach Durchführung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92c geht eine Zunahme versiegelter und bebauter Flächen von knapp 70 auf 80% der Fläche einher. Dies ist geeignet, Funktionsverluste für die Schutzgüter Boden und Wasser hervorgerufen. Als Ausgleich erfolgt die Anrechnung von Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des benachbarten Bebauungsplans 92a im Umfang 1:1 (=0,64 ha).

Die Analysen des landschaftsplanerischen und auch des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz nicht entstehen. Auch für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Rahmen einer Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Zur Gliederung des Straßenraums und der gestalterische Einbindung der Gebäude sind Anpflanzflächen an den südlichen Kopfenden der Bebauung vorgesehen. Fünf straßenbegleitende Pflanzungen aus Straucharten: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*C. avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hülse (*Ilex aquifolium*), Hundsrose (*R. canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*C. monogyna*) je drei Ex. (= gesamt 15 Ex.) Feldahorn (*Acer campestre*, Alleebaum, 3xv, St.U. 14/16)

Zur Gliederung der befestigten Flächen sind im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Hochstammpflanzung (Essbare Mehlbeere (*Sorbus aucuparia* "Edulis"), H, 3xv, St.U. 14/16) innerhalb zweier gepl. bodendeckender Ziergehölzpflanzungen vorgesehen.

Gliederung des Straßenraums in Verlängerung des westlich benachbarten Bestandes ist eine Anpflanzung von 22 Alleebäume, Winterlinden (*T. cordata* "Rancho"), 3xv, St.U. 14/16) vorgesehen.

Die Erhaltung von bestehenden Gehölzflächen im Plangebiet bezieht sich auf die südlich der Erschließungsstraße befindlichen Gehölzstrukturen und der Gehölzfläche am südwestlichen Kopfe der bestehenden Randbebauung.

Um die Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahmen zu schaffen, wird in den Bebauungsplan eine Bindung für Bepflanzung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB aufgenommen sowie die Maßnahmen in der textlichen Festsetzung (Teil B) aufgeführt. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung ist im landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.

5. Öffentliches Baurecht

5.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

5.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

6. Besitzstrukturen / Kosten

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Die Finanzierung der Erschließung des Baugebietes wird durch den Eigentümer gesichert.

Rendsburg, den **28.03.2013**

Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Dahl L.S.

Günter Dahl