

# Stadt Rendsburg

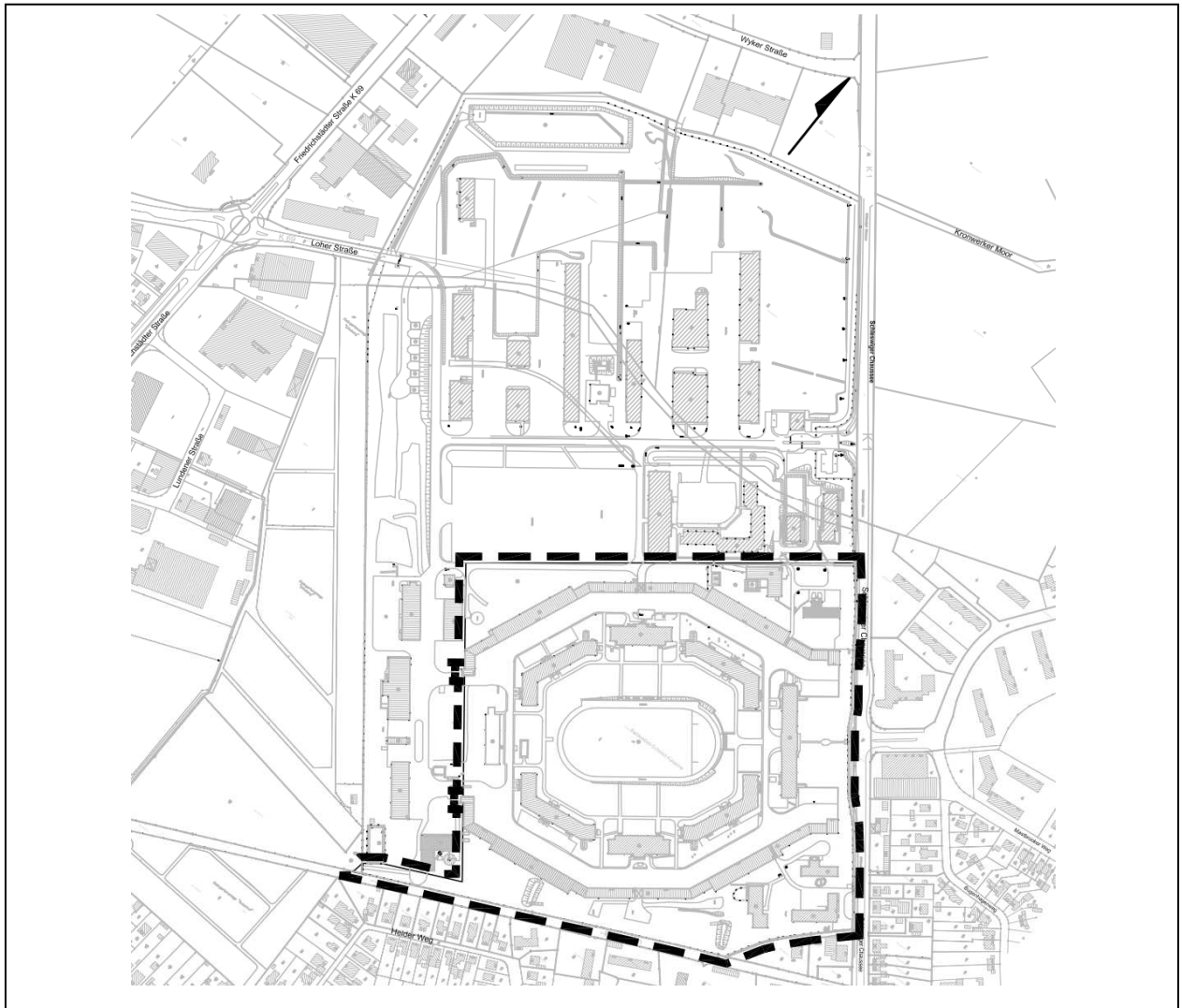


## Zusammenfassende Erklärung

(gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch)

zur

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



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

## **1. Art und Weise, wie die Umweltbelange im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Der Umweltbericht bewertet die Umweltbelange in Form einer Prognose und kommt zu folgender Zusammenfassung:

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist für jeden Bauleitplan bzw. seine Aufhebung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Generelles Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine siedlungsräumlich verträgliche Nachnutzung für den Bereich mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der ehemaligen Unterkunfts-, 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. 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.

An den Geltungsbereich grenzen im Norden der Bebauungsplan 92 e, im Westen der Bebauungsplan 92 a an. Ein weiterer Bebauungsplan im Umfeld ist der B-Plan Nr. 92 c (nördlich gelegen). Der Bebauungsplan 92 d ist damit Teil einer über mehrere Bebauungspläne reichenden Gesamtentwicklung für das ehemalige Kasernengelände. Für die Nachnutzung im Bereich des B-Plans 92 d wird ein nicht wesentlich störendes Gewerbe angestrebt. Das Nutzungsspektrum für den Bereich soll überwiegend dem Dienstleistungssektor, der Aus- und Fortbildung sowie dem Gesundheitswesen zugeordnet werden. Geplant ist die Ausweisung gewerblicher Flächen mit einer GRZ von 0,6 und 0,8.

In dem knapp 15,6 ha großen Gebiet erfolgt die Nutzung im Wesentlichen durch eine Folgenutzung der früheren Kaserneneinrichtungen und -gebäude. Lediglich im Nordosten wird - nach Abriss des Heizhauses- die Neuerrichtung eines Gebäudes möglich.

Der Geltungsbereich ist bislang nur über Verkehrsflächen anderer Bebauungspläne an das Gebiet außerhalb der ehem. Kaserne angebunden. Der Bebauungsplan beinhaltet die Möglichkeit, das Gelände zusätzlich an drei Stellen an die Schleswiger Chaussee anzubinden. Ein Ausbau der vorhandenen Verkehrsknoten aufgrund des unnutzungsbedingten neuen Verkehrsaufkommens wird nach Erkenntnis des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Verkehre (65 %) auf der Westseite, über den Knoten Loher Straße abgewickelt wird, während 35 % über die Schleswiger Chaussee fließen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 und der Unteren Denkmalbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Stadt Rendsburg abgestimmt. Die dort enthaltenen landschaftsplanerischen und artenschutzrelevanten Maßnahmen wurden in den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgenommen und gemäß dem fortgeschriebenen Abstimmungsstand (05.06.2014) im Bebauungsplan berücksichtigt. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen von Geboten zur Erhaltung des bedeutsamen Gehölz- und Baumbestandes. Er weist zusätzlich darauf hin, dass weitere, ggf. erforderlich werdende Fällungen nicht ohne erneute artenschutzrechtliche Überprüfung und ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung erfolgen dürfen.

Hinsichtlich des Schutzes der zukünftigen Nutzungen erfolgt die Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die prognostizierten umnutzungsbedingten neuen Verkehre rufen im Bereich der K 1 (Schleswiger Chaussee) eine Erhöhung der aktuellen Geräuschmissionen 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 Föhler- bzw. Sylter-Straße hervor. Zur Nachtzeit muss die Nutzung beschränkt werden.

Der bestehende, auf einer Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation basierende, Sanierungsvertrag beinhaltet u. a., dass

- die Stellplätze vor den Oktogon-Gebäuden durch Abtrag und ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Materials saniert werden und
- die Belastung im Bereich des Trafogebäudes durch eine Eingrenzungsuntersuchung zu prüfen sind. Die Flächen sind bis zum Vorliegen der Ergebnisse als „Altlastenverdachtsfläche“ zu kennzeichnen. (Durch die Nachweise der Eingrenzungsuntersuchung vom 12.03.2015 konnte der Verdachtsstatus aufgehoben werden.)

Vorgeschrieben wird von der Aufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg weiterhin, die vorgenannten Maßnahmen sowie zukünftige Tiefbau- und Rückbaumaßnahmen durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu begleiten und diese Begleitung durch Kurzgutachten zu dokumentieren. Im Rahmen von Erdarbeiten anfallende Auffüllmaterialien sind grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen.

#### Für die Schutzgüter Boden / Wasser

wird eine leichte Zunahme der Flächenversiegelung im Geltungsbereich; innerhalb des gesamten ehem. Kasernengeländes leicht positive Bilanz festgestellt und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

#### Für die Schutzgüter Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, Landschafts- / Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

#### Wechselwirkungen der unterschiedlichen Schutzgüter

Weil eine erhebliche Betroffenheit einzelner Schutzgüter nicht festgestellt wurde, sind auch relevante Wechselwirkungen nicht festzustellen.

Aufgrund der Raumstruktur ist nicht davon auszugehen, dass Lebens- oder Teillebensräume streng geschützter Arten durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können. Unter Berücksichtigung der projektspezifischen Wirkfaktoren und der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden. Als Besonderheit ist im vorliegenden Fall darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Gesamtentwicklung des Kasernengeländes mithilfe mehrerer Bebauungspläne im Vorfeld dieses Bebauungsplanverfahrens ein Gesamtkonzept Kompensation inkl. 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 inkl. 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 Untere Naturschutzbehörde ab Ende 2012; sie ist bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Im Rahmen dieser Realisierung erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Erhaltung des qualitativen und quantitativen Umfangs punktuell Anpassungen des Konzeptes.

## **2. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

Die Beteiligung im Verfahren ist wie folgt durchgeführt worden:

- 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 07.11.2015
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 12.12.2017

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.

Erneute und intensive bauplanungsrechtliche Prüfungen des Themas Pflegeheim bzw. Anlage für soziale Zwecke ergaben jedoch, dass für die baugenehmigte Nutzung des ehemaligen Offiziersheims als Pflegeheim - unabhängig von der Gebietsausweisung -, d.h. als Anlage für soziale Zwecke, der Bestandsschutz besteht. 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 wird der südöstliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

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.

### **3. Begründung, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Der Bebauungsplan führt zu der verbesserten Ausnutzung von Flächen, die dem bestehenden Siedlungsraum zuzuordnen sind und führt zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen, die nicht direkt im Zusammenhang zum Siedlungsraum stehen. Durch die Aufnahme in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation, wird die städtebauliche Zuordnung gewährleistet.

Der Bebauungsplan basiert auf verschiedenen rahmengebenden Untersuchungen und Konzepten:

Der vorbereitenden Untersuchung gem. § 214 BauGB vom Juli 2007, dem Masterplan Suhmsheide Ost vom Februar 2008 (beide im Auftrag der Stadt Rendsburg erstellt) und der Rahmenplanung „Oktogon-Energie Kompetenzzentrum Rendsburg“ (2011, Büro Baumeister) und wurde aus diesen Arbeiten und den darin formulierten Zielen abgeleitet. Ebenso fügt er sich in die regionalplanerischen Überlegungen der Gebietsentwicklungsplanung für den Stadt-Umlandbereich Rendsburg (2008) ein. Aufgrund dieser sukzessiven und aus Gesamtbetrachtungen abgeleiteten Planung sind keine grundsätzlich anders gearteten Planungsmöglichkeiten erkennbar.

Rendsburg, den 03.04.2018

Stadt Rendsburg

gez. Gilgenast                      L.S.

(Pierre Gilgenast)  
Bürgermeister



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

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