

Zusammenfassende Erklärung

zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich B sowie zum Bebauungsplan Nr. 86 „ehemaliger Güterbahnhof – Süd“

für das Gebiet des südlichen Teilabschnitts des ehemaligen Güterbahnhofs der Stadt Rendsburg, zwischen der Konrad-Adenauer-Straße im Norden, dem Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG im Westen und Süden sowie des Bereichs der Nordmarkhalle im Osten



I. Einleitung

Den Bauleitplänen ist gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 „ehemaliger Güterbahnhof – Süd“ nach Beschlussfassung, aber vor der Bereithaltung zur Einsichtnahme eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung sowie
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

in dem jeweiligen Bauleitplan.

Nach § 214 BauGB gehen von der zusammenfassenden Erklärung keine Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanes aus, da sie einen wirksamen Bauleitplan voraussetzt.

II. Verfahrensablauf

Der Bauausschuss der Stadt Rendsburg hat in seiner Sitzung am 20.11.2012 den Aufstellungsbeschluss zu den o.g. Bauleitplanverfahren gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgeranhörung am 06.07.2015.

Die Behörden und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB am 10.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bauausschuss der Stadt Rendsburg hat am 30.10.2018 die Entwürfe mit Begründungen und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Diese haben in der Zeit vom 21.02.2019 bis 25.03.2019 öffentlich ausgelegen.

Die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg hat am 27.06.2019 die 39. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilbereich B sowie den Bebauungsplan Nr. 86 beschlossen. Die Begründungen und der Umweltbericht wurden gebilligt.

III. Ziele und Zwecke der Planungen

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans -Teilbereich B sowie der Bebauungsplan Nr. 86 sollen das ehemalige Güterbahnhofsgelände der Stadt Rendsburg (räumlich abschließend) nunmehr auch für den südlichen Teilbereich des Güterbahnhofsgeländes planungsrechtlich einer gewerblichen, innenstadtrelevanten Nutzung zuführen.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 86 (sowie der 39. Änderung des Flächennutzungsplans) umfasst eine Flächengröße von ca. 3,4 ha. Durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 86 kann somit die städtebauliche / planerische Entwicklung des kompletten Güterbahnhofsgeländes als abgeschlossen betrachtet werden. Der Stadt Rendsburg steht damit in ihrer Planungshoheit ein insgesamt ca. 6,5 ha großer Bereich (Bebauungspläne Nr. 34, 35 und 36) zur Verfügung, um insbesondere die Kernstadt Rendsburgs sowie das Mittelzentrum Rendsburg in seiner landesplanerischen Funktion zu stärken.

IV. Berücksichtigung der Umweltbelange

a) Landschaftsplan

Die Darstellungen bzw. Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans entsprechen grundsätzlich den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Rendsburg. Der Gesamtbereich ist hier als „Eignungsfläche für die bauliche Nutzung“ dargestellt.

b) Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 erarbeitet wurde, trifft Regelungen zur zukünftigen Stadtgestaltung des neuen Quartiers. Darüber hinaus ermittelte er den jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzbedarf (auch für die Eingriffe in die bestehenden Flächen, die nach § 15a Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG als Trockenrasen unter besonderem Schutz stehen). Die planerischen Eingriffe werden durch entsprechende Maßnahmen, weitgehend außerhalb des Plangebietes auf der städtischen Ökokontofläche „Bullenwiese“, ausgeglichen.

c) Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der erarbeiteten Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes als gesonderte Teile der Begründungen der beiden Bauleitpläne wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft/Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Hierzu wurden weitere Fachgutachten insbesondere zu den Themenbereichen Boden/Altlasten, Lärm sowie Flora und Fauna gesondert in Auftrag gegeben. Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben sich als Ergebnis für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Diese Auswirkungen werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplänen kompensiert.

d) Gesonderte faunistische und floristische Untersuchung

Das Gutachten ergab, dass keine streng geschützten Arten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG nachgewiesen werden konnten. Festgelegt und bilanziert werden konnte jedoch die Größe und Art der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, die nach § 15a LNatSchG gesondert zu ersetzen sind (Trockenrasen).

e) Boden und Altlastengutachten

Die durch das Gutachten belegten Bodenverunreinigungen (aufgrund der historischen Nutzung des Geländes als Güterbahnhof) sind keine Altlasten in dem Sinne, dass eine unmittelbare, gegenwärtige Gefahr für einzelne Wirkungspfade (Boden-Mensch, Boden-Grundwasser, Boden-Nutzpflanze) besteht, die eine sofortige Sanierung oder Entsorgung, erfordern. Dennoch wurde der Gesamtbereich in den Bauleitplänen entsprechend gekennzeichnet („Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können“). Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden erarbeitet und sind vor Bau- bzw. Nutzungsbeginn umzusetzen.

f) Lärmgutachten

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets durch die angrenzenden Straßen- und Schienenverkehre sind Teile des Plangebiets (insbesondere in den Nachtzeiten) durch Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 charakterisiert. Für diese Bereiche wurden entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan getroffen, insbesondere der Ausschluss von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen.

g) Schutz des Denkmals „Nordmarkhalle“

Die bestehenden Sichtbezüge (Umgebungsschutzbereich) zur Nordmarkhalle werden durch die getroffenen maximalen Höhenentwicklungen der baulichen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie durch die gewählten (mit großem Abstand festgesetzten) überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Anordnung einer ebenerdigen Fläche für Stellplätze weitgehend gewährleistet.

h) Archäologisches Interessensgebiet

Im Plangebiet befinden sich in Teilbereichen Außenbereiche der Rendsburger Festungsanlage der frühen Neuzeit. Diese Bereiche wurden nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

i) Waldumwandlung

Unter Beteiligung der Forstbehörde wurde festgestellt, dass ein großer Bereich des ehemaligen Trockenrasens sich im Laufe der letzten 10 Jahre zu einem Birkenpionierwald entwickelt hat. Hierfür wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet.

III. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe sind keine Stellungnahmen eingegangen:

b) Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen sind Stellungnahmen eingegangen, auf deren Inhalt und der Abwägungsentscheidung nachstehend in Kurzform eingegangen wird:

1. Deutsche Bahn AG und Eisenbahn - Bundesamt (§ 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung)

Die Deutsche Bahn weist auf die einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. Schutzabstände sowie zu sonstigen „Sicherungsmaßnahmen“ bzgl. der weiterhin bestehenden Gleisanlagen hin (keine Vernässung der Bahnanlagen durch abgeleitetes Niederschlagswasser, Einschränkungen von Neuanpflanzungen an den Bahnanlagen, mögliche Auswirkungen der elektrifizierten Bahnstrecke auf Monitore, medizinische Untersuchungsgeräte, Vermeidung von Blendwirkungen durch Werbeanlagen auf die Bahnstrecke etc.).

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG wurden in den Teil B Text des Bebauungsplans Hinweise übernommen.

2. Archäologisches Landesamt (§ 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung)

Das Archäologische Landesamt weist darauf hin, dass sich Teilbereiche des Bebauungsplans in einem Archäologischen Interessengebiet befinden (Außenbereiche der Rendsburger Festungsanlagen der frühen Neuzeit). Gemäß § 14 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird auf notwendige archäologische Untersuchungen (Baubegleitung) hingewiesen.

Die Bereiche des archäologischen Interessengebietes wurden im Teil A Plan gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen. Die Auflage einer archäologischen Baubegleitung wurde in Teil B Textliche Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.

3. Kreis Rendsburg Eckernförde (§ 4 Abs. 1 BauGB - Beteiligung)

Der Kreis Rendsburg Eckernförde weist auf den denkmalrechtlichen Umgebungsbereich der Nordmarkhalle hin. Hierbei soll es zu keinen Störungen des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals und seines städtebaulichen Zusammenhanges kommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Errichtung von Anlagen und Gebäuden einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.

In Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde sind weitere Untersuchungen bezüglich der vorliegenden Bodenkontaminationen vorzulegen.

Auf den denkmalrechtlichen Umgebungsbereich der Nordmarkhalle (außerhalb des Plangeltungsbereichs) wird in der Begründung zum Bebauungsplan explizit eingegangen. Darüber hinaus wurde die Nordmarkhalle in der Planzeichnung als Kulturdenkmal gekennzeichnet. Auf die zusätzlich notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigungen wird ebenfalls in der Begründung hingewiesen.

Vor Erstellung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurden weitergehende Bodenuntersuchungen in Absprache und Einvernehmen mit der zuständigen Behörde festgelegt und durchgeführt sowie mehrfach intensiv mit der Behörde abgestimmt. Ergebnis hierzu war, dass wesentliche Teile des Plangeltungsbereichs als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden müssen. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen wurden einvernehmlich mit der unteren Bodenschutzbehörde festgelegt und sind vor Bau- bzw. Nutzungsbeginn vor Ort umzusetzen.

4. Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (§ 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung)

Der Kampfmittelräumdienst weist darauf hin, dass im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Daher ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen das Plangebiet auf Kampfmittel zu untersuchen.

Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln ist in den Teil B Text aufgenommen worden.

5. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein (§ 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung)

Das Landesamt legt dar, dass die Planung nur dann denkmalverträglich ist, wenn das Kulturdenkmal (Nordmarkhalle) nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der planerischen Festlegungen wurde besonderer Wert daraufgelegt, dass im südlich benachbarten Bereich zur Nordmarkhalle keine hochbaulichen Anlagen umgesetzt werden können. Vorgesehen sind hier eine großflächige Stellplatzanlage sowie die verkehrliche Erschließungsanlage des Plangebietes. Um hier darüber hinaus noch weitere räumliche Sicherungsmaßnahmen für den Umgebungsschutzbereich zu fixieren, wurden hier entlang der zukünftigen südlich gelegenen Grundstücke Baumanpflanzungen vorgesehen, um hier die zukünftigen gewerblichen Anlagen räumlich abzusichern.

6. Kreis Rendsburg Eckernförde (§ 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung)

Der Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz weist darauf hin, dass sich das Planungsgebiet zum Teil im Archäologischen Interessengebiet (Rendsburger Festungsanlage der frühen Neuzeit) und in unmittelbarer Nähe zum Denkmal Nordmarkhalle befindet. Für jedes einzelne zukünftige Vorhaben, auch für eventuelle Werbeanlagen, ist eine zusätzliche denkmalrechtliche Genehmigung notwendig.

Der Fachdienst Umwelt fordert, aufgrund der dargestellten Maßnahmenfläche auf den Ökokontoflächen, eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Des Weiteren wird gefordert, den notwendigen Waldausgleich bzw. die Waldumwandlung planungsrechtlich im Bebauungsplan zu verankern.

Alternativ wird vorgeschlagen auch an einem bestehenden Feuerlöschteich südlich des Plangeltungsbereichs entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen.

Die untere Wasserbehörde fordert die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

Auf die zusätzlich erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen wird im Teil B Text des Bebauungsplanes hingewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Ökokontofläche ist nicht erforderlich, da hier die städtebauliche Ordnung und Entwicklung an sich gewährleistet ist. Eine Änderung der Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung für diesen Bereich ist somit entbehrlich.

Eine planungsrechtliche Möglichkeit nach § 9 BauGB ein Waldausgleichs- bzw. -umwandlungsverfahren in der Bauleitplanung festzusetzen, ist nicht gegeben.

Der Feuerlöschteich liegt südlich des Plangeltungsbereichs und auch innerhalb von Bahnbetriebsanlagen, daher sind hier keine Möglichkeiten gegeben entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Da hier im zukünftigen Gewerbegebiet mit einer hohen Versiegelung zu rechnen ist, wird die Anlage von entsprechenden Versickerungseinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser räumlich nur schwierig bzw. gar nicht möglich sein. Der Ausschluss von Versickerungsmöglichkeiten gewährleistet letztendlich hier auch den Schutz des Grundwassers aufgrund der vorhandenen kontaminierten Böden.

IV. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage der stadtplanerischen Zielsetzungen für die Entwicklung des Bereichs des ehemaligen Güterbahnhofs der Stadt Rendsburg wurde vor Beginn der planungsrechtlichen Aufstellungsverfahren eine „städtebauliche Rahmenplanung“ in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war, inwieweit und in welcher Art das Güterbahnhofsgebäude einer zukünftigen baulich - gewerblichen Nutzung zur Stärkung der Rendsburger Innenstadt, zugeführt werden kann. Anderweitige Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen wurden, auch aufgrund der landesplanerischen Vorgaben für das Mittelzentrum Rendsburg sowie aufgrund der Lärmsituation an der Bahnstrecke, nicht weitergehend untersucht. Die städtebauliche Rahmenplanung untersuchte jedoch Alternativen zur Erschließung, zur Baugebietszonierung und zur Festlegung unterschiedlicher Nutzungszonen und den möglichen überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus wurden grundsätzliche Lösungsansätze zum Lärmschutz und zur Be- und Durchgrünung des Plangebiets untersucht und als Ergebnis der Rahmenplanung auch weitgehend festgelegt.

Aus diesem Grunde hat sich die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg nach Abwägung aller einzustellenden Belange dafür ausgesprochen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich B sowie den Bebauungsplan Nr. 86 in den vorliegenden Fassungen zu beschließen, da aus den o.g. Gründen eine grundsätzlich andere Entwicklung (insbesondere nutzungsmäßig) für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs nicht in Betracht kommt.

Rendsburg, den 22.06.2020
Stadt Rendsburg

gez. P. Gilgenast

L.S.

Pierre Gilgenast
Bürgermeister