

STADT RENDSBURG
DIE BÜRGERMEISTERIN
AM GYMNASIUM 4
24768 RENDSBURG



STADT RENDSBURG

TEILAUFBEBUNG DES
BEBAUUNGSPLAN NR. 86
"EHMALIGER GÜTERBAHNHOF - SÜD"

BEGRÜNDUNG

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung und räumliche Lage	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Planbereichs und Bestand vor Ort	5
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB	7
2.1.1	Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB	7
2.1.2	Auswirkungen der Anwendung des § 13a BauGB	8
2.2	Aufhebung des Satzungsrechts	8
2.3	Flächennutzungsplan	8
3.	Nachfolgendes Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren	10
3.1	Zum Verfahren	10
3.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse ..	10
3.3	Schallschutz / Lärmschutz	10
3.3	Bodenkontaminierungen	10
3.4	Denkmalschutz	10
3.5	Oberflächenwasser	11

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 25.10.2022
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 09.11.2023

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 27.06.2023

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 05.07.2023
- Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2023
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14.07.2023 bis 14.08.2023
- Empfehlung Satzungsbeschluss / Teilaufhebungsbeschluss Bauausschuss am 05.09.2023
- Satzungsbeschluss / Aufhebungsbeschluss Ratsversammlung am 28.09.2023

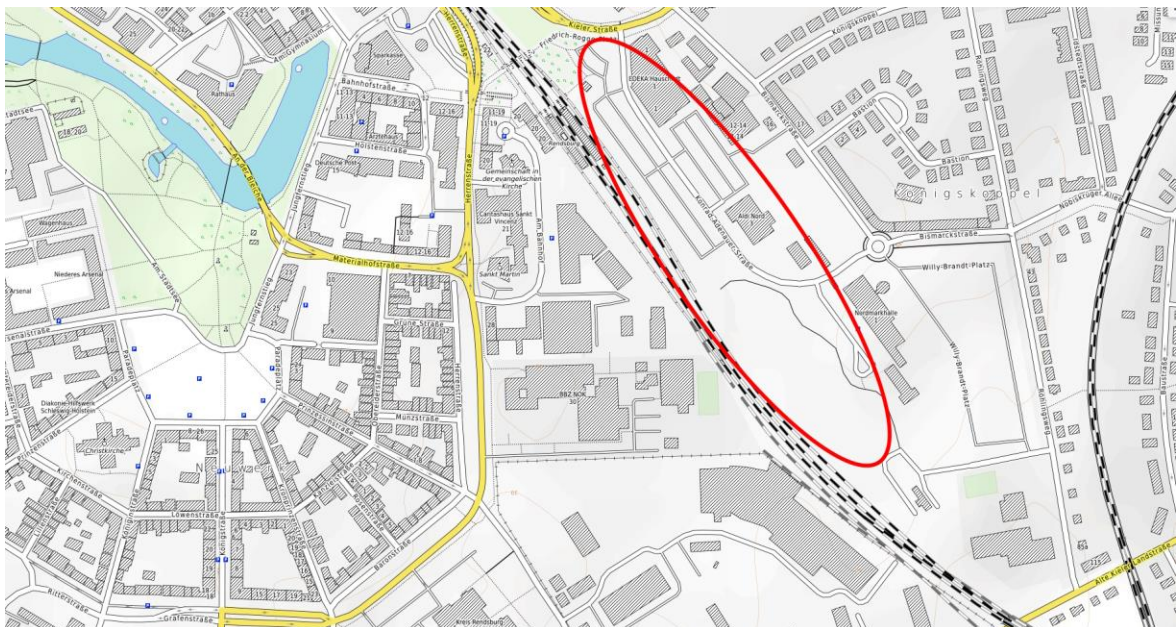
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f Gemeindeordnung

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 des Bebauungsplanes Nr. 86 keine Belange von Kindern und Jugendlichen erkennbar sind, wurde auf die gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 Gemeindeordnung (GO) verzichtet.

1. Ziel und Zweck der Planung und räumliche Lage

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 86 steht im funktionalen, städtebaulichen und entwicklungsplanerischen Zusammenhang mit den Bauleitplanungen der Stadt Rendsburg (B-Pläne Nr. 84, 85 und 86), die gesamtheitlich das ehemalige Güterbahngelände der Stadt Rendsburg planungsrechtlich einer gewerblichen sowie Einzelhandelsnutzung und in Teilen auch einer Verbesserung der überörtlichen verkehrlichen Infrastruktur zuführten.



Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit gekennzeichnete Lage des ehemaligen Güterbahngeländes (Quelle Kartengrundlage: opentopomap.org)

Durch die Nutzungsaufgabe als Güterbahngelände stand der Stadt Rendsburg in ihrer Planungshoheit eine insgesamt ca. 6,5 ha große Entwicklungs- bzw. Konversionsfläche seit 2007 zur Verfügung, um insbesondere die Kernstadt in ihren Funktionen zu stärken.

Nachdem das ehemalige Güterbahngelände durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 13.02.2007 von Bahnbetriebszwecken freigestellt (d.h. entwidmet) wurde und die Satzungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 84 „Ehemaliger Güterbahnhof – Nordwest“ in der Ratsversammlung am 28.06.2007 und für den Bebauungsplan Nr. 86 „Ehemaliger Güterbahnhof – Süd“ in der Ratsversammlung am 27.06.2019 erfolgten, stellte die DB Netz AG nunmehr aktuell fest, dass für die umfangreiche und längerfristige Sanierung der Viadukte in Rendsburg und Osterrönfeld eine Logistik- und Lagerfläche erforderlich ist, die durch den Bau eines 5.

Gleises, ausgehend von der Hauptstrecke, erschlossen und angegliedert werden muss.

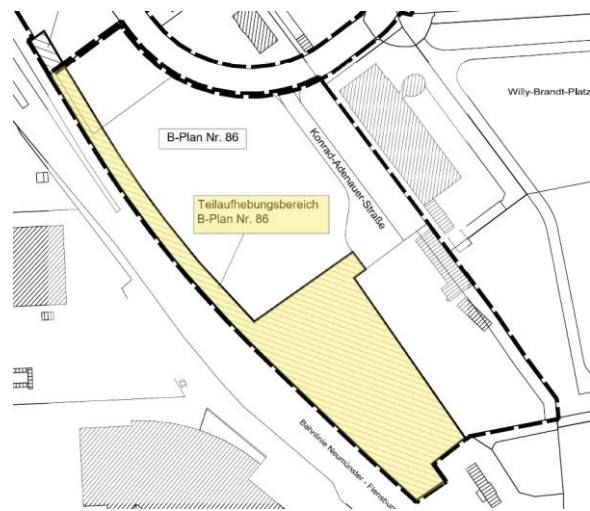
Aus diesem Grund werden überwiegend gleisnahe Teilbereiche bzw. auch Flächen mit Anschluss an das örtliche Straßensystem (Wendeanlage der verlängerten „Konrad-Adenauer-Straße“) von der DB Netz AG benötigt, die sich im ehemaligen Güterbahnhofgelände befinden.

Diese für diesen Zweck vorgesehenen Bereiche sind jedoch von Bahnbetriebszwecken entwidmete Flächen, die planungsrechtlich zurzeit Teile der bereits beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 84 und Nr. 86 sind und damit anderen Nutzungsfestlegungen unterliegen.

Die von der DB Netz AG beabsichtigten Nutzungen widersprechen sowohl der o.g. Freistellung / Entwidmung als auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86, so dass die erforderlichen Flächen wieder für Bahnbetriebszwecke gewidmet und die Bebauungspläne Nr. 84 und Nr. 86 für die bahninternen Nutzungen aufgehoben werden muss. Dies ist Voraussetzung für ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren auf Grundlage der anzuwendenden Fachgesetze (außerhalb der Regelungen des BauGB und der kommunalen Planungshoheit), das von der DB Netz AG in Gang gesetzt werden wird.



Planzeichnung B-Plan Nr. 86 (ohne Maßstab)



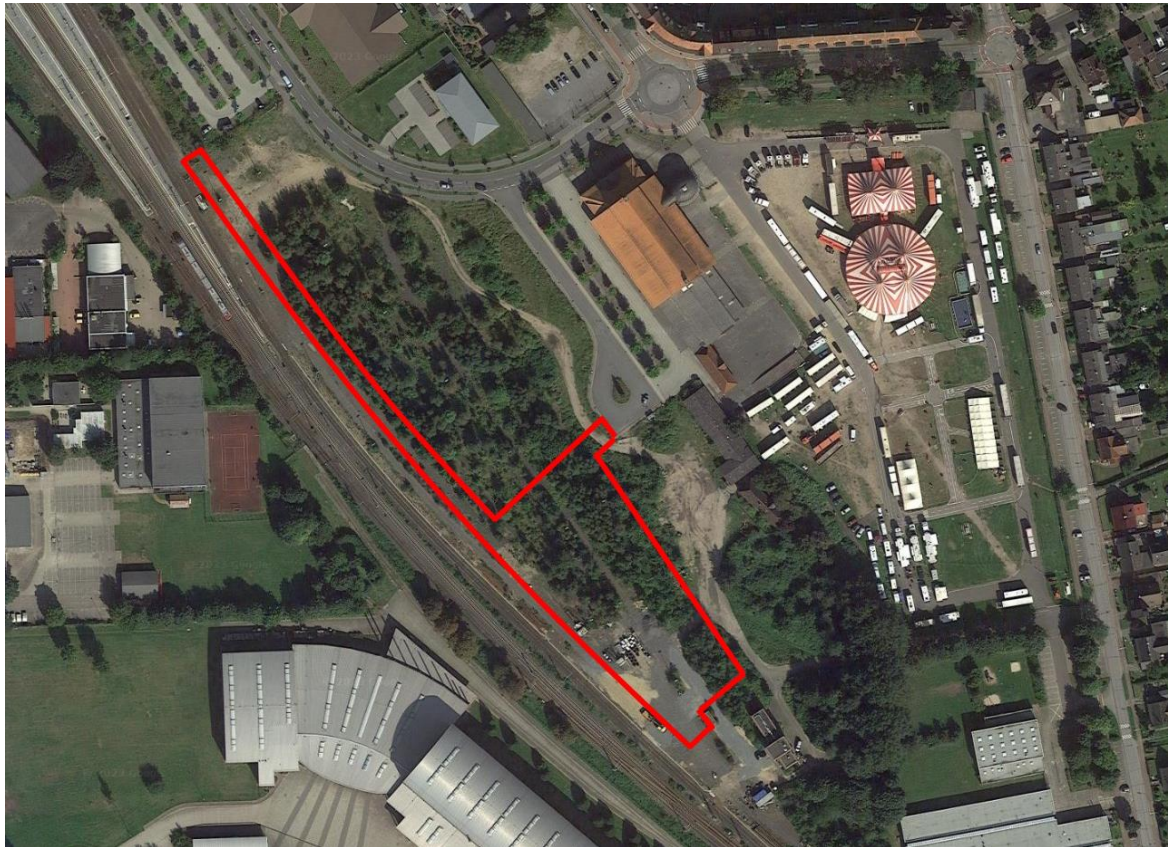
Planskizze Aufhebungsbereich (ohne Maßstab)

1.2 Lage des Planbereichs und Bestand vor Ort

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst dabei einen Teil des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB parallel zur Hauptstrecke der DB festgesetzte Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ des Bebauungsplanes Nr. 86 - vgl. Planskizze oben rechts.

Die Flächen der Teilaufhebung befinden sich im Eigentum der DB Immo (insgesamt in einer Flächengröße von ca. 9.950 m²).

Die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes sind bisher baulich nicht genutzt und sind überwiegend durch natürliche Sukzessionsbereiche geprägt. Kleinere Teilbereiche direkt an den bestehenden Bahnanlagen werden bereits durch die DB Netz AG für Lagerzwecke genutzt.



Luftbild (ohne Maßstab) mit gekennzeichnetem Aufhebungsbereich



Blick nach Südosten entlang der bestehenden Gleise



Blick von der Wendeanlage „Konrad Adenauer Straße“ nach Süden

Die verkehrliche Erschließung des Bereichs erfolgt über die Stichstraße Konrad Adenauer Straße und deren Wendeanlage, die bereits verkehrstechnisch genutzt wird - hier insbesondere für die Stellplatzflächen entlang dieser Erschließungsstraße für Veranstaltungen in bzw. bei der nördlich angrenzenden Nordmarkhalle.

Durch die Aufhebung des Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 86 verbleiben eingeschränkte Gewerbebegebietsflächen (des Bebauungsplanes Nr. 86) südwestlich und südöstlich der Stichstraße „Konrad Adenauer Straße“ mit Wendeanlage, die auch weiterhin uneingeschränkt und unproblematisch erschlossen und gewerblich genutzt werden können.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Da die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten (§ 1 Abs. 8 BauGB) und die Gesamtfläche der Teilaufhebung unter 20.000 m² liegt, können die Aufhebungsverfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

2.1.1 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB

Die (fiktive) zulässige maximale überbaubare Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs unterschreitet deutlich die im § 13a BauGB genannten 20.000 m² als Obergrenze der festgesetzten Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB, da die Geltungsbereichsgröße der Teilaufhebung nur ca. 10.000 m² umfasst.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen (Anlage 1 zum UVPG).

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bei Durchführung der Teilaufhebung.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.1.2 Auswirkungen der Anwendung des § 13a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Bestimmungen des „vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Die Gemeinde kann bestimmen, dass von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Hiervon hat die Stadt Rendsburg Gebrauch gemacht.

Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen (ohne eigenes Aufstellungsverfahren) soweit die zukünftigen Nutzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. (Vgl. auch Pkt. 2.2. dieser Begründung).

Ebenso ist die Vorlage der sogenannten „Zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

2.2 Aufhebung des Satzungsrechts

Nach endgültigem Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 86 werden für diesen Bereich letztendlich die bisher rechtswirksamen Festsetzungen aufgehoben.

Insoweit ist dieser Bereich planungsrechtlich nicht mehr als „verbindlich überplant“ zu beurteilen. Der Aufhebungsbereich fällt somit in den sogenannten „nicht überplanten Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB zurück.

Da für diesen Bereich letztendlich auch keine Satzungsregelungen mehr erfolgen können, sind die verbindlichen Festlegungen von Regelungen, insbesondere zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, im Rahmen des Aufhebungsverfahrens nicht mehr möglich.

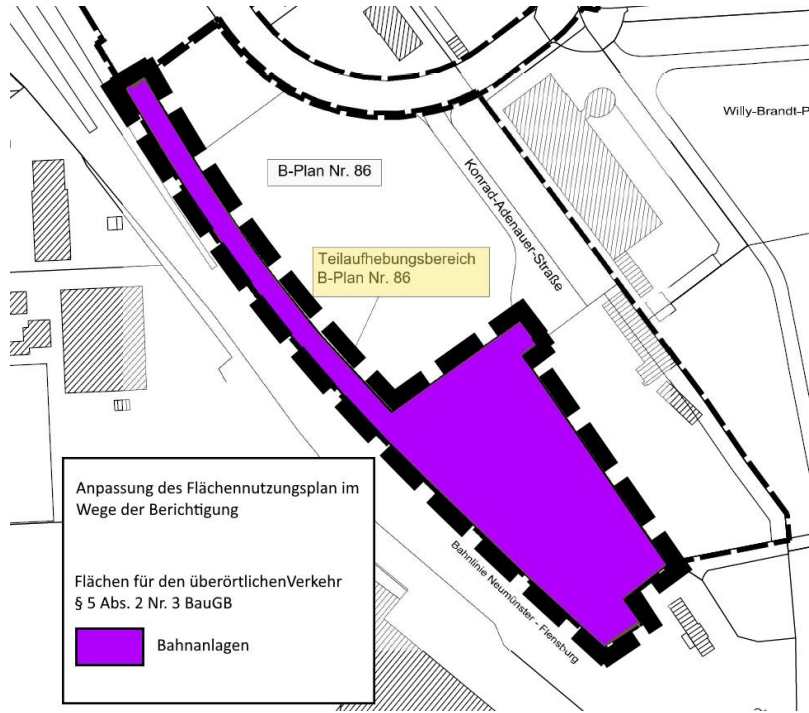
Notwendige Regelungen, Auflagen und gutachterliche Bestimmungen können daher nur im Rahmen der nachfolgenden Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren der DB Netz AG festgelegt werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 86 ist die Anpassung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilgebiet B, durch entsprechende Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfor-

derlich.

Diese Flächen werden im Sinne des Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens und der beabsichtigten Widmung dieses Teilbereichs für Bahnbetriebszwecke als „Bahnanlage“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.



Plandarstellung (ohne Maßstab) - Anpassung des Flächennutzungsplans



Planausschnitt - Bisher rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans

3. Nachfolgendes Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren

3.1 Zum Verfahren

Wie bei der kommunalen Bauleitplanung sind alle betroffenen Belange auch bei einem Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bedürfen einer entsprechenden Zustimmung durch die betroffenen Fachbehörden. Dies gilt im Besonderen auch bei den umweltrelevanten Themen.

„Herr“ der nachfolgenden Planaufstellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren ist hier jedoch nicht die Stadt Rendsburg, sondern das Eisenbahnbundesamt als Planfeststellungsbehörde.

3.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse

Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren der DB Netz AG sind die fortfallende Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu kompensieren.

3.3 Schallschutz / Lärmschutz

Die durch das neue, zusätzliche Gleis und die Logistik- und Lagerhaltung entstehenden Schallemissionen und -immissionen sind festzustellen, zu bewerten und im Interesse der umgebenden Nutzungen (bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) angemessen zu berücksichtigen.

3.3 Bodenkontaminierungen

Für den B-Plan Nr. 86 gibt es Orientierende Schadstoffuntersuchungen des Bodens. Es wurde in Teilbereichen eine Belastung des oberflächennahen Bodens mit PAK festgestellt. Sollten Arbeiten in diesen Bereichen stattfinden oder Flächen in anderer Form in Anspruch genommen werden (z.B. als Lagerflächen) ist dies mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Im Rahmen der bisherigen Bauleitplanung besteht zwischen der DB Netz AG, der Stadt Rendsburg und dem Kreis Rendsburg Eckernförde hierfür ein Sanierungsvertrag. Es muss vor in Kraft treten der Teilaufhebung des B-Plans Nr. 86 geprüft werden, inwiefern die Planung mit dem Sanierungsvertrag vereinbar ist.

3.4 Denkmalschutz

Ebenfalls wird das im Bebauungsplan Nr. 86 nachrichtlich dargestellte Archäologische Interessensgebiet, der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Nordmarkhalle und die vorhandene Altlastensituation zu berücksichtigen sein.

3.5 Oberflächenwasser

Bei einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baueinrichtungs- und Bereitstellungsfläche am Gleis 5 ist das anfallende Niederschlagswasser vor einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ggfs. vorzubehandeln.

Darüber hinaus ist ggfs. eine Drosselung der im Bereich der Baueinrichtungs- und Bereitstellungsfläche anfallenden Regenwassermengen vor einer evtl. vorgesehenen Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erforderlich, da auf Grund des Stauraumkanals in der Konrad-Adenauer-Straße und der bestehenden Einleiterlaubnis in die Obereider Begrenzungen bestehen.

Rendsburg, den 05.10.2023

gez. Janet Sönnichsen

L.S.

Janet Sönnichsen
Bürgermeisterin