

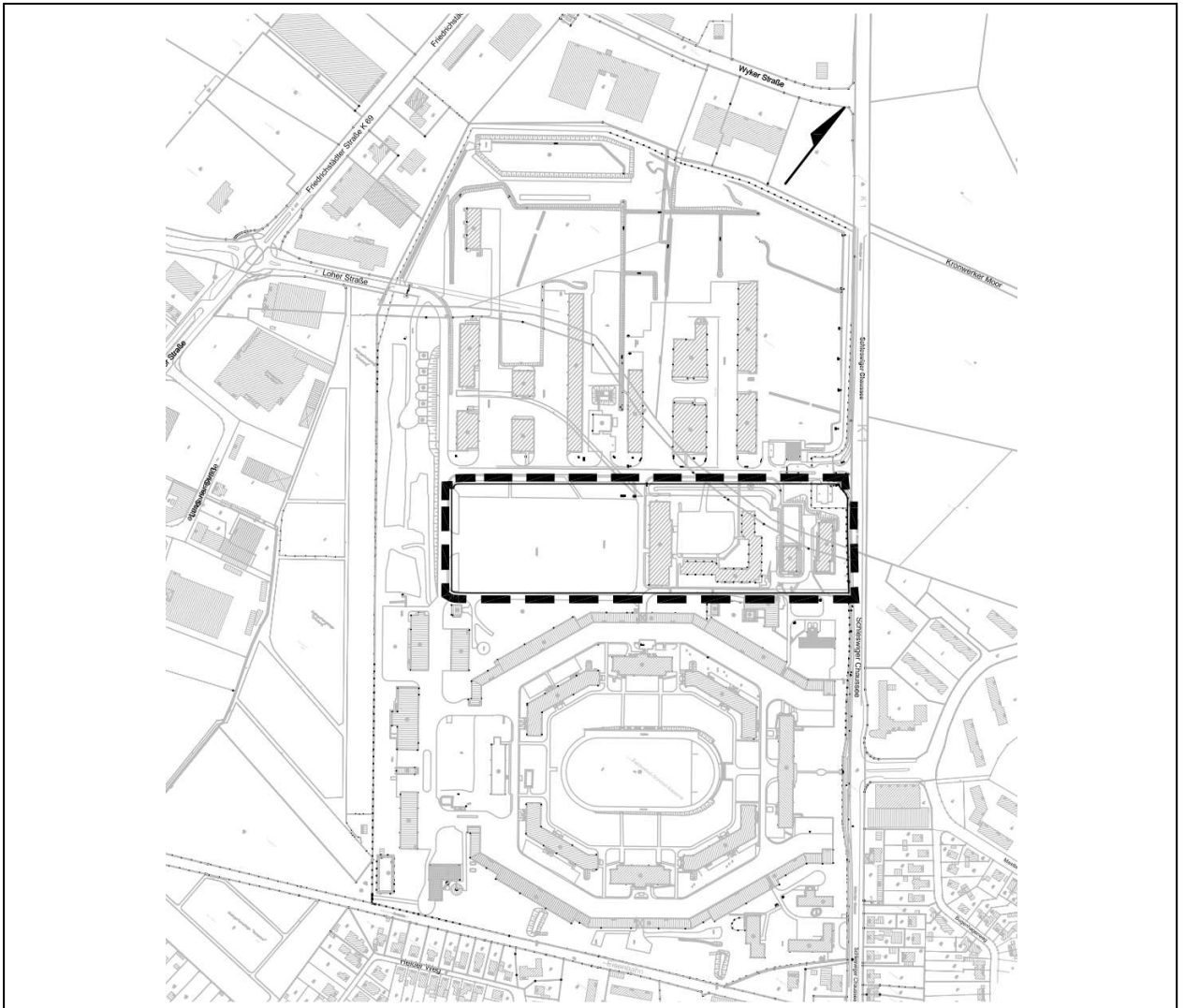
Stadt Rendsburg



Begründung Teil 1

zur

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



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
Verfahrensstand:	3
Folgende Gutachten liegen vor:	4
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan:	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>	6
2. Aufstellungsverfahren	7
<u>2.1 Planungsanlass</u>	7
<u>2.2 Umweltprüfung</u>	8
<u>2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung</u>	8
2.3.1 Rechtliche Voraussetzungen	8
2.3.2 Ergebnis – Zusammenfassung	9
2.3.3 Vermeidungsmaßnahmen	10
2.3.4 Vermeidungsmaßnahmen	10
2.3.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen Vögel	10
3. Planvorgaben	11
<u>3.1 Landesentwicklungsplan 2010</u>	11
<u>3.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan</u>	11
<u>3.3 Regionalplan (Fortschreibung 2000)</u>	11
<u>3.4 Gebietsentwicklungsplan</u>	11
<u>3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK – 2008 -</u>	12
<u>3.6 Flächennutzungsplan</u>	12
<u>3.7 Bebauungspläne</u>	13
<u>3.8 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan</u>	13
<u>3.9 Masterplan</u>	13
<u>3.10 Rahmenplan</u>	13
<u>3.11 Altlasten – Kampfmittelbeeinflussung</u>	14

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
4. Städtebauliche Zielsetzung, Konzeption, Festsetzungen	15
<u>4.1 Ziele und Zwecke der Planung</u>	15
<u>4.2 Konzept</u>	17
<u>4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen</u>	17
4.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE -	17
<u>4.4 Verkehr, Erschließung</u>	19
<u>4.5 Ver- und Entsorgung</u>	20
4.5.1 Schmutzwasser	21
4.5.2 Oberflächenwasser	21
<u>4.6 Grünordnung Anpflanzflächen / Eingriffsregelung</u>	21
5. Belange des Umweltschutzes	23
<u>5.1 Immissionsschutz</u>	23
5.1.1 Gewerbelärm	23
5.1.2 Lärmimmissionen Verkehr	24
<u>5.2 Weitere Emissionen aus dem Plangebiet</u>	25
<u>5.3 Ergebnis / Zusammenfassung Umweltbericht</u>	26
6. Öffentliches Baurecht	27
<u>6.1 Zulässigkeit während der Planaufstellung</u>	27
<u>6.2 Zulässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</u>	27
7. Besitzstrukturen/ Kosten	27

Begründung Teil 2 - Umweltbericht

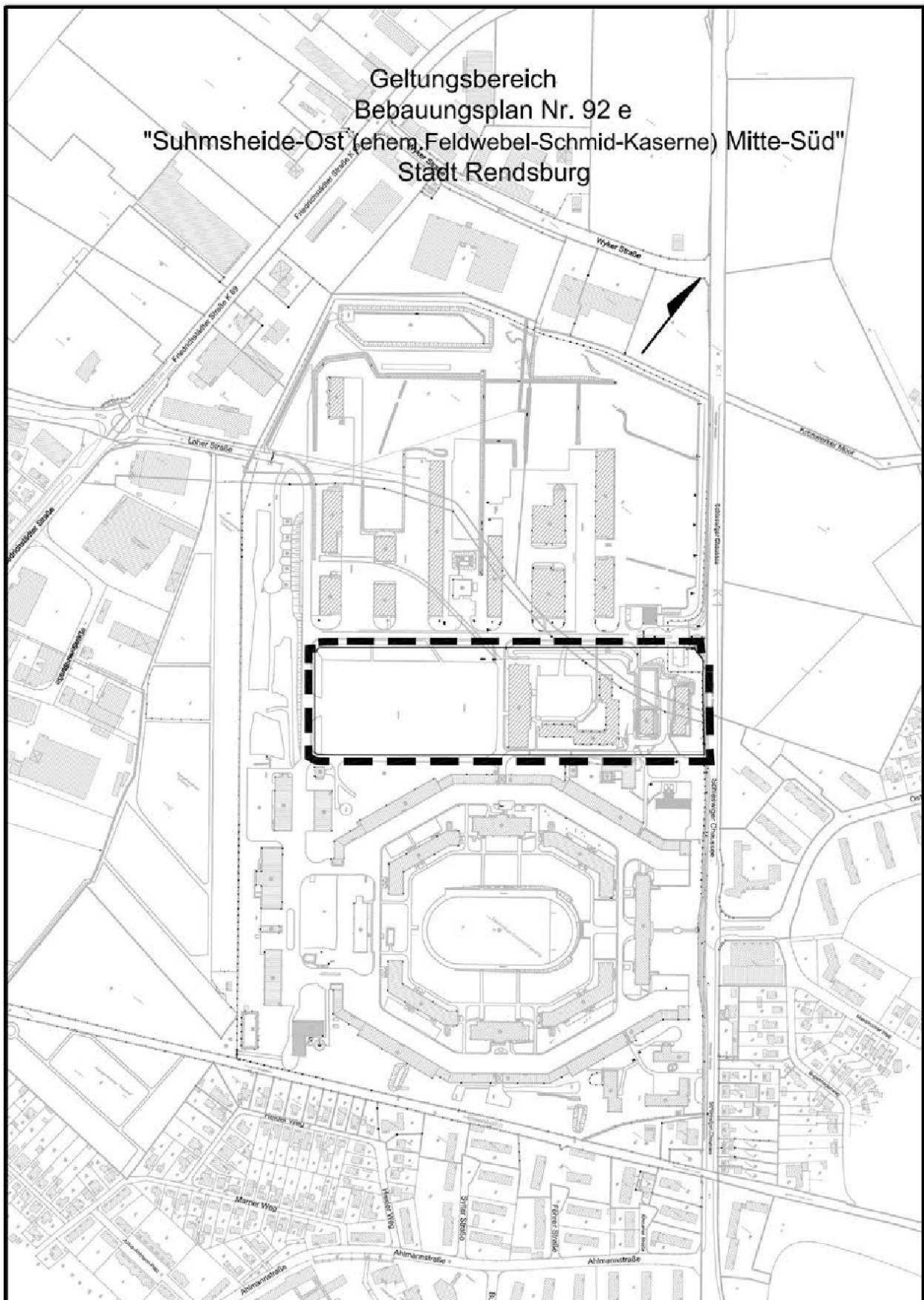
Verfahrensstand:

- 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
- 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 durch Benachrichtigung am 20.07.2017
- Wiederholte 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
Geräuschemissionen, Verf.: Büro Flörke, / Haltern 24.12.2013
5. Bewertung der Altlastensituation FSK, Bebauungsplan
„Suhmsheide Ost“, Teilfläche Nr. 92e, Rendsburg;
Altlastenuntersuchung Phase IIb inkl. Anlagen 31.01.2007
Verf.: Dr.-Ing. Dieter Weth Beratender Ingenieur/Hannover
Bericht Nr. 789-14-B,
Verf.: Büro GeoConsult, Hamburg 05.12.2014
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:



1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Situation, Entwicklung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich liegt südlich der Hauptzufahrtstraße „Anton Schmid Straße“, grenzt südlich an den Bebauungsplan 92 c an und beinhaltet den bebauten Bereich der Kompanie-, Internatsgebäude, der Ausbildungshalle und die Freifläche des Exerzierplatzes im südlichen bzw. mittigen Teilbereich des Kasernengeländes, umfasst ca. 5,0 ha und wird innerhalb des Kasernengeländes wie folgt begrenzt: im Norden durch die Hauptzufahrtstraße „Anton Schmid Straße“ und Osten durch die Schleswiger Chaussee, im Süden durch die nördliche Straße entlang der Oktogon-Garagenbebauung und im Westen durch die östliche Grenze der Nebenzufahrtstraße „Erich-Mahrt-Straße“, die den Süd-Westteil des Geländes erschließt.

Der Planbereich beinhaltet eine nördliche Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 460 der Flur 5. Der genaue Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und im Übersichtsplan/Abgrenzungsplan 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. 5,0 ha zählt zum mittleren Drittel des Kasernenareals, das in der östlichen Hälfte aus dem bebauten Bereich des Kompanie-, Internatsgebäude, Ausbildungshalle und in der westlichen Hälfte durch den Exerzierplatz besteht.

Neben der Ausbildungshalle, den Kompanie-, Internatsgebäuden mit den befestigten Zuwegungsflächen befindet sich an dem mittigen Internatsgebäude eine geschotterte Freifläche, die als Stellplatzfläche für Pkws diente. Im Anschluss der Bebauung nach Westen hin befindet sich der ca. 20.000 m² große betonierte Exerzierplatz, der auch als Hubschrauberlandeplatz genutzt wurde. Im Bestand ist das Plangebiet als eine bis zu 80 % bebaute bzw. versiegelte Fläche zu bezeichnen. Die ehemalige Nutzung mit den Kompanie-, Internatsgebäuden ist im zivilen Bereich einer gewerblichen Nutzung mit Beherbergungs- und Ausbildungseinrichtung 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 Erfordernis, 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 „Oktogon - 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 Einrichtungen, die der Ausbildung und Gesundheit dienen dar.

Weitere Flächen, die an das Plangebiet im Norden anschließen, sind für die Errichtung von gewerblichen Anlagen, Werkstätten und zur Stromerzeugung aus Solarenergie in der Nutzung ausgewiesen. 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 des in der Mitte liegenden Teilbereichs des Kasernengeländes eine siedlungsräumlich verträgliche gewerbliche Nachnutzung vorgesehen. Durch die umfassende Nutzungskonzeption 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 Kompanie-, Internatsgebäude, der Ausbildungshalle und dem Exerzierplatz bauplanungsrechtlich zu sichern. Durch die umfassende Nutzungskonzeption des Kasernengeländes wird in Teilen ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet in der Ausweisung für die Flächen angestrebt.

Die zurzeit bestehende bauplanerische Situation, die Flächen unterliegen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ermöglicht die angestrebte Umsetzung der Planung nicht. 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 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.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

2.3.1 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 vorhabensspezifischen 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 (UNB) 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.

2.3.2 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 e kann resümiert werden, dass die große Freifläche im Westen des Gebiets keine hervorgehobene ökologische Funktion aufweist. Jedoch war dies im Falle der bereits beseitigten großen Bäume (Eichen) im östlichen Teil gegeben. Hier waren z. T. Höhlungen mit Winterquartierseignung für den Großen Abendsegler in den Bäumen vorhanden. Weiterhin boten die Bäume und heterogenen Gehölzbestände für zahlreiche Vogelarten (Gehölzfrei- und Gehölzhöhlenbrüter, Nischenbrüter) geeignete Nistmöglichkeiten. Nach der erfolgten Gehölzbeseitigung ist nur noch mit vereinzelt Brutvogelvorkommen in dem Teilbereich zu rechnen.

Es kann somit festgehalten werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht der Bereich des B-Planes 92e der Stadt Rendsburg nur noch eine geringe Wertigkeit für relevante Tierarten (Vögel, Fledermäuse) besitzt.

Fledermäuse kommen im B-Plangebiet nach den im Frühjahr 2012 durchgeführten Gehölzrodungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr im B-Plangebiet vor.

2.3.3 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, so müssen diese vor Beginn der Arbeiten auf einen eventuellen Besatz durch Fledermäuse (eine Winterquartiersnutzung kann hier nicht ausgeschlossen werden) überprüft werden (Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal).

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

2.3.4 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.

2.3.5 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, 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 abschließend somit festgehalten werden, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der o. g. Bauzeitenregelung die Zulassungsvoraussetzung für das geplante Vorhaben gegeben ist.

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 e 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 Stadumbaus 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 der Bebauungspläne Nr. 92 a und Nr.92 c die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzen, die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (48. Änderung) mit der Darstellung – Gewerbegebiet bzw. Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Energie-Park“ und Grünfläche -.



Das entsprechende Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächen-nutzungsplanes der Stadt Rendsburg zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen für den Planbereich südlich der Hauptzufahrtstraße „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 grenzen die wirksamen Bebauungspläne Nr. 92 a mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Energie-Park“ und Nr.92 c mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes 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

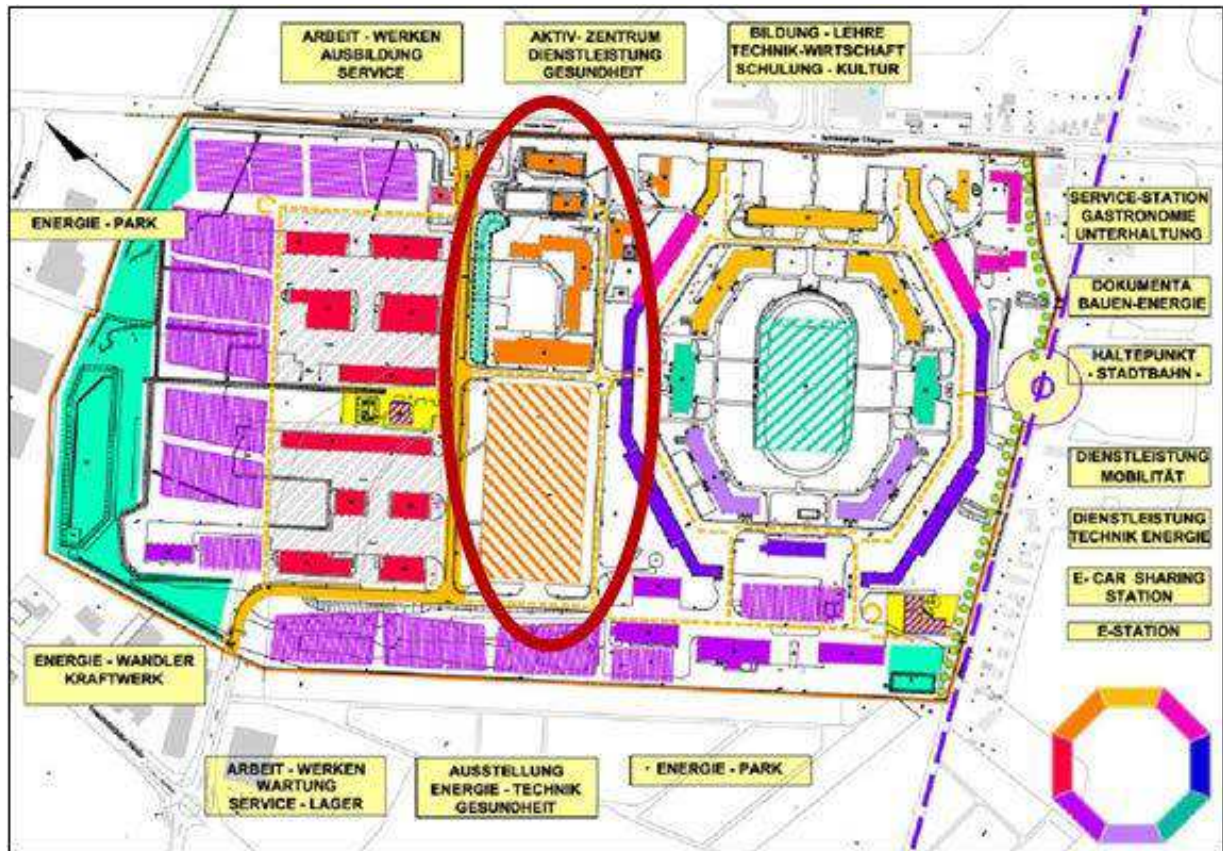
Die städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich einerseits aus den gesamtstädtischen Planungen (GEP, ISEK, FNP), andererseits wurden im Rahmen einer durchgeführten Ideenwerkstatt auch die Nutzungsvorstellungen der Rendsburger Bürger aufgenommen und ausgewertet. Das vor diesem Hintergrund entstandene 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 gewerbliche für die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung mit Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen 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 - Untersuchungen in Bezug auf die Teilfläche Bebauungsplan Nr. 92 e „Suhmsheide-Ost (ehem. Feldwebel-Schmid-Kaserne) Mitte - 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 Wirkungspfad Boden - Mensch 11 Oberbodenmischproben entnommen und untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung nach BBodSchG zeigt keine Überschreitungen der Prüfwerte für die Teilflächen TF I bis TF X. Somit liegt kein Gefährdungspotenzial für diesen Wirkungspfad für diese Teilflächen vor. In der Bodenmischprobe aus dem Bereich mit Schlackebefestigungen (Teilfläche XI, Bodenmischprobe MP XI) 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 XI) 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 Wirkungspfad Boden - Grundwasser wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, die jedoch einen unauffälligen Befund zeigten.

Die betroffene Teilfläche (TF XI) ist auf Grund der erhöhten Gehalte im Feststoff im B-Plan als Altlastverdachtsfläche zu kennzeichnen.

Für die im Plan gekennzeichneten umgrenzten Flächen (Bereich mit Schlackebefestigungen-Teilfläche TF XI) 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 e ist keine Kampfmittelverdachtsfläche verortet.

4. Städtebauliche Zielsetzung, Konzeption, Festsetzungen

4.1 Ziel und Zweck der Planung

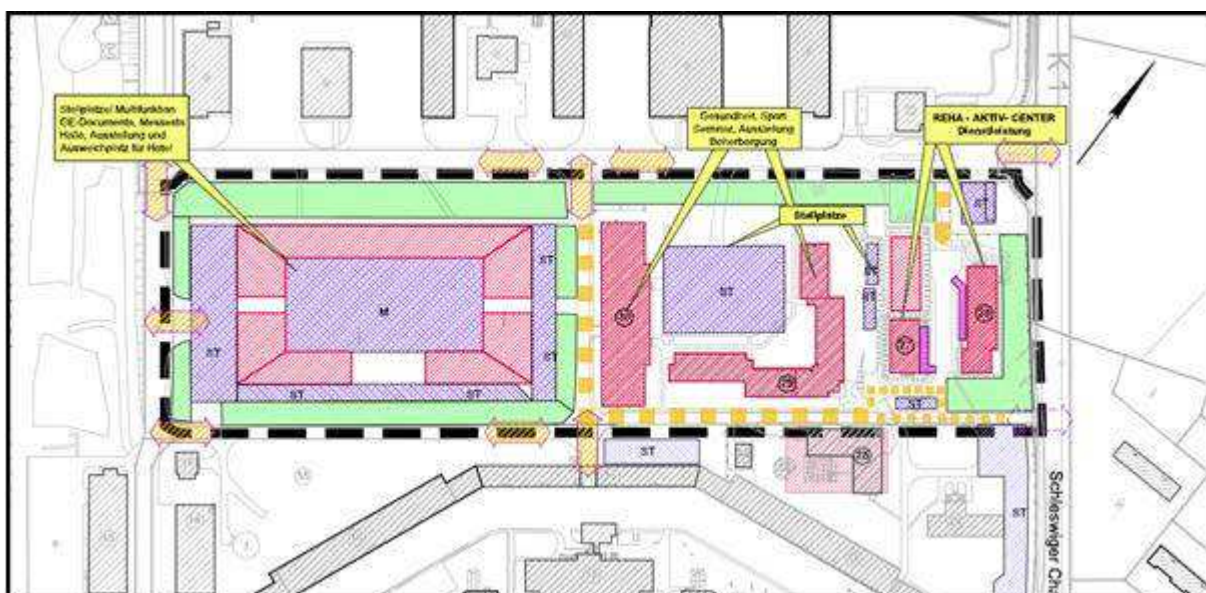
Durch die Aufgabe der militärischen Nutzung und die Übernahme des Kasernengeländes in eine zivile Nachnutzung entstand für die insgesamt ca. 43 ha große Konversionsfläche im innerstädtischen Bereich die Maßgabe der Einbindung in eine räumliche, funktionale und nachhaltige Stadtentwicklung.

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 (Kompanie-, Internatsgebäude, Ausbildungshalle) sowie 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, der Aus- und Fortbildung sowie dem Gesundheitswesen zugeordnet werden. Hierzu zählen Einrichtungen für eine intensivmedizinische Versorgung, mit Praxis-, Büroräumen und Patientenzimmern sowie medizinische und gesundheitliche Beratung mit Beratungs- und Therapieräumen. Durch die bestehende moderne Infrastruktur der Internatsgebäude mit Beherbergungseinrichtung sind die vorteilhaften Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung Gesundheits-/Ausbildungsbereich mit Seminarunterkunft im Hotelbetrieb gegeben. Ausstellungsflächen für Anbieter aus dem Pflege-Hilfsmittel-Bereich werden durch die Nutzung der ehem. Sport-Ausbildungshalle präferiert. Für den ehem. Exerzierplatz bietet sich ein Multifunktions-Raumkonzept „Bebauung und Freifläche“ Dokumentation-/ Messestandort für Bau-, Kultur- und Gesundheitsgewerbe in der Neunutzung an.

Im Zusammenhang zu der umfassenden Nutzungskonzeption des Kasernen-geländes wird die Ausweisung von einem nicht erheblich belästigenden bzw. nicht wesentlich störenden Gewerbegebiet 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 - Gesundheits-/Ausbildungsbereich und Dokumentation - werden auf den Anbaubereich zum Kompaniegebäude und den westlichen Freiflächenbereich (ehem. Exerzierplatz) begrenzt. Im Grundsatz werden die bestehenden baulichen Strukturen gesichert und für die gewerbliche Nutzung verbindlich geregelt. 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 e wurden entsprechend der Nutzungskonzeption eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Das Gewerbegebiet - GEE- im Sinne des § 8 BauNVO mit Einschränkungen ermöglicht die angepasste planvolle Umsetzung der gewerblichen Nachnutzung der ehemals militärisch genutzten Kompanie-, Internatsgebäude, der Ausbildungshalle und Betriebsflächen (Exerzierplatz). Aufgrund der zukünftigen, der eigenen und der benachbarten sensibleren Nutzung, wie die Einrichtungen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche 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. Generell sind in dem geplanten Gewerbegebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ein Hotelbetrieb fällt unter »Gewerbebetriebe aller Art« (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO). Die Bedingungen für einen Hotelbetrieb werden mit der sog. Gebietsverträglichkeit sichergestellt, auch um Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, im Gebiet zuzulassen, soll die gebotene Einschränkung im Gewerbegebiet erfolgen. Im Einzelfall soll ein bis zu sechsmonatiger Aufenthalt in den zweckgebundenen Appartements zugelassen werden.

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 gewerblichen 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 Ausstellungs- /Lagerhäuser und Ausstellungsplätze) 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 im Pflege-Hilfsmittel-Bereich, Sanitär-, Wohnungs- und Kucheneinrichtungsgewerbe sowie Gewerbe des Bau- und Gartenbedarfs 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 Bebauungen der einzelnen Betriebseinheiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 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.

Durch die Festlegung des Baufeldes und dem zugeordneten Maß der baulichen Ausnutzung, wird eine zeitgemäße Flexibilität in der baulichen Anpassung an die 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 den 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.

4.4 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“, mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und 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 e „Suhmsheide-Ost Mitte-Süd“ ergibt sich in der Überlagerung verschiedener Nutzergruppen an einem Normalwerktag ein Zusatzverkehrsaufkommen von insgesamt 250 Kfz/Tag mit einer Differenzierung von 90 Kfz/Tag im Beschäftigtenverkehr, 155 Kfz/Tag im Kunden- und Besucherverkehr, 5 Kfz/Tag im Güterverkehr jeweils im Zielverkehr (Zufluss) und Quellverkehr (Abfluss) mit der Verteilung im Tagesverlauf. Das durch die Bebauungspläne Nrn. 92a, c, d und e generierte Gesamtaufkommen wird mit 1.673 Kfz/Tag (= 3.346 Fahrten/Tag, LKW- Anteil 6,8%) veranschlagt, wobei der Bebauungsplan Nr. 92d mit 1.260 Kfz/Tag (LKW-Anteil 4,3%) das Hauptaufkommen bedingt.

Hinsichtlich der Verteilung auf die beiden derzeit bestehenden Hauptzufahrten auf der West- (Friedrichstädter/Loher Straße) und Ostseite (Schleswiger Chaussee) wird prognostiziert, das 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 April 2013 nach der Analyse -Verkehrssituation und einer detaillierten Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen bestätigt und präzisiert.

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.

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 250 Stellplätzen feststellen. Im Plangebiet selbst lassen sich östlich und westlich der Privatstraße entlang der Sport-/Ausbildungshalle je 125 Stellplätze nachweisen. Zur Absicherung wurden Flächen für die Stellplätze im Plangebiet festgesetzt, um die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für alle erforderlichen Ver- und Versorgungsstrukturen 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 Einspeisungsleitung im Bereich der Hauptzufahrt tangiert das Bebauungsplangebiet am nordöstlichen Rand.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das stadt eigene Versorgungsnetz. Das Kasernengelände verfügt über zwei zentrale Trinkwasser-Einspeisungsbereiche. Die Einspeisungsleitung DN 150 von der Schleswiger Chaussee durchläuft das nördliche Plangebiet. Der weitere zentrale Trinkwasser-Einspeisungsbereich liegt am südlichen Rand des Plangebietes.

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 Plangebietesflächen. 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.

Auf Grund begrenzter hydraulischer Kapazitäten im Regenwasser- Kanalnetz kann bei einer evtl. geplanten zusätzlichen Versiegelung im Bereich der B-Pläne Nr. 92 d u. e das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden. Daher ist frühzeitig die Berücksichtigung von evtl. erforderlichen Regenrückhalteräumen auf den Grundstücken mit den vorgegebenen Drosselabflüssen nachzuweisen. 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. Die Baugrenzen ermöglichen auf dem ehemaligen Exerzierplatz und in nördlicher Verlängerung des Gebäudes 27 eine bauliche Erweiterung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 92e geht eine Reduzierung versiegelter Flächen einher. 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 hinzutretende Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung an die K1 (Schleswiger Chaussee) verändert diese Gesamtbeurteilung nicht. Unter Berücksichtigung der Maßnahmenregelungen verbleiben keine erheblichen 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:

- Nutzung der Möglichkeiten zur Kompensation von im Gesamtgebiet der Kaserne entstandenen bzw. entstehenden Gehölzverlusten und Veränderungen der Flächenversiegelung sowie den damit auch verbundenen Wertminderungen für den Artenschutz.
- gestalterische Aufwertung der Haupteerschließungsachse („Ost-West-Achse“).
- Fassung des neuen Bebauungsbereiches auf dem ehemaligen Exerzierplatz durch Baumpflanzungen auch am West-, Süd- und Ostrand; hierzu Entsiegelung des Süd- und Ostrandes (gleichzeitig Kompensation von Flächenversiegelung).
- Gliederung des „Innenhofes“ (Bereich zwischen den Gebäuden 29 und 30). Gemäß B -Plan ist die (derzeit geschotterte) Fläche Bestandteil der GE-Fläche. Aufgrund der GRZ 0,8 ist eine zumindest teilweise Nutzung als Parkplatz o.ä. möglich.
- Erhalt der Trennung Gebäude/Parkplatz und Gebäude/Schleswiger Chaussee durch Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes im Nordosten und Osten des Geltungsbereiches (nördlich und östlich des vorhandenen Fußwegs). Gestalterische Einbindung der neuen Anbindung an die Schleswiger Chaussee durch Erhalt des nördlich gelegenen Baumbestandes.

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

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

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 eines eingeschränkten Gewerbegebietes - 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 überwiegender 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 (Lw) von 55 dB(A)/m² für eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe), die bei der weiteren Planung bzw. Auswirkungsbestimmung von angrenzenden Nutzungen zugrunde gelegt werden.

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.

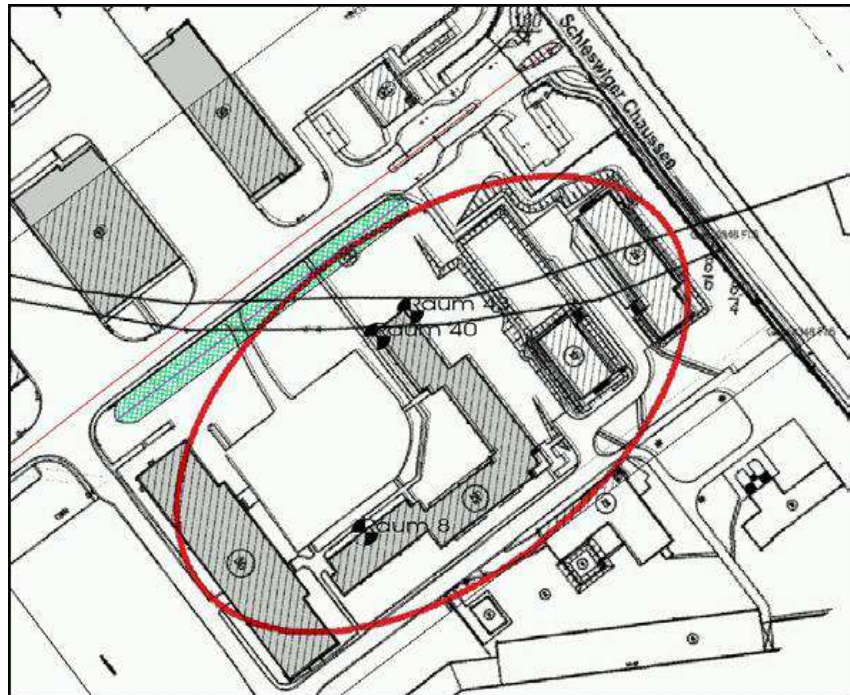
Vielmehr stellt die Festsetzung der gewerblichen Nutzung eine wesentliche Verbesserung gegenüber der ehemaligen militärischen Nutzung, die als Industriegebiet eingestuft wurde, dar. Die ehemalige Feldwebel-Schmid-Kaserne zählte als Schallquelle zu der Kategorie - Industriegebiet-. Der Planungspegel für Industriegebiete liegt bei einer Berechnung zu dem flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw) bei 65 dB(A)/m².

5.1.2 Lärmimmissionen Verkehr

Die wesentlichen Geräuschimmissionen werden durch die Hauptzufahrtsstraße „Anton Schmid Straße“ in der Auswirkung auf das Plangebiet und in Bezug auf das Internatsgebäude (Gebäude 29) - Beherbergungsbetrieb - in der Beurteilung nach 16. BImSchV betrachtet. Das zu beurteilende Gebäude liegt in einem Gewerbegebiet. Damit sind durch Gewerbelärm an den Fenstern des Gebäudes außen Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts einzuhalten. Als Schallquelle wird die Zufahrtstraße in das Plangebiet von der Schleswiger Chaussee Richtung Westen als Straßenverkehrslärm beurteilt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass eine bauliche Änderung der Erschließungsstraße eine wesentliche Änderung der Straße im Sinne der 16. BImSchV darstellt.

Das Verkehrsaufkommen auf der Hauptzufahrtsstraße „Anton Schmid Straße“ ist in der Verkehrsuntersuchung im Zuge der B-Planbearbeitung Feldwebel-Schmid-Kaserne, Rendsburg vom Planungsbüro ambrosious, blanke, Bochum prognostiziert worden. Es ergibt sich ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 1172 Kfz/24 h, davon sind 80 Fahrzeuge Lkw. Von den Lkw fahren 3 Lkw nachts zwischen 22 und 6 Uhr und 148 Pkw nachts zwischen 22 und 6 Uhr. Entsprechend der Tagesganglinien des Verkehrsgutachtens wird für die Tagzeit ein stündliches Verkehrsaufkommen von 63,8 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 7,5 % angenommen. Nachts wird ein Aufkommen von 18,5 Kfz/h mit einem Lkw-Anteil von 16,2 % angesetzt. Mit diesen Werten, einer zul. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und einer asphaltierten Straße ergibt sich nach RLS 90 ein Emissionspegel in 25 m Abstand Lme von 50,4 dB(A)/m tags und 47,3 dB(A)/m nachts.

Die Beurteilungspegel am Tag unterschreiten die Immissionsgrenze von 69 dB(A) um mindestens 22 dB und in der Nacht um mindestens 15 dB. Damit sind durch die Hauptzufahrtsstraße „Anton Schmid Straße“ keine Konflikte im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung zu erwarten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Erschließungsstraße erforderlich.



Eine Erhöhung durch die Zusatzverkehre aus dem Plangebiet bzw. gesamten 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 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 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. Er weist zusätzlich darauf hin, dass ggf. erforderlich werdende weitere Fällungen nicht ohne erneute artenschutzrechtliche Überprüfung und ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigung erfolgen dürfen. Hinsichtlich des Schutzes der zukünftigen Nutzungen erfolgt die o.a. Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO. Die prognostizierten umnutzungsbedingten neuen Verkehre rufen im Bereich der K1 (Schleswiger Chaussee) eine Erhöhung des 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.

Eine Bewertung der Altlastensituation hat ergeben, dass eine Teilfläche durch Aus-hub und ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Materials saniert werden soll. Die Maßnahme wird über einen verbindlichen Sanierungsvertrag geregelt.

Weiterhin sollten zukünftige Tiefbau- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches durch einen gemäß § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen begleitet werden.

Übersicht Schutzgüter

Schutzgut	negativ	positiv
Boden		Reduzierung der Flächenversiegelung
Wasser		Reduzierung der Flächenversiegelung
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

** aber: keine Aussagen zur Veränderung der Lärmbelastung an der Schleswiger Chaussee

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 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.

gez. Brandt L.S.

Stadt Rendsburg, den 19.07.2018

.....
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