

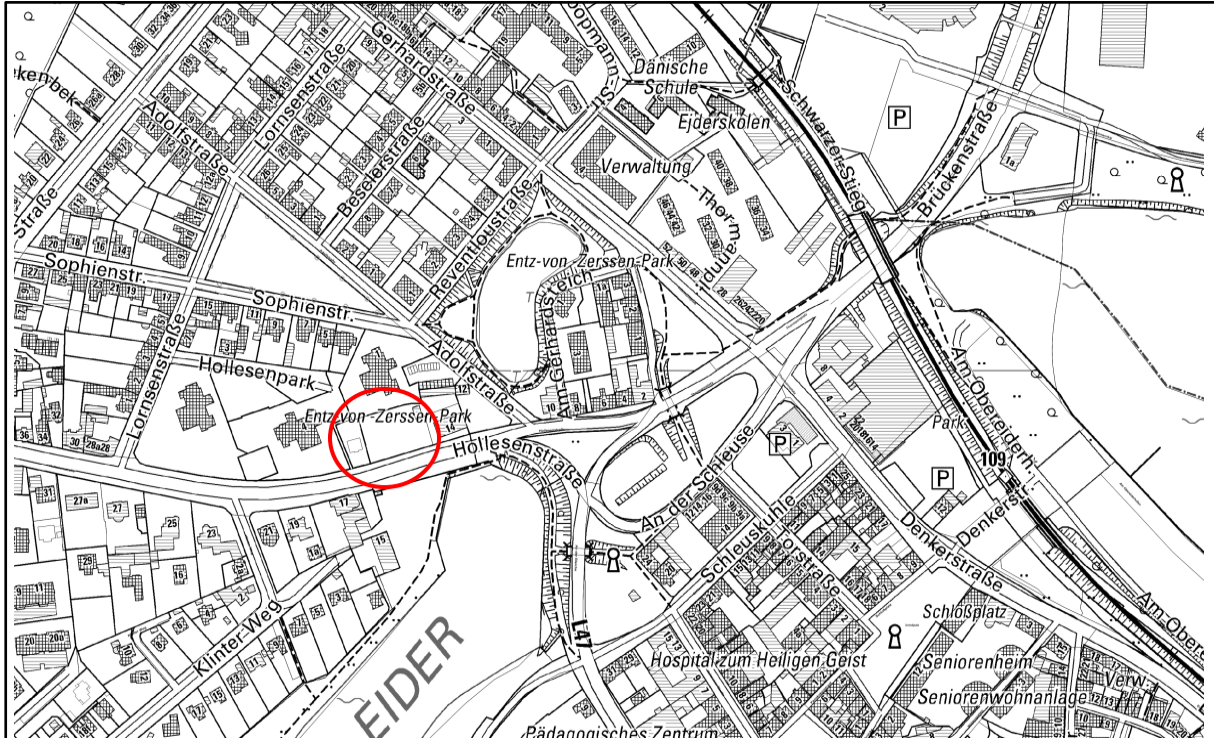
Stadt Rendsburg



Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“



Stadt Rendsburg – Die Bürgermeisterin



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Martin Jubelt
Zeichnungen:	Ezgi Önder

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 26.10.2021
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 10.11.2022
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 05.09.2023

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

- Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 20.09.2023
- Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.2023 bis 07.11.2023
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 18.06.2024
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 11.07.2024

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f Gemeindeordnung

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen etc. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen. Da aufgrund der planerischen Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 keine Belange von Kindern und Jugendlichen erkennbar sind, wurde auf die gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 Gemeindeordnung (GO) verzichtet.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Ziel und Zweck der Planung	06
2.	Größe und Lage des räumlichen Geltungsbereiches	06
3.	Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen	06
4.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	06
4.1	Landesentwicklungsplan 2021.....	06
4.2	Gebietsentwicklungsplanung (GEP).....	06
4.3	Flächennutzungsplanung.....	07
4.4	Landschaftsplan.....	07
4.5	Verkehr.....	07
4.5.1	Erschließung.....	07
4.5.2	Ruhender Verkehr.....	07
4.6	Ver- und Entsorgung.....	08
4.7.	Altlasten und Altlastverdachtsflächen.....	08
4.8	Boden.....	08
4.9	Archäologie und Denkmalschutz.....	08
4.10	Schallschutz / Lärmschutz.....	09
5.	Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption	09
6.	Art und Maß d. baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Flächen	09
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	09
6.2	Bauweise.....	10
6.3	Überbaubare Flächen.....	10
7.	Ver- und Entsorgung	10
7.1	Schmutzwasserbeseitigung.....	10
7.2	Regenwasserentsorgung.....	11
7.3	Trinkwasserversorgung.....	11
7.4	Energieversorgung.....	11

8.	Natur, Umwelt und Klimaschutz	11
8.1	Grünordnung	11
8.2	Ausgleichsmaßnahmen	11
8.3	Baumschutz	11
8.4	Prüfung der Umweltverträglichkeit	12
8.5	Klimaschutz	12
9.	Örtliche Bauvorschriften	13
10.	Hinweise	13

Gutachten:

Untersuchung des Oberbodens für den Wirkungspfad Boden-Mensch / Büro ECOS
Umwelt Nord GmbH vom 19.12.2022

Geotechnischer Bericht / Büro Boden & Lipka vom 20.04.2022

Schalltechnisches Gutachten / Büro Akustik Busch vom 28.09.2022

Abschlussbericht Prüfung möglicher Beeinträchtigungen durch

Belastungen der Auffüllungen / Büro ZUG vom 30.04.2024

1. Ziel und Zweck der Planung

Planerisches Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“ ist die Schaffung von Baurecht für eine wohnbauliche Nutzung der brachliegenden Baulückenfläche an der Hollesenstraße, westliches Teilstück des Flurstücks 1327 (ehemals westliche Teilfläche des Flurstücks 29/26). Eine Nutzung der Fläche ist derzeit nicht gegeben, so dass die Möglichkeit besteht, die Fläche bauleitplanerisch im Zuge der wohnbaulichen Innenentwicklung zu regeln.

2. Größe und Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hollesenpark“ umfasst die westliche Teilfläche des Flurstücks 1327 sowie den westlichen Grundstückstreifen des Flurstücks 1326 mit insgesamt rund 1.500 m², begrenzt im Süden von der Hollesenstraße, im Westen vom Flurstück 29/24, im Osten vom anschließenden Flurstück 1326 (ehemals östliche Teilfläche des Flurstücks 29/26) und im Norden von der vorhandenen Bebauung des Flurstücks 29/22. Der Grundstücksteilbereich ist im geltenden Bebauungsplan Nr. 34 als Tennisplatz ausgewiesen, aber nicht als solcher genutzt. Er wird geprägt von einem nahezu umlaufenden, grenzbegleitenden Baumbestand.

3. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungserfordernis ist in der vorrangigen Entwicklung von wohnbaulichen Innenbereichsflächen begründet. In der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg ist der betreffende Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit wird im Zuge der Innenentwicklung eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Nachverdichtung und Schließung von Baulücken vorgesehen.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2021

Der Landesentwicklungsplan 2021 besagt, dass die Stadt Rendsburg ein Mittelzentrum ist und einen Stadt-Umland-Bereich im ländlichen Raum bildet, gelegen an einer der Landesentwicklungsachsen. Ein Kernziel der wohnbaulichen Entwicklung wird dabei in der Innenentwicklung als vorrangig ausformuliert.

4.2 Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist ein „informelles“ Planungsinstrument der Kommunen und Grundlage einer Stadt-Umland-Konzeption, die für die beteiligten Mitgliedsgemeinden verbindlich ist. Sowohl Städte, Gemeinden und Ämter als auch die Landes- und Regionalplanung sind im Zuge der Planung und Fortschreibung eingebunden.

In der Gebietsentwicklungsplanung sind in der 3. Fortschreibung für den Zeitraum 2016 bis 2025 neben der Neuerschließung von Wohnbauflächen auch 60 Wohneinheiten der Innenentwicklung für die Stadt Rendsburg aufgeführt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg weist in seiner wirksamen 3. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 umfänglich eine wohnbauliche Nutzung aus.

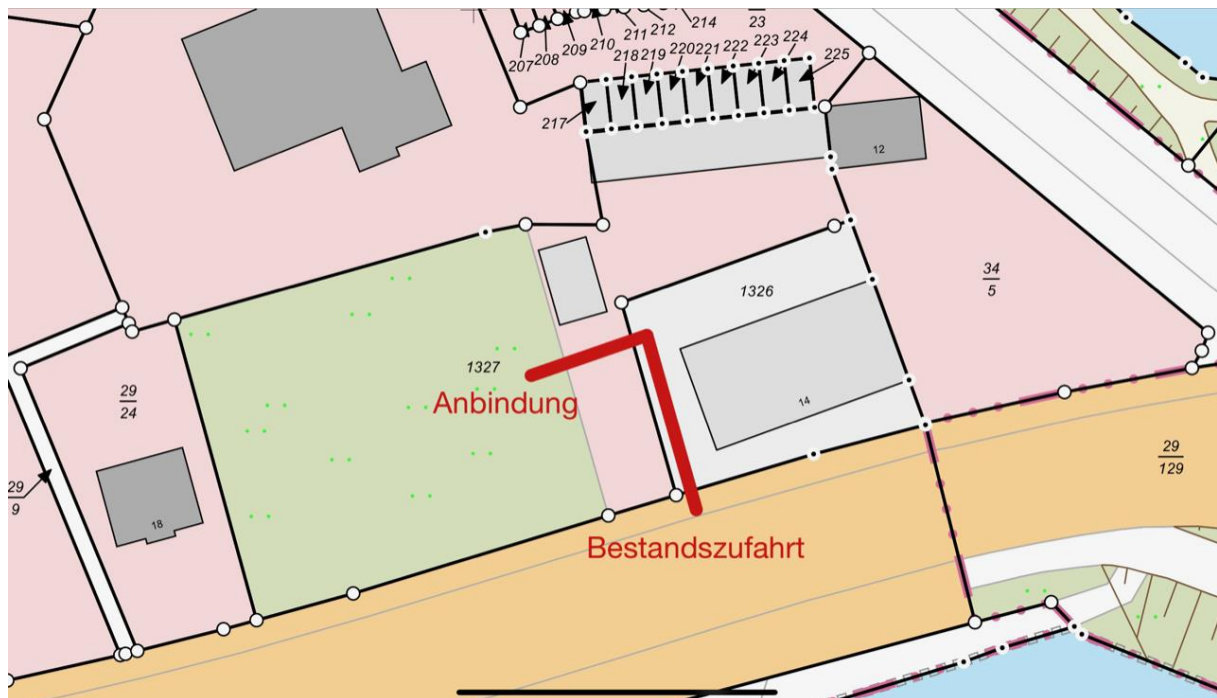
4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Rendsburg von 2001 (ergänzt 2002) gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG umfasst den Geltungsbereich der 3. Änderung der Bebauungsplans Nr. 34, setzt jedoch keine Entwicklungsziele gemäß modifizierter Entwicklungskarte vom 18.10.2001, ergänzt: 21.03.2002, fest.

4.5 Verkehr

4.5.1 Erschließung

Das Flurstück 1327 ist verkehrstechnisch erschlossen von der B203 / Hollesenstraße über den westlichen Grundstücksstreifen des Flurstücks 1326. Das im Geltungsbereich erfasste zur Bebauung vorgesehene Teilstück des Flurstück 1327 besitzt keine separate Zufahrt, sondern ist die über das Flurstück 1326 (Altes Zollhaus) angefahrenere Stellplatzanlage fußläufig angebunden. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Sicherstellung dieser Erschließung nachzuweisen.



4.5.2 Ruhender Verkehr

Das Flurstück 1327 umfasst Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Zufahrtssituation östlich der als Baufläche ausgewiesenen Grundstücksfläche.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 1327 wird von der Hollesenstraße aus ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

4.7 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Für die westliche Teilfläche des Flurstücks 1327 wurde eine Untersuchung des Oberbodens für den Wirkungspfad Boden-Mensch durch das Büro ECOS Umwelt Nord GmbH durchgeführt. Die in dieser Voruntersuchung festgestellte mögliche Gefährdung von Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch bedurfte einer vertiefenden Untersuchung. Diese Folgeuntersuchung vom Büro ZUG ergab dass die negativen Ergebnisse der Voruntersuchung sich nicht bestätigen und auf Basis der vertiefenden Befunde Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser und Boden-Mensch nicht zu besorgen sind. Darüber hinaus wurde empfohlen, dass die Bodenmengen eines Teilbereichs des Grundstücks mit einem überhöhten Eluatgehalt an Quecksilber separat zu entsorgen sind mit Nachweis an die Untere Bodenschutzbehörde.

4.8 Boden

Für die westliche Teilfläche des Flurstücks 1327 wurde eine Bodenuntersuchung durch das Büro Boden & Lipka durchgeführt. In dieser wird für das Bauvorhaben die Umsetzbarkeit einer Flachgründung attestiert. Der Versickerungsbeiwert liegt bei $5,5 \times 10^{-5}$. Die Versickerungsfähigkeit für das anfallende Regenwasser ist gegeben.

Seitens der Belange des Bodenschutzes gilt der generelle Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde wie folgt:

„Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und §34 Abs. 1 Satz 2 BauGB – Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8), des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.“

4.9 Archäologie und Denkmalschutz

Für die westliche Teilfläche des Flurstücks 1327 sind keine Bodendenkmale bekannt. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird in diesem Zusammenhang grundsätzlich auf § 15 DSchG verwiesen:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder

Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Bei dem östlich benachbarten Zollhaus sowie dem südlich gegenüber liegenden Kanalpackhaus handelt es sich um eingetragene, bauliche Kulturdenkmale, deren Umgebungsschutz mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurde. Seitens der Denkmalschutzbehörde wird vorgegeben, dass die bestehende südlichen und östlichen Grünzäsuren durch den vorhandenen Baubestand zu erhalten sind. Die maximale Gesamthöhe neuer baulicher Anlagen mit Ausnahme von untergeordneten Aufbauten hat die Firsthöhe des Zollhauses nicht zu überschreiten. Des Weiteren ist die sensible Grundwassersituation zu berücksichtigen, die bei einer längeren Veränderung durch z.B. Grundwasserabsenkungen zu Fundamentierungsproblemen an der Pfahlgründung der denkmalgeschützten Bauwerke führen kann.

4.10 Schallschutz / Lärmschutz

Für die westliche Teilfläche des Flurstücks 1327 wurde eine Schallschutzbewertung durch das Büro Akustik Busch (s. Anlage 03) vorgenommen.

In dieser wird die Lärmimmission durch den Verkehrslärm attestiert und Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan gegeben, die in die textlichen Festsetzungen - Teil B - übernommen werden.

Von der geplanten wohnbaulichen Nutzung gehen keine Lärmemissionen mit nachteiligen Wirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung aus.

5. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Als städtebauliches Leitbild wird die Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 34 einer Wohnbebauung in einer grünen Parkanlage übernommen und als Einzelhaus auf dem vorhandenen, mit zu erhaltenem Baubestand umschlossene die westliche Teilfläche des Flurstücks 1327 umgesetzt. Vorgesehen ist die Bebauung mit einem Geschosswohnungsbau, in dem auf drei Vollgeschossebenen und einem Staffelgeschoss bis zu 14 Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Osten.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt die Änderung des Bebauungsplans für das betreffende Teilstück in Anlehnung an den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO fest. Das vorrangige Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für einen Wohnbau innerhalb einer von Wohnen geprägten Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 und seinem westlich und nördlich anschließenden

Umfeld. Daher werden die nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Dichte wird in der GRZ I mit 0,25 festgesetzt. Dies stellt gegenüber der im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 bestehenden Festsetzung zur GRZ I von 0,20 im Sinne der Nachverdichtung eine gemäßigte Erhöhung dar.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf III begrenzt. Dach- oder Staffelgeschosse, die nach Landesbauordnungen keine Vollgeschosse sind, sind zulässig. Damit liegt die Festsetzung unterhalb der im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 geltenden maximalen Viergeschossigkeit, übersteigt jedoch die Geschossigkeit des Zollhauses aus Hochparterre, Dachgeschoss und Spitzboden. Da das Zollhaus historisch hohe Geschosse aufweist, ist für die städtebauliche Einbindung des Neubaus jedoch die Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Zollhauses und nicht die Geschossigkeit heranzuziehen.

Die Gebäudehöhe des Zollhauses liegt bei einer Firsthöhe von 18.74 DHHN. In Anlehnung an dieses Maß wird die maximale Gebäudehöhe im Sinne der Vorgaben der Denkmalschutzbehörde auf gerundet 18.75 DHHN festgesetzt. Dabei ist der obere Bezugspunkt durch Oberkante First bei geneigten Dächern beziehungsweise Oberkante Attika bei Flachdächern gegeben.

Auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Bebauung durch Vorgabe von GRZ, Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhe städtebaulich umfassend geregelt werden kann.

6.2 Bauweise

Zur Wahrung des grundkonzeptionellen Leitgedankens einer aufgelockerten Bebauung in einer parkähnlichen Umgebung wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans eine offene Bauweise als Einzelhausbebauung festgesetzt.

6.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mittels einer maßlich fixierten inneren Bau- und umrahmenden Grünfläche sowie eines in der Baufläche durch eine Baugrenze eingefassten Baufeldes ausgewiesen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist ein gesonderter Schmutzwasseranschluss an die Hauptleitung in der Hollesenstraße im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beantragen.

7.2 Regenwasserentsorgung

Gemäß des vorliegenden Bodengutachtens ist eine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens auf dem Flurstück 1327 gegeben (s. 4.8. der Begründung). Insofern ist das anfallende Regenwasser örtlich zu versickern. Es wird darüber hinaus festgesetzt, dass Wegeflächen in wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind.

Die Versickerung hat über Mulden mit mindestens 1m Sohlenabstand zum Grundwasser zu erfolgen und ist gemäß DWA-A 138 zu bemessen, zu bauen und zu betreiben. Der Standort ist ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken zu wählen.

7.3 Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung ist ein gesonderter Trinkwasseranschluss an die Hauptleitung in der Hollesenstraße im Zuge der baulichen Erstellung des Gebäudes zu beantragen.

7.4 Energieversorgung

Für die Elektroversorgung ist ein gesonderter Elektroanschluss an die Hauptleitung in der Hollesenstraße im Zuge der baulichen Erstellung des Gebäudes zu beantragen.

Für Solar- und Photovoltaikanlagen wird eine Ausbildung im Dachbereich in nicht glänzender und nicht auskragender Bauweise als zulässig festgesetzt.

Ein gesonderter Erdgasanschluss ist nicht erforderlich, da eine Beheizung des Gebäudes über Wärmepumpe vorgesehen ist.

7.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung als sichergestellt angenommen werden und ist im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.

8. Natur, Umwelt und Klimaschutz

8.1 Grünordnung

Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplanes wird aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches verzichtet.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht ausgelöst.

8.3 Baumschutz

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde die Größe und Position der Bäume in einem Höhen- und Lageplan des Vermessungsbüros Overath&Sand vom 18.03.2022 aufgenommen.



Die vorhandenen Bäume auf den privaten Grünflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Im Zuge der Bautätigkeit ist auf den besonderen Schutz des Baumbestandes zu achten.

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist ein baupflegerisches Gutachten erforderlich.

Sollten als zu erhaltende Bäume im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben von Eingriffen betroffen sein, ist dies im Zusammenhang mit dem Bauantrag in diesem Gutachten zu berücksichtigen.

8.4 Prüfung auf Umweltverträglichkeit

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

8.5 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird grundlegend durch die Ausschöpfung des Innenentwicklungspotentials dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden Möglichkeiten für die Nutzung solarer Energiegewinnung eröffnet, der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung zur Ausbildung wasserdurchlässiger Oberflächen gering gehalten, Schottergärten ausgeschlossen und die Versickerung von anfallendem Regenwasser festgesetzt, um Maßnahmen zum Klimaschutz zu ergreifen.

9. Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 wird für die Fassaden rotes Verblendmauerwerk vorgegeben, das durch Sichtbeton- oder Putzflächen aufgelockert werden darf. Dabei wird das Maß dieser Flächen mit 25% der Gesamtfassadenfläche begrenzt.

Nebenanlagen sind als nur mit Flachdächern zulässig festgesetzt, um sich dem Hauptbaukörper sowie dem Stadtbild prägenden Alten Zollhaus deutlich unterzuordnen.

Aufgrund der Nutzungsart werden Werbeanlagen ausgeschlossen.

10. Hinweise

Die Hinweise zum Boden sind bereits unter dem Titel 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Unterpunkt 4.8 aufgeführt.

Die Hinweise zur Archäologie und zum Denkmalschutz sind bereits unter dem Titel 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Unterpunkt 4.9 aufgeführt.

Die Hinweise zur Regenwasserversickerung sind bereits unter dem Titel 8 Ver- und Entsorgung Unterpunkt 8.2 aufgeführt.

Die Hinweise zum Baumschutz sind bereits unter dem Titel 9 Natur, Umwelt, Klimaschutz Unterpunkt 9.3 aufgeführt.

Da die Stadt Rendsburg zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen gehört, sind vor jeglichen Erschließungs- und Bauarbeiten die entsprechende Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit über das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 einzuholen.

Rendsburg, den 14.08.2024
Stadt Rendsburg

gez. Janet Sönnichsen

L.S.

Janet Sönnichsen
Bürgermeisterin