

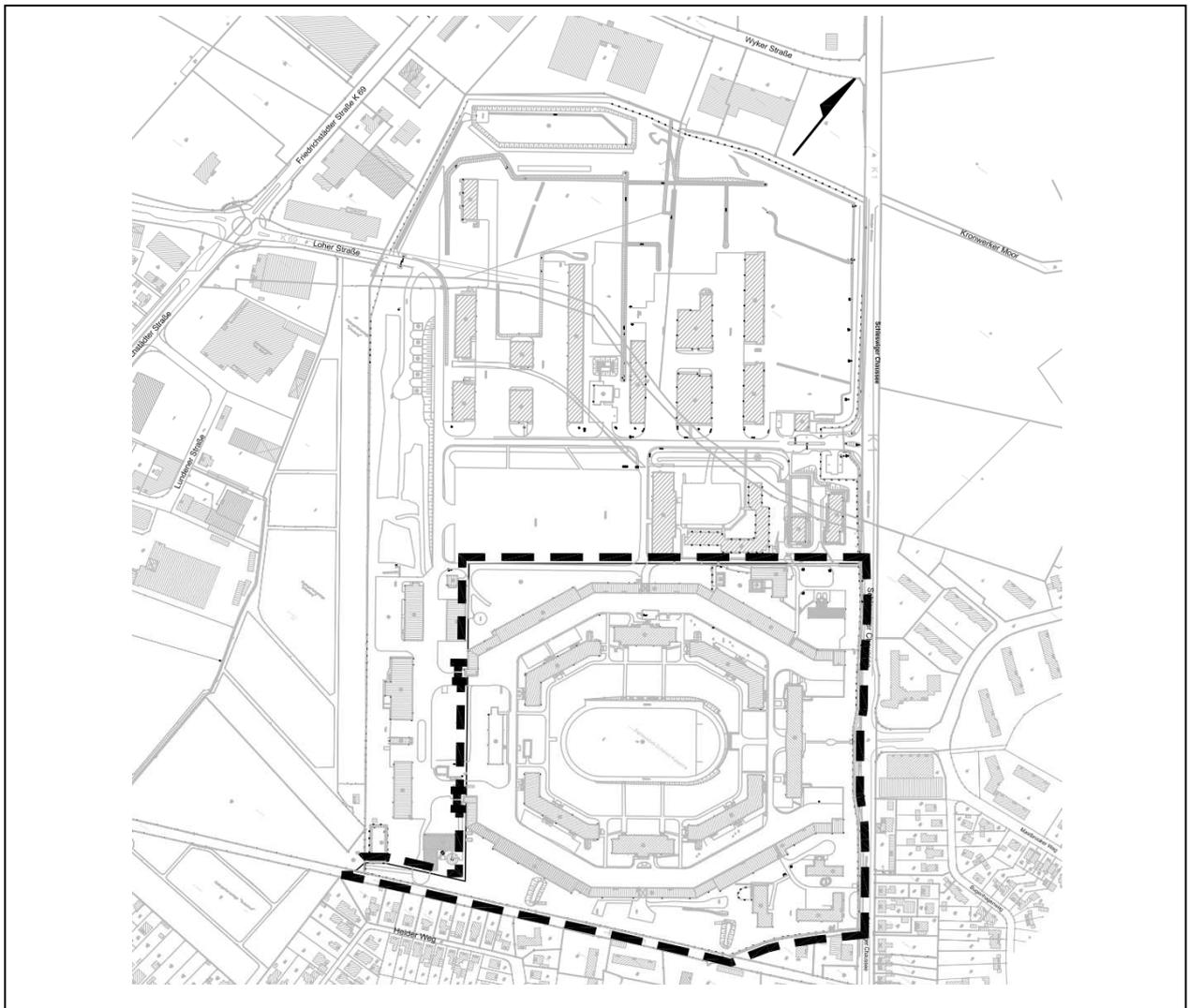
Stadt Rendsburg



Begründung Teil 1

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den
Bebauungsplan Nr. 92 d „Suhmsheide-Ost (ehemalige
Feldweibel-Schmid-Kaserne) Süd“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
Verfahrensstand:	3
Folgende Gutachten liegen vor:	4
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan mit Hinweis auf den geänderten Teilbereich:	5
1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation, Entwicklung	6
<u>1.1 Räumlicher Geltungsbereich</u>	6
<u>1.2 Örtliche Situation</u>	6
<u>1.3 Entwicklung</u>	7
2. Aufstellungsverfahren	7
<u>2.1 Planungsanlass</u>	7
<u>2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen</u>	8
<u>2.3. Begründung zum geänderten Teilbereich</u>	8
<u>2.4 Umweltprüfung</u>	9
<u>2.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung</u>	10
2.5.1 Rechtliche Voraussetzungen	10
2.5.2 Ergebnis – Zusammenfassung	11
2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen	11
2.5.4 Vermeidungsmaßnahmen	12
2.5.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Vögel	12
3. Planvorgaben	12
<u>3.1 Landesentwicklungsplan 2010</u>	12
<u>3.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan</u>	13
<u>3.3 Regionalplan (Fortschreibung 2000)</u>	13
<u>3.4 Gebietsentwicklungsplan</u>	13
<u>3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK – 2008 -</u>	13
<u>3.6 Flächennutzungsplan</u>	14
<u>3.7 Bebauungspläne</u>	14
<u>3.8 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan</u>	14
<u>3.9 Masterplan</u>	15
<u>3.10 Rahmenplan</u>	15
<u>3.11 Altlasten – Kampfmittelbeeinflussung</u>	16
<u>3.12 Denkmalschutz und Denkmalpflege</u>	17

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
4. Städtebauliche Zielsetzung, Konzeption, Festsetzungen	18
<u>4.1 Ziele und Zwecke der Planung</u>	18
<u>4.2 Konzept</u>	19
<u>4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen</u>	20
4.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe -	20
4.3.2 geänderter Teilbereich: Mischbiet (MI)	22
<u>4.4 Verkehr, Erschließung</u>	22
<u>4.5 Ver- und Entsorgung</u>	24
4.5.1 Schmutzwasser	25
4.5.2 Oberflächenwasser	25
<u>4.6 Grünordnung Anpflanzflächen / Eingriffsregelung</u>	25
5. Belange des Umweltschutzes	27
<u>5.1 Immissionsschutz</u>	27
5.1.1 Gewerbelärm	27
5.1.2 Lärmimmissionen Verkehr	28
<u>5.2 Weitere Emissionen aus dem Plangebiet</u>	29
<u>5.3 Ergebnis / Zusammenfassung Umweltbericht</u>	29
6. Öffentliches Baurecht	30
<u>6.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung</u>	30
<u>6.2 Zulässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u>	31
7. Besitzstrukturen/ Kosten	31

Begründung Teil 2 - Umweltbericht

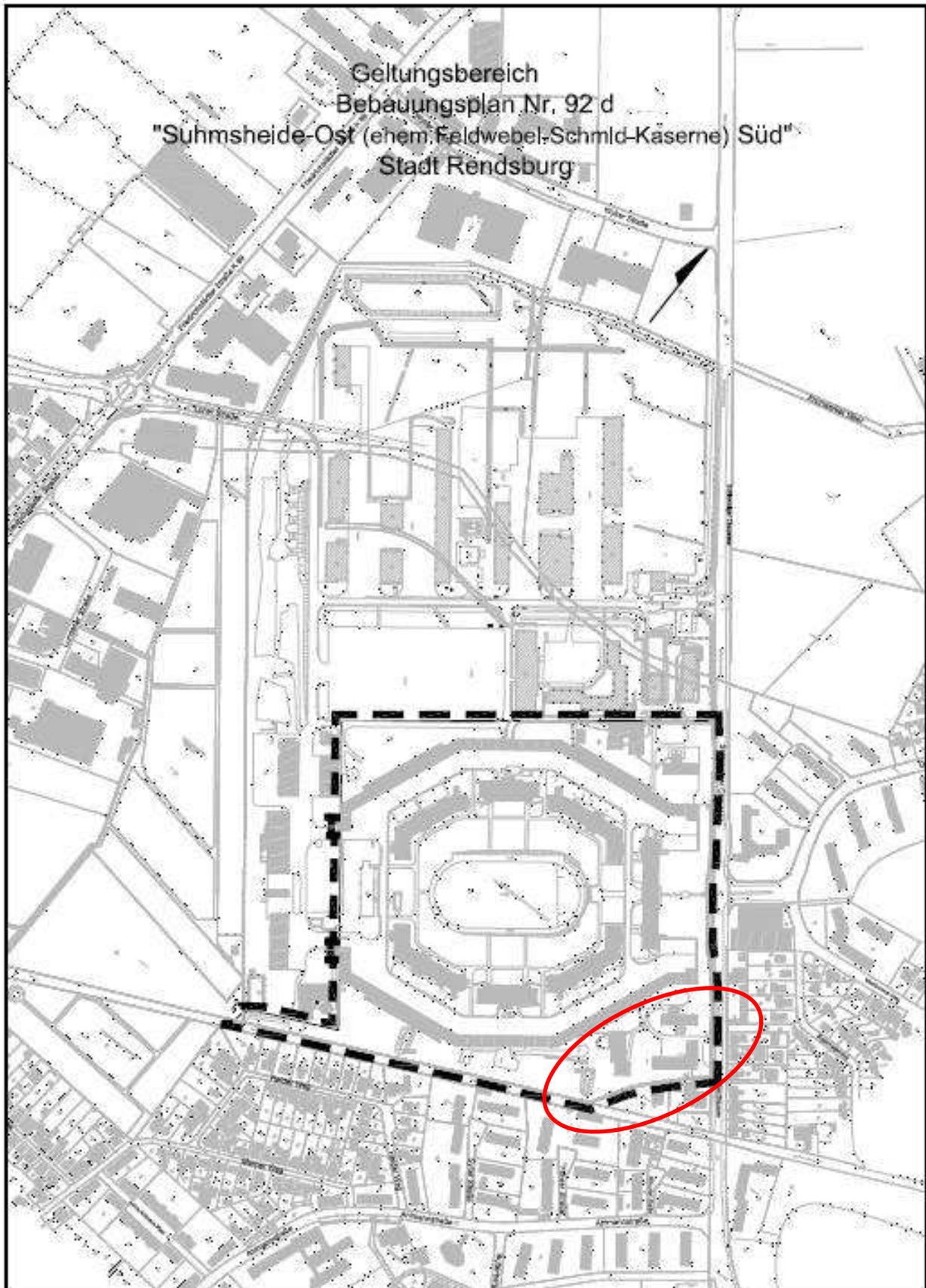
Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 08.05.2012
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 30.05.2012
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Schreiben vom 27.12.2013
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB am 13.01.2014
- Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 01.04.2014
- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB am 28.10.2015
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Absatz 2 BauGB durch Anschreiben am 28.10.2015
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Absatz 2 BauGB durch Anschreiben am 28.10.2015
- Öffentliche Auslegung vom 04.11.2015 bis 02.12.2015
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 31.01.2017
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 30.03.2017
- Erneuter Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 30.05.2017
- Erneute und wiederholte öffentliche Auslegung vom 27.07.2017 bis 28.08.2017
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, über die wiederholte öffentliche Auslegung gem. § 4 Absatz 2 BauGB und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB durch Benachrichtigung am 20.07.2017
- wiederholte und erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Absatz 2 BauGB durch Anschreiben am 20.07.2017
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 07.11.2017
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 12.12.2017

Folgende Fachgutachten liegen vor:

1. Rahmenkonzept Ausgleich mit integriertem Artenschutz;
Verf.: Büro Bioplan, Kiel / Büro karsch: projektbegleitung umwelt,
Recklinghausen (Federführung) 29.10.2012
Fortschreibung mit Maßnahmenkarte 05.06.2014
2. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag,
Verf.: Karsch- Projektbegleitung Umwelt / Recklinghausen 15.12.2013
3. Verkehrsuntersuchung FSK, B-Pläne 92a,c,d,e
Verf.: Büro Blanke Ambrosius / Bochum April 2013
4. Stellungnahme Plangebiet FSK, Rendsburg
Geräuschimmissionen, Verf.: Büro Flörke, / Haltern 24.12.2013
5. Bewertung der Altlastensituation FSK, Bebauungsplan
„Suhmsheide Ost“, Teilfläche Nr. 92d, Rendsburg;
Altlastenuntersuchung Phase IIb inkl. Anlagen 31.01.2007
Verf.: Dr.-Ing. Dieter Weth Beratender Ingenieur/Hannover
Bericht Nr. 789-14-A,
Verf.: Büro GeoConsult, Hamburg 05.12.2014
Kurzbericht Gebäudesohle Trafogebäude (KVF19)
Bericht Nr. 789-14-A,
Verf.: Büro GeoConsult, Hamburg 12.03.2015
Sanierungsvertrag
gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. Ziff. 3.2 des
Altlastenerlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-
Holstein – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und
ländliche Räume 13.05.2015

Übersichtsplan / Abgrenzungsplan mit Hinweis auf den geänderten Teilbereich:



1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation, Entwicklung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich grenzt südlich an den Bebauungsplan Nr. 92 e an und beinhaltet den bebauten Bereich des denkmalgeschützten Gebäude-ensembles „Oktogon“ mit den Stabsgebäuden, Lehrsaaengebäuden, Offiziers-/Feldwebelwohnheim und Mannschaftsgebäuden sowie die umfassenden Garagengebäude. Mit den zentral gelegenen Sport- und Grünflächen umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 15,6 ha und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die südliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 92 e, im Osten durch die Schleswiger Chaussee, im Süden durch die nördliche Grenze der ehem. Bahntrasse (Husum-Kiel) und im Westen durch die östliche Grenze der Nebenzufahrtstraße „Erich-Mahrt-Straße“, die den Süd-Westteil des Geländes erschließt.

Der Planbereich beinhaltet einen Teil des Flurstücks Nr. 460 sowie die Flurstücke Nr. 448, 449, 450, 451, u. 458 der Flur 5.

Der Teilbereich befindet sich im südöstlichen Randgebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 d und wird begrenzt: im Osten durch die Schleswiger Chaussee, im Süden durch die nördliche Grenze der o.g. ehem. Bahntrasse, im Westen durch den geplanten privaten Grünbereich und im Norden durch die Grundstücke der zum sogenannten Oktogon gehörigen südlichen Garagengebäude.

Der Teilbereich des Bebauungsplangebietes beinhaltet die Flurstücke Nr. 448, 488, 490 und 495.

Der genaue Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und im „Übersichtsplan / Abgrenzungsplan mit Hinweis auf den geänderten Teilbereich“ (Seite 5) zu dieser Begründung dargestellt.

1.2 Örtliche Situation

Das Gebiet der ehemaligen Feldwebel-Schmid-Kaserne stellt mit der Gesamtfläche von ca. 43,7 ha das größte militärische Konversionsareal im Stadtgebiet Rendsburg dar. Das Plangebiet mit ca. 15,6 ha zählt zum südlichen Drittel des Kasernenareals, dass durch die zentral gelegene Sport- und Grünfläche mit dem umfassenden denkmalgeschützten Gebäudeensemble „Oktogon“ aus Mannschaftsgebäuden und den Garagengebäuden den Siedlungsgrundriss prägt. Die Solitärgebäude mit den Stabsgebäuden, Lehrsaaengebäuden, Offiziers-/Feldwebelwohnheim, die zur Schleswiger Chaussee ausgerichtet sind, bilden die Kopfbebauung zum „Oktogon“ Im Bestand ist das Plangebiet als eine bis zu 54 % bebaute bzw. versiegelte Fläche zu bezeichnen. Die ehemalige Nutzung mit den Lehrsaaengebäuden, Offiziers-/Feldwebelwohnheim und Mannschaftsgebäuden ist im zivilen Bereich einer gewerblichen Nutzung mit Schulungs-, Ausbildungs- und Beherbergungs-einrichtung sowie die Garagengebäude als Unterstand, Lager und Service-, Technik-Stützpunkte für Fahrzeuge 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 Anforderung, 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 Feldwebel - 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.

Der Masterplan sah eine Groborientierung der städtebaulichen Entwicklung aus der bereits im Nutzungsbestand ersichtlichen „Dreiteilung“ von Norden nach Süden mit den Nutzungen Gewerbe und Logistik / Freiflächen und Freizeit / Bildung und Dienstleistungen vor.

Für den überwiegenden Teil der Plangebietsfläche wurde die Nutzung für Bildung, Dienstleistung und Verwaltung mit Grün- und Freiflächen für Sport und Freizeit vorgeschlagen. 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 3.10) 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 als ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet in der Ausweisung für Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen dar. Die gesamte Entwicklungsstrategie zur sinnvollen zivilen Nachnutzung des Kasernengeländes soll mit dem ganzheitlichen Nutzungs- und Funktionsmodell für das gesamte Gelände gesichert werden.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsanlass

Mit der Übernahme der Konversionsflächen der ehemaligen Feldwebel-Schmid-Kaserne und der Vorgaben zur sinnvollen zivilen Nachnutzung auf der Grundlage der Masterplanung sowie der Rahmenplanung ist für die Umnutzung im südlichen Teilbereich des Kasernengeländes eine siedlungsräumliche verträgliche gewerbliche Nachnutzung vorgesehen. Durch die umfassende Nutzungs-konzeption des Kasernengeländes wird ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet in der Ausweisung für die Flächen angestrebt.

Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Zielsetzung, eine siedlungsräumlich verträgliche Nachnutzung für den Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der ehemaligen Unterkünfte-, Stabs-, und Betreuungsgebäude und dem Garagengebäude mit Service- und Technik-Stützpunkt sowie den Sporteinrichtungen bauplanungsrechtlich zu sichern. Die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung steht im Zusammenhang zu dem zukünftigen Nutzungsspektrum der geplanten Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen.

Die zurzeit bestehende bauplanerische Situation ermöglicht nur zum Teil entlang der Schleswiger Chaussee eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB in der Nachnutzung. Die übrigen Flächen unterliegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB, der die angestrebte Umsetzung der Planung nicht ermöglicht. Um die Zielkonzeption mit den gewählten Funktions- und Nutzungsansprüchen zu gewährleisten, ist die Bebauung in ihrer Art der baulichen Nutzung als ein Gewerbegebiet in einem Bebauungsplan verbindlich zu regeln. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Wird der Entwurf des Bauleitplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) oder § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Hierbei kann die Dauer und die Frist angemessen verkürzt werden.

2.3. Begründung zum geänderten Teilbereich

Die Ratsversammlung hat am 30.03.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 d „Suhmsheide-Ost (ehemalige Feldwebel-Schmid-Kaserne) Süd“ und den abschließenden Beschluss zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes, in dem sich das ehemalige Offiziersheim befindet, wurde laut Aufstellungsbeschluss vom 08.05.2012 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) laut § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich darauf, dass hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) zugelassen werden dürfen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das als Pflegeheim baugenehmigte und genutzte ehemalige Offiziersheim, bauplanungsrechtlich eine Anlage für soziale Zwecke ist.

Nach erneuter und intensiver bauplanungsrechtlicher Prüfung des Themas Pflegeheim bzw. Anlage für soziale Zwecke wurde diese Feststellung bestätigt.

Allerdings gilt auch für die Ausnahmen nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete), wonach u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können (und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung allgemein zugelassen werden sollen), dass das jeweilige Vorhaben mit der Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes vereinbar sein muss.

Da in einem Gewerbegebiet - mit Ausnahme von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber - nicht gewohnt werden soll, sind in ihm nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes Seniorenpflegeheime, weil sie als „Langzeitkrankenhäuser“ nicht auf einen nur kurzfristigen und vorübergehenden, sondern auf einen dauerhaften, unter Umständen mehrjährigen Aufenthalt ihrer Bewohner und damit einer wohnähnlichen Nutzung ausgerichtet sind, wegen dieser wohnähnlichen Unterbringung der betreuten Personen nicht zulässig.

Damit wird ein Pflegeheim zwar nicht dem (allgemeinen oder sonstigen) Wohnen in der bauplanungsrechtlich Grundnutzung gleichgestellt, sondern es wird lediglich festgestellt, dass die in einer Pflegeeinrichtung untergebrachten Personen keineswegs weniger schutzbedürftig seien, als Personen, die „wohnen“.

Auch die Ausweisung des Bebauungsplangebietes als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) mit der Einschränkung, dass hier nur „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) zugelassen werden dürfen, würde demnach an der Schutzbedürftigkeit der Bewohner des Pflegeheimes nichts ändern, da die abstrakt-typisierende Betrachtungsweise dem Rahmen und Zweck der Gebietsfestlegung eines Gewerbegebietes - wenn auch eines eingeschränkten Gewerbegebietes - grundsätzlich widerspräche.

Der Argumentation der Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes, dass ein Pflegeheim als „Langzeitkrankenhaus“ mit einem mehrjährigen Aufenthalt als wohnähnliche Nutzung beschrieben wird, wird nicht von allen Verwaltungs- und Planungsrechtsvertretern gefolgt. Die Unzulässigkeit einer derartigen Einrichtung in einem Gewerbegebiet würde sich hingegen aus dem Nutzungsartenkatalog der TA Lärm ergeben, die für eine solche Nutzung Immissionsgrenzwerte festlegt, die unter denen eines Gewerbegebietes liegen. Am Ergebnis der Unzulässigkeit eines Pflegeheimes als Anlage für soziale Zwecke in einem Gewerbegebiet ändert dies jedoch nichts.

Zwar besteht - unabhängig von der Gebietsausweisung - für die baugenehmigte Nutzung des ehemaligen Offiziersheims als Pflegeheim, d.h. als Anlage für soziale Zwecke, der Bestandsschutz. Eine entsprechend denkbare bauliche Erweiterung bzw. Ergänzung dieser Nutzung (z. B. im Dachgeschoss) allerdings wäre unter Beibehaltung der Gebietsfestsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Auf Grund dieser aktuellen Prüfungserkenntnisse soll der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt bzw. als gemischte Baufläche dargestellt werden mit der Folge, dass dort sowohl Wohngebäude als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, (adäquate) soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Die in dem ursprünglich eingeschränkten Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzten Nutzungen werden auch für das Mischgebiet in den textlichen Festsetzungen entsprechend übernommen. Dies sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und
- Einzelhandelsbetriebe.

Die für den Bebauungsplan Nr. 92 d erarbeiteten Fachgutachten und der Umweltbericht haben keine Auswirkungen auf diesen Teilbereich, da hier lediglich die Art der baulichen Nutzung von GE/e nach MI geändert wird.

2.4 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ist der Begründung grundsätzlich für jeden nach dem 20.07.2004 aufgestellten Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen (Teil 2 der Begründung). Darin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Umweltbericht ist außerdem Trägerverfahren für die Eingriffsregelung und ggf. für die Belange der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Außerdem werden die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend § 44 BNatSchG berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes gebeten. Der Umweltbericht ist als Teil 2 der Begründung beigelegt. Die wesentlichen Belange des Umweltschutzes und dessen Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes sind mit der Zusammenfassung aus dem Umweltbericht unter Pkt. 5 im Teil 1 der Begründung aufgenommen worden.

2.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

2.5.1 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 vorhabenspezifischen 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.

Als Besonderheit ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Gesamtentwicklung des Kasernengeländes mithilfe mehrerer Bebauungspläne im Vorfeld dieses BPlan-Verfahrens ein Gesamtkonzept Kompensation incl. Artenschutz „**Rahmenkonzept Ausgleich mit integriertem Artenschutz**“ für das Gesamtgelände erarbeitet wurde. In diesem wurden die (zum Bearbeitungszeitpunkt bekannten) geplanten Veränderungen innerhalb des Geländes berücksichtigt und sowohl hinsichtlich der Eingriffsregelung als auch des Artenschutzes beurteilt. Die Ergebnisse wurden sowohl bezogen auf einzelne Bebauungsplan-Geltungsbereiche als auch bezogen auf das Gesamtareal gegenübergestellt.

Das Rahmenkonzept incl. der dort dargelegten Maßnahmen (Kompensations- und spezielle Artenschutzmaßnahmen) wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises sowie mit der Stadt Rendsburg abgestimmt.

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgte unter Begleitung durch die UNB ab Ende 2012; sie ist bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Im Rahmen dieser Realisierung erfolgten in Abstimmung mit der UNB unter Erhaltung des qualitativen und quantitativen Umfangs punktuell Anpassungen des Konzeptes. Anhang 1 zum Umweltbericht beinhaltet die Darstellung der Ausgangssituation sowie den letzten Stand (05.06.2014) der Maßnahmenkarte zum Gesamtkonzept.

2.5.2 Ergebnis - Zusammenfassung

Die Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG kommt zu folgendem Ergebnis: Im Hinblick auf (potentielle) Artenvorkommen sind die entsprechenden Informationen dem „Rahmenkonzept Ausgleich / Artenschutz“ zu entnehmen. Für den Geltungsbereich des B-Planes 92 d kann resümiert werden, dass es sich hier um einen besonders hochwertigen Teilabschnitt des Untersuchungsraumes handelt. Neben den letzten verbliebenen Saatkrähen-Brutstandorten (ein großer Teil der Kolonie wurde bei den ungenehmigten Gehölzrodungen im Vorfeld zerstört) ist hier in den vom Eingriff verschont gebliebenen Bäumen sowie den alten Gebäuden mit verstärktem Auftreten von Höhlen und Nischen brütenden Vogelarten wie Kleiber, Feldsperling, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, Bunt- und Kleinspecht etc. zu rechnen.

2.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Tötungsverbot gem. § 44 (1) S. 1 BNatSchG bei den Gebäudebrütern zu vermeiden, müssen alle Gebäudeaus- und -umbauten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 15.03. erfolgen.
- Um das Tötungsverbot gem. § 44 (1) S. 1 BNatSchG bei den Gehölzbrütern zu vermeiden, müssen alle Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 15.03. erfolgen.

Auch die (potentiell) vorkommenden Fledermausarten finden hier im Vergleich zu den anderen Planflächen des Gesamtgebietes besonders hochwertige und zahlreiche Quartiersmöglichkeiten und Jagdhabitats.

2.5.4 Vermeidungsmaßnahmen

- Um das Tötungsverbot gem. § 44 (1) S. 1 BNatSchG im Hinblick auf die Fledermäuse zu vermeiden, müssen alle Gebäudeaus- und –umbauten außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse zwischen dem 01.12. und 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres erfolgen.
- Sollten Ausbauten der Dachböden vorgenommen werden sollen, so müssen diese vor Beginn der Arbeiten auf einen eventuellen Besatz durch Fledermäuse (eine Winterquartiers-nutzung kann hier nicht ausgeschlossen werden) überprüft werden (Begehung durch aus-gewiesenes Fachpersonal).

Gefährdete Vogelarten oder solche des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie treten nicht in Erscheinung. Auf dem Kasernengelände gibt es eine individuenstarke Saatkrähenkolonie, für die jedoch keine artenschutzrechtliche Betroffenheit anzunehmen ist.

2.5.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Vögel

Der artenschutzrechtlich begründete Ausgleich für den erfolgten Brutstättenverlust der gehölzbrütenden Vogelarten ist im „Rahmenkonzept Ausgleich/Artenschutz“ enthalten. Sollten planungsbedingt weitere Gehölzverluste ausgelöst werden (z. B. im Bereich der nachträglich geplanten Zufahrten im Osten des Gebietes), wird hier aus artenschutzrechtlicher Sicht eine zusätzliche Kompensation im Maßstab 1:1 notwendig. In diesem Zuge wird noch einmal auf den im Rahmenkonzept enthaltenen Erhalt aller verbliebenen Gehölze hingewiesen.

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 BNatSchG 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.

Es kann somit festgehalten werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht der Bereich des B-Plans 92d der Stadt Rendsburg im Vergleich zu den übrigen Flächen des B-Plangebietes 92 einen hervorgehobenen Wert für relevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) besitzt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht und bei Berücksichtigung der o. g. Bauzeitenregelung ist die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben.

Näheres zum Artenschutz ist aus dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) und dem Fachbeitrag -Rahmenkonzept Ausgleich mit integriertem Artenschutz - zu entnehmen.

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 d 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.

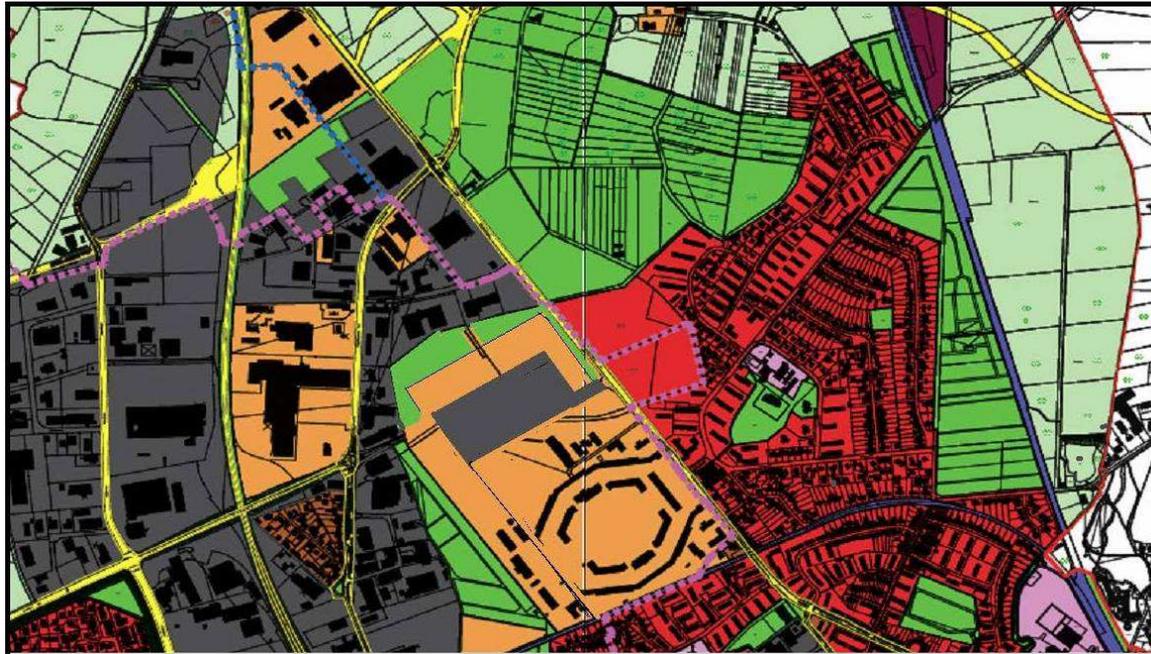
Das Konzept zur Gebietsentwicklungsplanung beinhaltet eine vorrangige Entwicklung des Vorhabenbereiches als Gewerbefläche sowie im weiteren Umfeld- mehrere städtische Grünverbindungen.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK - (2008) -

Die funktionale und städtebauliche Verknüpfung der Städte Rendsburg und Büdelsdorf steht beim ISEK im Vordergrund. Beide Kommunen weisen "eine besondere Konversionsbetreffenheit" 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, Feldwebel-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. Gem. § 13 a BauGB erfolgte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 a der westlich an das Plangebiet angrenzt, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (48. Änderung) mit der Darstellung – Sondergebiet - mit der Zweckbestimmung „Energie-Park“ und Grünfläche -.



Das entsprechende Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rendsburg zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen für den Planbereich südlich der Hauptzufahrtsstraße „Anton Schmid Straße“ wird gleichzeitig im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeführt. Die Ausweisung des Plangebietes mit einer gewerblichen Nutzung deckt sich mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rendsburg.

3.7 Bebauungspläne

Für den Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB vor. Nördlich und westlich des Plangebietes liegen die wirksamen Bebauungspläne Nr. 92 a mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Energie-Park“ und Nr.92 c mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes an. Im Norden grenzt der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 92 e mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten an das Plangebiet an.

3.8 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.

3.9 Masterplan

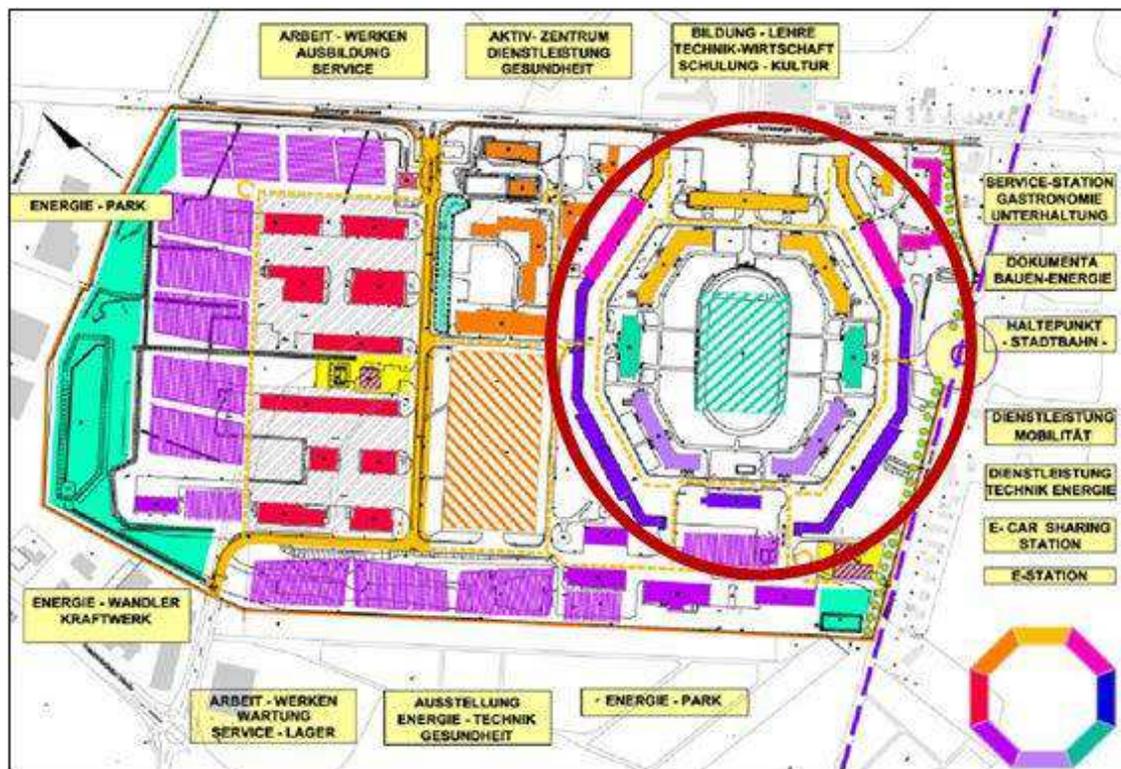
Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich einerseits aus den gesamtstädtischen Planungen (GEP, ISEK, FNP), andererseits wurden im Rahmen einer durchgeführten Ideenwerkstatt auch die Nutzungsvorstellungen der Rendsburger Bürger aufgenommen und ausgewertet. Das vor diesem Hintergrund entstandene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

3.10 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 fachplanerischen 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 „Oktogon - 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 nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung mit Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen 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 „Oktogon - Energie Kompetenzzentrum Rendsburg“ ausgerichtet. Die Rahmenplanung wurde am 17.01. 2012 dem Bauausschuss der Stadt Rendsburg vorgestellt.

3.11 Altlasten - Kampfmittelbeeinflussung

Im Zuge der geplanten Aufgabe durch die Bundeswehr und Umnutzung der Feldwebel-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 Feldwebel-Schmid-Kaserne wurden insgesamt 39 kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) und 49 Kampfmittelverdachtsflächen (KMVF) abgeleitet, von denen 23 KVF und 5 KMVF als konkretere Verdachtsstandorte weiter untersucht wurden. Im Wesentlichen handelt es sich bei den kontaminationsverdächtigen Flächen um Verdachtsflächen im technischen Bereich der Liegenschaft. Im Rahmen des B-Plan Verfahrens wurden drei vorliegende Berichte zu Phase I -, Phase II a- und Phase II b - orientierenden Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Dieter Weth, in Bezug auf die Teilfläche Bebauungsplan Nr. 92 d „Suhmsheide - Ost (ehem. Feldwebel-Schmid-Kaserne) Süd“ an die GeoConsult Hamburg GbR übergeben. Die Gutachten waren zu sichten und die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich ggf. noch vorhandener Untergrundverunreinigungen bzw. Gefährdungen auszuwerten. Die Ergebnisse der Aktenauswertung zeigten Untersuchungsdefizite.

Es wurden daher zur Untersuchung des Wirkungspfades Boden - Mensch 13 Oberbodenmischproben entnommen und untersucht. Ferner wurde eine Grundwasserbeprobung an den fünf Bestandsmessstellen durchgeführt.

Das Ergebnis der Untersuchung nach BBodSchG zeigt keine Überschreitungen der Prüfwerte für die TF 1 bis TF 12. Somit liegt kein Gefährdungspotenzial für diesen Wirkungspfad für diese Teilflächen vor. In der Bodenmischprobe aus dem Bereich mit Schlackebefestigungen (Teilfläche 13, Bodenmischprobe MP 13) wird hingegen der Prüfwert für den Parameter Chrom deutlich überschritten. Zur Vermeidung einer Verwehung von belasteten Stäuben ist dieser Bereich abzudecken bzw. zu versiegeln oder alternativ mittels Bodenaustausch zu sanieren. Dieser Bereich (Teilfläche TF 13) ist daher im B-Plan als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Der Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze wurde im vorliegenden Fall als nicht relevant eingestuft. Für den Wirkungspfad Bodenluft gilt das Gefährdungspotenzial auf Grund der ausgeführten Untersuchungen als ausgeräumt. Für die abschließende Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die jedoch einen unauffälligen Befund zeigten.

Die aktuellen ergänzenden Untersuchungsergebnisse (12.03.2015) zum Bereich der KVF 19 (Trafogebäude) lassen keine Anzeichen erkennen, dass von dem Trafogebäude umweltrelevante Gefahren in relevantem Umfang ausgehen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des BBodSchG im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Grundwasser keine relevanten Verunreinigungen nachgewiesen werden konnten. Der Altlastenverdacht für die KVF 19, Trafogebäude, konnte somit ausgeräumt werden. Die bislang vorgesehen Kennzeichnung der KVF 19 (Trafogebäude) im B-Plan als Altlastenverdachtsfläche kann auf Grund der aktuellen Untersuchungsergebnisse entfallen.

Für die im Plan gekennzeichneten umgrenzten Flächen (Bereich mit Schlackebefestigungen-Teilfläche TF 13) mit einer Altlast (Bodenkontaminierung) besteht ein Sanierungsvertrag (gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. Ziff. 3.2 des Altlastenerlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein– Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume), der eine Dekontaminierung (Bodenaustausch) regelt.

Näheres zum Thema „Altlasten“ ist aus dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) und der - Bewertung der Altlastensituation - zu entnehmen. Kampfmittelverdachtsflächen wurden durch Sensoruntersuchungen überprüft. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 d ist keine Kampfmittelverdachtsfläche verortet.

3.12 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Zu den denkmalgeschützte Anlagen zählt die in sich geschlossene Anordnung der einzelnen Gebäude (Nr.: 6, 7, 8, 18, 19, 20) in oktogonaler Form in einem inneren Ring und der zentral angelegte Sportplatz sowie die Gebäude an der Schleswiger Chaussee (Nr.: 1 und 17) im Planbereich. Für die als denkmalgeschützte Anlagen und im Plangebiet gekennzeichneten Bestände ergeht folgender Hinweis: „Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmäler sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung und innerhalb wesentlicher Sichtachsen eines in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Anlagen eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten. Zu den Kultur- und Sachgütern zählt die in sich geschlossene Anordnung der einzelnen Gebäude in oktogonaler Form nach der Zuordnung in einem äußeren und einem inneren Ring sowie der zentral angelegte Sportplatz die als denkmalgeschützte Anlagen und Kulturdenkmäler gem. §2 Abs.1 DSchG SH in das Denkmalbuch aufgeführt sind. Im Geltungsbereich sind von der ehemaligen Feldwebel-Schmid-Kaserne folgende Objekte in das Denkmalbuch eingetragen:

Feldwebel-Schmid-Kaserne:

- Offiziersheim -Mannschaftsblock IV
- Wirtschaftsgebäude Süd
- Mannschaftsblock I -Stabsgebäude mit Tordurchfahrt
- Mannschaftsblock III -Wirtschaftsgebäude Nord
- Mannschaftsblock II
- Sportplatz im inneren Gebäudering

Der Denkmalschutz von besonderer Bedeutung liegt derzeit auf dem Ensemble des inneren Gebäuderings „Oktogon“ sowie auf der inneren Freifläche mit den Zuwegungen, Treppen, Böschungen, Maueranlagen aus der Erbauungszeit mit dem zentralen Platz als Freifläche in Abhängigkeit der Folgenutzung als Sportplatz sollten dauerhaft erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird der Sportplatz mit den umliegenden Freiflächen in der Ausweisung der gesamten Grünfläche als Nebenflächen und Bestandteil des „Sportplatzes“ im Inneren des Oktogons als ein Gartendenkmal bzw. „Gründenkmal“ gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz SH vom 30.12.2014 ausgewiesen.

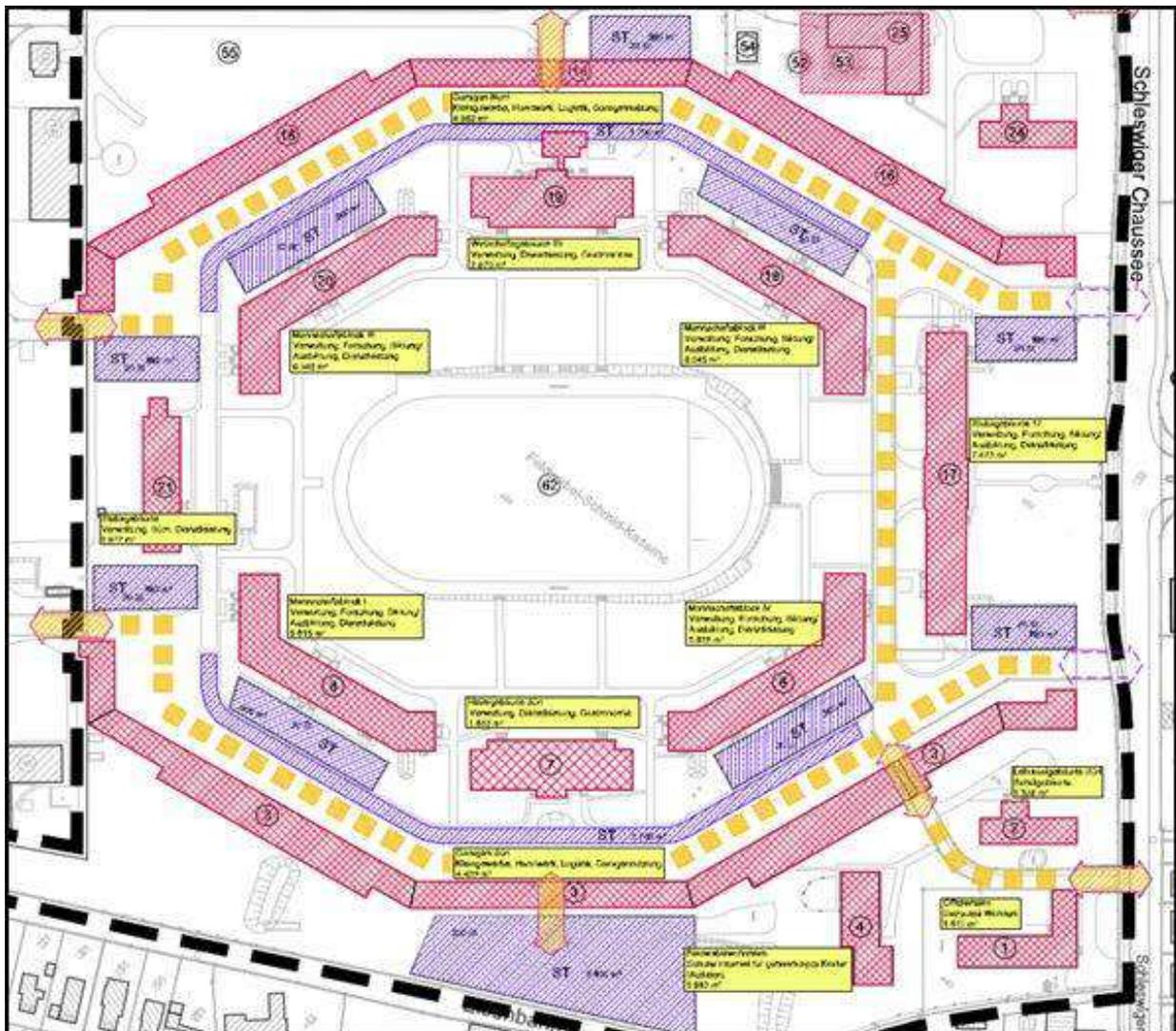
4. Städtebauliche Zielsetzung, Konzeption, Festsetzungen

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 (denkmalgeschützten Gebäudeensemble „Oktogon“ aus Mannschaftsgebäuden und Garagengebäude, den Stabsgebäuden, Lehrsaalgebäuden, Offiziers-/Feldwebelwohnheim) und deren funktionale Einbindung in das Gesamtkonzept „Energie-Kompetenzzentrum Rendsburg“ für den Teil der Plangebietsflächen die Zielsetzung des nicht wesentlich störenden Gewerbegebiets in den Vordergrund. Das zukünftige Nutzungsspektrum für den Bereich soll überwiegend dem Dienstleistungssektor, Schul- u. Ausbildungs-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetrieben sowie dem Kultur- / Bildungswesen zugeordnet werden. Hierzu zählen Einrichtungen für fachspezifische, betriebliche und akademische Ausbildung, z. B. im Bereich erneuerbarer Energien und Technik, mit Versorgungs-, Praxis-, Büroräumen und mit Beratungs- und Seminarräumen. Die zukünftigen Einrichtungen in dem Garagengebäude mit Service- und Technik-Stützpunkten sowie die Einbindung der vorhandenen Sporteinrichtungen führen zu einer unterstützenden Nutzungswirkung der zukünftigen Schulungs- und Ausbildungsbetriebe. Durch die bestehende Infrastruktur sind die vorteilhaften Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung im Bildungsbereich mit Seminarunterkünften gegeben. Der östliche Teilbereich mit dem Offiziersheim, Lehrsaalgebäude-Süd und Feldwebelwohnheim wird überwiegend für die zweckgebundene wohnähnliche Nutzung in der Zulässigkeit etabliert. Die städtebaulich gewollte Nutzungsvorgabe schließt eine gemischte bauliche Nutzung aus. Nur eine sensiblere, an die gewerbliche Nutzung (z. B. Schul-/Internatsbetrieb, Soziale-Einrichtungen), zweckgebundene wohnähnliche Nutzung kann durch die Regelung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet ermöglicht werden. Im Zusammenhang zu der umfassenden Nutzungskonzeption des Kasernengeländes wird die Ausweisung von einem nicht erheblich belästigenden bzw. nicht wesentlich störenden Gewerbegebietes für die Flächen 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. Bauliche Ergänzungen bzw. eine ergänzende Weiterführung mit den Nutzungsinhalten werden auf den Bereich des u. U. zum Abriss kommenden Heizhauses (Gebäude 25) und der westlich angrenzende Freifläche über die bestehende Bebauung hinausgehend begrenzt. Im Grundsatz werden die bestehenden baulichen Strukturen gesichert und für die gewerbliche Nutzung verbindlich geregelt.

Das Plangebiet wird über die Verkehrsflächen der anderen Bebauungspläne des ehem. Kasernengeländes an die äußere Erschließung und über die bestehende südöstliche Zufahrt (ehem. Offiziersheim) angebunden. Der Planbereich beinhaltet die Möglichkeit, das Gelände zusätzlich an zwei Stellen an die Schleswiger Chaussee anzubinden.

Die Prognose von ca. 1.450 Beschäftigten inkl. Besucher nach der Nutzungskonzeption des Plangebietes führt zu einem Flächenanspruch von ca. 800 Stellplätzen die im Plangebiet bzw. im angrenzenden Bereich nachweislich vorhanden sind. Für eine weitere Stellplatzdeckung könnten die Garagen und Garagenvorflächen mit einbezogen werden.

Durch die inneren bestehenden Erschließungsstrukturen des Oktogons und den funktionalen Nutzungszusammenhängen zu der äußeren Erschließung sowie durch den geplanten Bahnhofsteilpunkt, sind die vorteilhaften Voraussetzungen für die geplanten Einrichtungen gegeben.

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 die festgesetzten Gewerbegebiete bezüglich der zulässigen Nutzungen 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.

4.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe -

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92 d wurden entsprechend der Nutzungskonzeption größtenteils eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Das Gewerbegebiet – GE/e- im Sinne des § 8 BauNVO mit Einschränkungen ermöglicht die angepasste planvolle Umsetzung der gewerblichen Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Mannschaftsgebäude, Stabsgebäude, Lehrsaalgebäude, Offiziers- / Feldwebelwohnheim und Garagengebäude sowie die zentral gelegene Sport- und Grünfläche. Aufgrund der zukünftigen, der eigenen und der benachbarten sensibleren Nutzung, wie die Einrichtungen und Anlagen für Bildung, kulturelle und soziale Zwecke sowie wohnähnlich genutzte Betriebsformen, 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).

Der Nutzungsfokus liegt auf gewerblichen Einrichtungen, die den längeren Aufenthalt von Menschen nicht wesentlich stören.

Um zusätzliche Zielverkehre zu vermeiden, werden Tankstellen ausgeschlossen. Um eine Nutzungsqualität im gesamten Bereich zu gewährleisten, werden darüber hinaus auch Vergnügungsstätten 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, Beherbergungsgewerbe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Garagen, Ausstellungs- / Lagerhäuser und kleine Werkstätten, die nicht wesentlich stören) 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 Betriebe des Kfz-Handwerks, im Ausbildungs-Hilfsmittel-Bereich sowie Gewerbe des Baubedarfs zulässig. Diese Betriebe benötigen aufgrund ihrer Produktpalette und der funktionalen Betriebsabläufe zwingend eine erhöhte Verkaufs- / Ausstellungsflächengröße, 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.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den schon bestehenden überbauten und von der Nutzung belasteten Flächengrößen der bestehenden Bebauungsstruktur. Eine Bestimmung des Maßes der baulichen Ausnutzung erfolgt auf Grund der räumlichen Belange und der ausgewogenen Verteilung von möglichen baulichen Erweiterungen zu den bestehenden Bauungen der einzelnen Betriebseinheiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bebauungsplangebiet gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) nach Anteilen der überbaubaren Grundfläche sind das Ergebnis in der Abwägung einer möglichen wirtschaftlichen, flächensparenden Grundstücksnutzung und der Erfordernisse zur Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsbildes. Aus Gründen des Artenschutzes werden, die innerhalb des Bebauungsplanes mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen, in der baulichen Ausnutzung eingeschränkt. (s. Pkt. 4.6)

Durch die Festlegung des Baufeldes und dem zugeordneten Maß der baulichen Ausnutzung, wird eine zeitgemäße Flexibilität in der baulichen Anpassung an den bestehenden baulichen Anlagen ermöglicht. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen - Höhenbeschränkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - sind das Ergebnis der Abwägung einer möglichen wirtschaftlichen Grundstücksnutzung in Bezug auf die bestehenden Anlagen bzw. deren mögliche Erweiterungen und deren Erfordernisse zur Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsbildes.

Für bauliche Anlagen werden Maximalhöhen in Meterhöhe festgesetzt. Die maximale Anlagen- und Gebäudehöhe orientiert 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.

4.3.2 geänderter Teilbereich: Mischbiet (MI)

Aufgrund der in Kapitel 2.3 genannten Prüfungserkenntnisse wird der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt bzw. als gemischte Baufläche dargestellt mit der Folge, dass dort sowohl Wohngebäude als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, (adäquate) soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Die in dem ursprünglich eingeschränkten Gewerbegebiet als unzulässig festgesetzten Nutzungen werden auch für das Mischgebiet in den textlichen Festsetzungen entsprechend übernommen. Dies sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und
- Einzelhandelsbetriebe.

Die für den Bebauungsplane Nr. 92 d erarbeiteten Fachgutachten und der Umweltbericht haben keine Auswirkungen auf diesen Teilbereich, da hier lediglich die Art der baulichen Nutzung von GE/e nach MI geändert wird.

4.4 Verkehr, Erschließung

Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt in erster Linie über die vorhandenen privaten Verkehrsflächen, die zu der Hauptzufahrtsstraße „Anton Schmid Straße“ und Nebenzufahrtstraße „Erich-Mahrt-Straße“ sowie die südöstliche Zufahrt (ehem. Offiziersheim) mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der K1 „Schleswiger Chaussee“ und der K 69 „Loher Straße“ führen.

Durch die geplante Nutzung wird es zu neuen bzw. veränderten Ziel- und Quellverkehren kommen. Für die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 92 d „Suhmsheide -Ost Süd“ ergibt sich in der Überlagerung verschiedener Nutzergruppen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 1.260 Kfz/Tag mit einer Differenzierung in 840 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr, 365 Kfz/Tag im Kunden- und Besucherverkehr 55 Kfz/Tag im Güterverkehr jeweils im Zielverkehr (Zufluss) und Quellverkehr (Abfluss) im Tagesverlauf.

Ein Ausbau der vorhandenen Verkehrsknoten aufgrund des umnutzungsbedingten neuen Verkehrsaufkommens (Geltungsbereich: 1.260 Kfz/Tag = 2.520 Fahrten; infolge der Umnutzung der ehem. Kaserne insgesamt: 1.673 Kfz/Tag = 3.346 Fahrten/Tag; LKW-Anteil 6,8%) wird nach Erkenntnis des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Verteilung auf die beiden derzeit bestehenden Hauptzufahrten auf der West- (Friedrichstädter / Loher Straße) und Ostseite (Schleswiger Chaussee) wird prognostiziert, dass ca.

- 65 % der Gesamtverkehre das Gebiet auf der Westseite
- 35 % der Gesamtverkehre das Gebiet auf der Ostseite erreichen und verlassen.

Unter Zugrundelegung dieser Prognosen entsteht im Bereich der Schleswiger Chaussee in Höhe der bestehenden Zufahrt ein zusätzliches KFZ- Gesamtaufkommen infolge aller Bebauungspläne von gerundet 590 Kfz/Tag, im Bereich der Loher Straße von gerundet 1.090 Kfz/Tag. Auch in den Zeiten der Spitzenbelastung (morgens zwischen 7.15 und 8.15 Uhr, nachmittags von 16 -17.15 Uhr) kommt es hierdurch nicht zu Belastungen der Knoten, die eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit erforderlich machen. Eine allgemeine Verkehrsmengenerhöhung um 10 % wurde hierbei bereits berücksichtigt.

Bei Einhaltung dieser Größenordnungen kann davon ausgegangen werden, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Grundsatz gewährleistet werden kann. Diese Aussage wurde durch die Verkehrsuntersuchung vom Büro Blanke / Ambrosius von April 2013 nach der Analyse-Verkehrssituation und einer detaillierten Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen bestätigt und präzisiert.

Die innere Erschließung ergibt sich aus den bestehenden Erschließungsstrukturen des Oktogons. Hierbei sollten weitere richtungsbezogene Anschlussmöglichkeiten an die Schleswiger Chaussee nicht ausgeschlossen werden. Die durchgeführten Verkehrsuntersuchungen bestätigen eine Verträglichkeit der Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung und den bestehenden Anschlusspunkten an das übergeordnete Verkehrsnetz.

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.

Durch die bestehenden Infrastrukturen im Plangebiet bzw. dem gesamten Gelände und den funktionalen Nutzungszusammenhängen zu der vorhandenen Erschließung, sind die vorteilhaften Voraussetzungen für die geplanten Einrichtungen gegeben.

Zu der infrastrukturellen Anbindung gehört auch der geplante Bahnhofpunkt der Regionalbahn im Trassenverlauf der ehem. Bahnstrecke Husum-Kiel und die öffentliche Wegverbindung entlang der Bahnstrecke, die im Teilbereich des B-Planes innerhalb der öffentlichen Grünfläche dargestellt wird.

Aufgrund des Nutzerspektrums im Plangebiet und der Analyse bzw. Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch die erfolgte Verkehrsuntersuchung, lässt sich für das Plangebiet ein maximaler Bedarf von 800 Stellplätzen feststellen. Die Prognose von ca. 1.450 Beschäftigten inkl. Besuchern entspricht den Angaben der Bewerber für die Einrichtung eines Schulbetriebs mit bis zu ca. 3.000 Schülern/Studenten, die eine Auswirkung auf das mögliche Stellplatzangebot im Plangebiet haben. In der Vorbereitung auf die Nutzung im Plangebiet wurden 800 Stellplätze nachgewiesen. Für eine weitere Deckung könnten die Garagen und Garagenvorflächen mit einbezogen werden. Es würden bis zu 1.100 Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Mit der Ausweisung einer Stellplatzfläche für 120 Pkw's (besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbindung „Parkplatz“) am südlichen Plangebietsrand im Anschluss an den Trassenverlauf der ehem. Bahnstrecke Husum-Kiel und den geplanten Bahnhofpunkt der Regionalbahn erfolgt eine Flächenoption, die der zukünftigen städtischen Mobilitätsentwicklung entspricht. Im Plangebiet selbst lassen sich mehrere räumlich verteilte Parkplatzflächen nachweisen, die den Stellplatzbedarf im Plangebiet decken und eine Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen gewährleisten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsstrukturen kann auf den überwiegenden 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 Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das stadteigene Versorgungsnetz. Das Kasernengelände verfügt über zwei zentrale Trinkwasser-Einspeisungsbereiche.

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.

4.5.1 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.

4.5.2 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. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Rendsburg, Zone IIIa, Schacht-, Rohr- oder Rigolenversickerung von Niederschlagswasser ist nicht erlaubt. Auf Grund der Vornutzung des Geländes, kann auch eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden nicht zugelassen werden.

4.6 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. Hierbei folgte die Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Artenschutzmaßnahmen die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzt wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auch zukünftig durch bebaute und befestigte Flächen geprägt sein. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Neubebauung im Wesentlichen nur in den Grenzen der bestehenden Gebäude möglich. Lediglich in der Nordostecke des Geltungsbereiches bietet die ausgewiesene Baugrenze (nach Abriss des Heizhauses) die Möglichkeit eines neuen Baukörpers unter Berücksichtigung zu erhaltender Bäume und des benachbarten Denkmalschutzes. Die Baugrenzen ermöglichen im Bereich der östlichen Verlängerung des Heizhauses (Gebäude 25) eine bauliche Erweiterung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92 d wird der bisherige Bebauungs-/Versiegelungsgrad nur geringfügig erhöht. Sowohl in dieser Beziehung als auch hinsichtlich der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen, entspricht er den Annahmen und Vorgaben aus dem „Rahmenkonzept Ausgleich mit integriertem Artenschutz“ vom 29.10.2012 (incl. Fortschreibung der Maßnahmen, Stand 1.10.2013). Die im Vergleich zum Rahmenkonzept hinzukommende Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung an die K1 (Schleswiger Chaussee), verändert diese Gesamtbeurteilung nicht. Unter Berücksichtigung der Maßnahmenregelungen verbleiben keine erhebliche Beeinträchtigungen oder artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände.

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 keine erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Rahmen einer Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt. Unter Berücksichtigung des Bestands und der zukünftigen Entwicklung des Geltungsbereiches liegen den auch im Rahmenkonzept dargestellten Maßnahmen folgende Ziele zugrunde

- Kompensation des Verlustes von Gehölzbiotopen und Optimierung des Raumes, insbesondere für die Artengruppe Fledermäuse.
- Einbeziehung der Denkmalschutzbelange bei der planerischen Entwicklung, insbesondere bei der Neuanlage von Biotopen (Gehölze, Bäume, Kleingewässer) innerhalb bzw. im Nahbereich der Schutzgebiete und –objekte.
- Erhaltung der bestandsbildenden Strukturen innerhalb des Denkmalbereichs „Oktogon“ und punktuelle Ergänzung am äußeren Rand.
- Erhaltung der auch für das Ortsbild relevanten Raumstrukturen (incl. Baumbestand) entlang der Schleswiger Chaussee.
- Vermeidung von weiteren Altbaumverlusten im gesamten Geltungsbereich.
- Nur geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Bebauung und (teil-)befestigte Flächen.

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 und aufgenommen sowie die Maßnahmen in der textlichen Festsetzung (Teil B) aufgeführt. Die konkrete Maßnahmenbeschreibung wird im landschaftsplanerischen Fachbeitrag beschrieben.

Für Einzelbäumen die innerhalb von Baugrundstücken, Grünflächen und Verkehrsflächen bestehen erfolgt die Festsetzung „Erhalt von Einzelbäumen“.

Aus Gründen des Artenschutzes werden, die innerhalb des im Planes mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen, in denen Bäume oder Baumgruppen bestehen, bis zum Eintritt bestimmter Umstände die baulichen Ausnutzung der überbaubaren Flächen eingeschränkt. Bestimmung der Umstände: Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine über den bebauten Bestand hinausreichende Bebauung bzw. bauliche Ausnutzung der im Plan mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen unzulässig, so lange die Erhaltung der darauf befindlichen Bäume aus Artenschutzgründen zur Vermeidung einer Verletzung des Zugriffsverbots nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG notwendig ist und keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. (7) BNatSchG erteilt wurde.

5. Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht ist als Teil 2 der Begründung beigefügt. Die wesentliche Belange des Umweltschutzes und deren Auswirkung auf die Inhalte des Bebauungsplanes sowie die Zusammenfassung aus dem Umweltbericht werden unter dem Pkt. 5. Belange des Umweltschutzes aufgeführt.

5.1 Immissionsschutz

5.1.1 Gewerbelärm

Zu den Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen ist festzustellen, dass die Festsetzung im Plangebiet „eingeschränktes Gewerbegebiet“ -GEE- mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet), eine wesentliche 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 wichtigen 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 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 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 Schalleistungspegel (L_w) 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 Feldwebel-Schmid-Kaserne zählte als Schallquelle zu der Kategorie - Industriegebiet-. Der Planungspegel für Industriegebiete liegt bei einer Berechnung zu dem flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) bei 65 dB(A)/m².

5.1.2 Lärmimmissionen Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsstraßen innerhalb des Gesamtgeländes ist in der Verkehrsuntersuchung im Zuge der B-Planbearbeitung Feldwebel-Schmid-Kaserne, Rendsburg vom Planungsbüro „Ambrosius/Blanke“, Bochum, prognostiziert worden. Aufgrund dieser Verkehrsmengenprognosedaten ergeben sich Unterschreitungen der Immissionsgrenze von 69 dB(A) um mindestens 22 dB der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht um mindestens 15 dB. Damit stellen die Zufahrtsstraßen im Gesamtgelände keine Konflikte im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung dar. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Erschließungsstraße erforderlich.

Die Auswirkungen des südlichen Parkplatzes mit max. 120 Stellplätzen auf die Wohnbebauung an der Sylter Straße bzw. Föhrer Straße sind wie folgt zu beschreiben: Für den Parkplatz wird je Tag eine Zweifachbelegung tagsüber angesetzt. Dabei wird pessimistisch angenommen, dass 120 Anfahrten in der Zeit vor 7 Uhr und 120 Abfahrten nach 20 Uhr stattfinden. Durch diese Parkplatznutzung tagsüber sind am nächstgelegenen Gebäude Sylter Straße 18 Beurteilungspegel von 43,2 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allg. Wohngebiete von 55 dB(A) wird damit um mehr als 10 dB unterschritten. Es sind tagsüber durch den Parkplatz keine Konflikte durch Lärmimmissionen zu erwarten. Nachts muss die Nutzung des Parkplatzes beschränkt werden. Bei 30 Parkvorgängen je Stunde wird in der Nachbarschaft noch der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) eingehalten. Die Beschränkung ist z. B. durch eine Teilspernung des Parkplatzes für nächtliches Parken möglich. Das Nachtparken könnte dann auf den nördlichen Stellplätzen (z.B. 30 Stellplätze der nördlichen Parkreihe) möglich sein. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen tagsüber und nachts sind bei einem Abstand der Stellplätze von über 25 m zum nächsten Wohngebäude keine Konflikte zu erwarten.

Eine Erhöhung durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet bzw. aus dem gesamten ehem. Kasernengelände auf der Schleswiger Chaussee K 1 würde die prognostizierte Verkehrsbelastung auf der K 1 um ca. 3,1 % erhöhen und damit die Geräuschimmissionen um 0,1 dB erhöhen. Durch diese Erhöhung ist nicht zu erwarten, dass im Umfeld der K 1 ungesunde Wohnverhältnisse mit Beurteilungspegel > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts verursacht werden.

5.2 Weitere Emissionen aus dem Plangebiet

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.

5.3 Ergebnis / Zusammenfassung Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft/Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter der Bestand ermittelt und bewertet. Hierzu wurden die vorliegenden Gutachten / Fachbeiträge ausgewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil einer zusammenhängenden Entwicklungsmaßnahme für den gesamten ehemaligen Kasernenbereich. Aufgrund dessen wurde 2012 hinsichtlich der Eingriffsregelung und des Artenschutzes ein „Rahmenkonzept Ausgleich mit integriertem Artenschutz“ erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Stadt abgestimmt.

Die dort enthaltenen landschaftsplanerischen und artenschutzrelevanten Maßnahmen wurden in den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgenommen und im Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen von Geboten zur Erhaltung des bedeutsamen Gehölz- und Baumbestandes. Hinsichtlich des Schutzes der zukünftigen Nutzungen erfolgt die o.a. Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO.

Die prognostizierten umnutzungsbedingen neuen Verkehre rufen im Bereich der K1 (Schleswiger Chaussee) eine Erhöhung der aktuellen Geräuschimmissionen um lediglich 0,1 dB(A) hervor. Es ist nicht zu erwarten, dass durch diese Erhöhung ungesunde Wohnverhältnisse im Umfeld der K 1 entstehen.

Der Parkplatz am Südrand ruft keine Konflikte mit den benachbarten Wohngebieten an der Föhner bzw. Sylter Straße hervor. Zur Nachtzeit muss die Nutzung beschränkt werden.

Übersicht Schutzgüter

Schutzgut	negativ	positiv
Boden	Leichte Zunahme der Flächenversiegelung im Geltungsbe- reich; innerhalb des gesamten ehem. Kasernengeländes leicht positive Bilanz; Keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Wasser	Leichte Zunahme der Flächenversiegelung im Geltungsbe- reich; innerhalb des gesamten ehem. Kasernengeländes leicht positive Bilanz; Keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Klima / Luft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Tiere und Pflanzen	Keine erheblichen Beeinträchtigungen*	
Landschafts-/ Ortsbild	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Kulturgüter/ sonstige	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Sachgüter		
Mensch	Keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Wechselwirkungen	keine	

* unter Berücksichtigung der vorgesehenen/realisierten landschaftsplanerischen Maßnahmen

6. Öffentliches Baurecht

6.1 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.

6.2 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.

7. Besitzstrukturen / Kosten

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

Die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg hat die Begründung am 12. Dezember 2017 gebilligt.

Stadt Rendsburg, den 19.07.2018

gez. Brandt L.S.

.....
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag (Tobias Brandt)



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

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