

Stadt Rendsburg

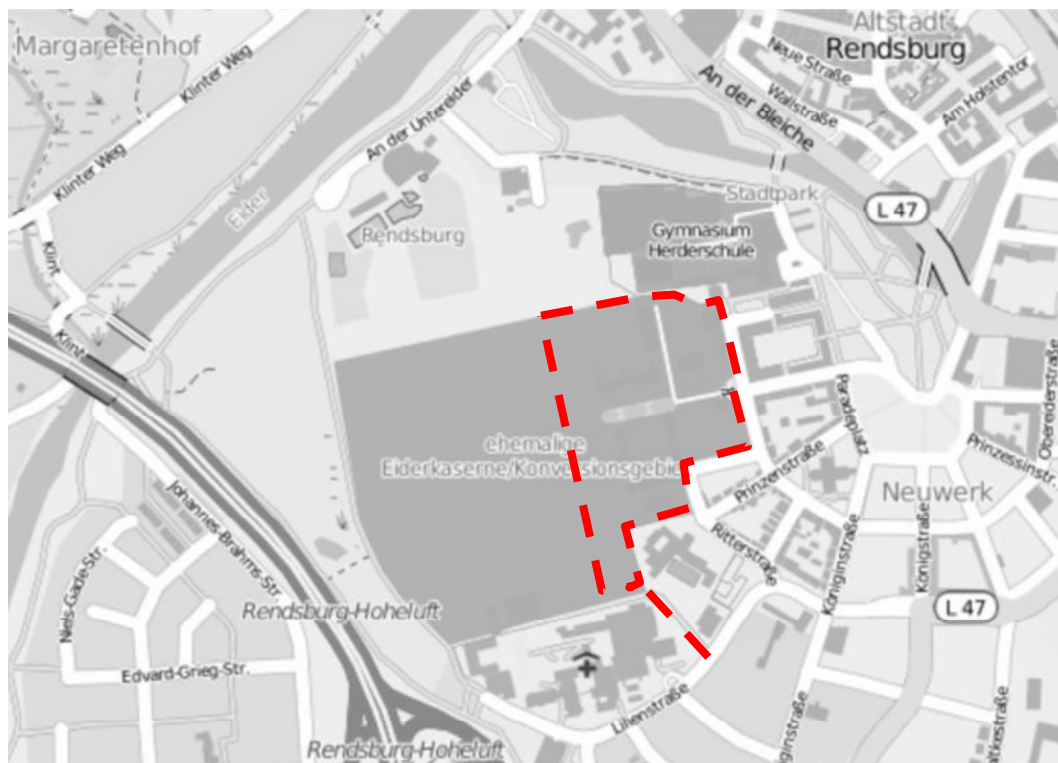


Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den

Bebauungsplan Nr. 97 "ehemalige Eiderkaserne-Ost"



Stadt Rendsburg-Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.	Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen	8
2.1.	Landesraumordnungsplan, Regionalplan	8
2.2.	Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, Landschaftsrahmenplan	9
2.3.	Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	10
2.4.	Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)	11
2.5.	Landschaftsplan (§ 14 BNatSchG i.V.m. § 6 LNatSchG).....	13
2.6.	Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG).....	14
2.7.	Masterplan und Wohnungsmarktkonzept	14
2.8.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	16
2.9.	Altlasten / Altablagerungen / Erdbaumaßnahmen	17
2.10.	Bodenverhältnisse und Entwässerung	17
2.11.	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB).....	18
3.	Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption	19
3.1.	Ziele und Zwecke der Planung	19
3.2.	Städtebauliches Konzept.....	20
3.3.	Art der baulichen Nutzung	22
3.4.	Maß der baulichen Nutzung	23
3.5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
3.6.	Nebenanlagen	27
3.7.	Tiefgaragen	28
3.8.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	28
3.9.	Aufschüttungen und Abgrabungen	28
3.10.	Leitungsrecht.....	29
3.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	29
3.12.	Verkehr, Erschließung	33
3.13.	Ver- und Entsorgung	34
3.14.	Grünflächen- und Grünordnungskonzept	35
3.15.	Anpflanzen von Bäumen	37
3.16.	Erhalt von Bäumen	37
3.17.	Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH).....	37
3.18.	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f Gemeindeordnung (GO)	39
4.	Ausgleichsmaßnahmen	40
5.	Archäologie	41
6.	Artenschutz	42
7.	Umweltauswirkungen	42
8.	Flächenbilanz	42
9.	Öffentliches Baurecht	43
9.1.	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	43
9.2.	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	43
9.3.	Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken.	43

Abbildungsverzeichnis:

Deckblatt: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 Quelle: OpenStreetMap, bearbeitet ISR	
Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein-Mitte Quelle: Land Schleswig-Holstein	9
Abbildung 2: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum..... Quelle: Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpl und Westerrönfeld und die der Städte Büdelsdorf und Rendsburg	11
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Quelle: Stadt Rendsburg	12
Abbildung 4: Auszug aus der 50. Änderung des Flächennutzungsplans..... Quelle: Stadt Rendsburg	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Rendsburg Quelle: Stadt Rendsburg	14
Abbildung 6: Auszug aus dem Wohnungsmarktkonzept Quelle: Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, Büro für Standortplanung Tom Schmidt	15
Abbildung 7: Konkretisierung Masterplan Neuwerk-West 2015..... Quelle: Stadt Rendsburg	16
Abbildung 8: Skizze zur Höhenstaffelung längs der geplanten Nord-Süd-Achse (Arsenalstraße)..... Quelle: ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	24
Abbildung 9: Lage der Fläche „Stadtmoor“ Quelle: OpenStreetMap, bearbeitet ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	41

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

- der Umweltbericht zur Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 97 „ehemalige Eiderkaserne-Ost“ des Büros ISR Stadt + Raum GmbH, Haan vom 29.01.2019,

Natur, Landschaft und Artenschutz

- der parallel aufzustellende landschaftsplanerische Fachbeitrag zu den Bebauungsplänen Nr. 97, 98 und 99 des Büros ISR Stadt + Raum GmbH, Haan vom 28.01.2019,
- die faunistischen Untersuchungen des Büros Bioplan Biologie & Planung, Neumünster
 - Besatzkontrolle denkmalgeschützter Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne in Rendsburg im Hinblick auf die Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Ableitung notwendiger Artenschutzmaßnahmen gemäß § 44 BNatSchG des Büros vom 29.07.2014,
 - Artenschutzbericht zur Konversion des Eiderkasernengeländes in Rendsburg vom 20.04.2010,
 - Faunistischer Fachbeitrag (Reptilien) zum Bebauungsplan Nr. 97 des Büros Bioplan, Neumünster vom 29.01.2019
 - Artenschutzbericht zum Bebauungsplan Nr. 97 des Büros Bioplan, Neumünster vom 29.01.2019
- die floristischen Untersuchungen/Biotopkartierungen
 - Baumkataster „Eiderkaserne Rendsburg“ – Klassifizierung nach Funktion des Sachverständigen Michael Hartmann,
 - Biotopkartierung zum Landschaftsplan der Stadt Rendsburg 1994/95 des Büros für Ökologie und Planung Abel und Zummer GbR, Quarnbek,
- die Stellungnahme zur Verkehrs- und Grünanlagenplanung für den Antrag auf Bewilligung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach B 2.1.6 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Rendsburg vom 18.04.2018.

Altlasten-Boden

- die Altlastendetailuntersuchung (Phasen 2c und 2d) der Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß Altlasten und Hydrologie, Lübeck vom 18.06.2013,
- die Dokumentation der Altlastensanierung in Rendsburg „Neuwerk-West, ehemalige Eiderkaserne“ der Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß Altlasten und Hydrologie, Lübeck vom 24.06.2015,
- das Baugrundgutachten Erschließung Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ des Büros GSB Grundbauingenieure Schnorr + Brauer, Bredenbek vom 19.05.2010,
- der technische Erläuterungsbericht zur Geländeprofilierung und Herrichtung des Geländes der ehemaligen Eiderkaserne / Rendsburg der O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 02.08.2018.
- der Vermerk Oberbodenanalytik der O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 29.03.2018.

Archäologie

- der Abschlussbericht über die archäologische Voruntersuchung der barockzeitlichen Festung des Archäologischen Landesamts Schleswig-Holstein, vom November 2012.
- die Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 28.03.2019.

Denkmalschutz

- die denkmalpflegerische Stellungnahme zur Verkehrsanlagenplanung innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles Eiderkaserne für den Antrag auf Bewilligung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach B 2.1.6 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Rendsburg vom 22.02.2018.
- die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 06.05.2019.
- die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Schleswig-Holstein vom 07.05.2019

Kampfmittel

- der Freigabebericht zur Kampfmittelbergung der EGGERS Kampfmittelbergung GmbH vom 21.06.2018
- die Stellungnahme Ergebnisse der Probennahmen der O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 31.07.2018.
- die Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung, hier: Konversion/Revitalisierung Eiderkaserne des Kampfmittelräumdienst vom 11.05.2017
- die Überprüfung - Konversion Revitalisierung Eiderkaserne: Bodenmanagement, Erschließungsmaßnahmen, Hochbaudes Kampfmittelräumdienst vom 11.11.2016
- die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst vom 10.08.2015

Klima- und Energiekonzept

- das energetische Quartierskonzept Neuwerk-West der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 20.10.2015
- die Ergänzung zum energetischen Quartierskonzept Neuwerk-West der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 30.09.2016
- die Präsentation zur Wärmeversorgung Neuwerk-West / Eiderkaserne der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 29.02.2016
- Integriertes Wärmenutzungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Neuwerk-West / ehem. Eiderkaserne / Stadtpark“ der IPP ESN Power Engineering GmbH, Kiel vom 16.04.2010

Schall

- die Lärmtechnische Untersuchung, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Teil 1: Verkehrslärm nach DIN 18005 des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster vom 01.07.2013,
- die Lärmtechnische Untersuchung, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Teil 2: Freizeitlärm nach DIN 18005 des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster vom 01.07.2013,

- die Lärmtechnische Untersuchung, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Teil 3: Fluglärm nach DIN 45684-1 des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster vom 01.07.2013,
- die ergänzende Lärmtechnische Untersuchung, für die straßennahe Lösung eines Lärmschutzwalls des Büros Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster E-Mail vom 21.01.2015,

Verkehr

- die Berechnung des Verkehrsaufkommens der Forschungs- und Informations-Gesellschafts für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Berlin vom 07.11.2013

Sonstige Fachplanung

- der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg, 2002

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 27.01.2015
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 18.02.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

- Bekanntmachung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 09.07.2015
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.07.2015
- Kinder- und Jugendbeteiligung nach § 47 f GO (Gemeindeordnung) am 24.08.2015 und 25.08.2015

Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 09.07.2015 bis einschl. 14.08.2015
- Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2015 bis einschl. 14.08.2015
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 26.02.2019

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

- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 20.03.2019
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2019
- Öffentliche Auslegung vom 28.03.2019 bis 06.05.2019
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 20.08.2019
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 26.09.2019

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 liegt unmittelbar südwestlich der historischen Innenstadt Rendsburgs. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Rendsburger Stadtteils Neuwerk. Der Geltungsbereich umfasst das östliche Teilgebiet des ehemaligen Eiderkasernengeländes.

Im Nordosten bildet das vorhandene Kulturzentrum inklusive Volkshochschule die räumliche Grenze des Plangebietes. Weiter südlich verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Tulipanstraße und folgt dieser bis zur Elefantenstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch das Grundstück des Heine-Lange-Gymnasiums begrenzt. Zwischen dem Heine-Lange-Gymnasium und der imland-Klink reicht ein Teil des Plangebietes im Süden bis an die Lilienstraße heran. Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die geplante Siedlungsstruktur gebildet, so wird die Haupteinschließung inklusive der unmittelbar daran angrenzenden Bebauung in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die hier verlaufende ehemalige Abgrenzung des Kasernengeländes. Im Norden schließen die Grünflächen des Erholungsgebiets Untereider an.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Rendsburg Flur 30 die Flurstücke 19/5, 4/23, 3/40, 4/1, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 (teilweise) und 4/19 (teilweise) und Flur 31 die Flurstücke 3/34, 3/37 und 3/39. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 73.860 m². Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Am 1. Januar 2014 ist eine neue Fassung des Landesplanungsgesetzes in Kraft getreten, damit verbunden wurden die Planungsräume im Land Schleswig-Holstein auf insgesamt drei reduziert.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Stadt Rendsburg wird danach nunmehr dem Planungsraum II (Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster und Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) zugeordnet.

Die Stadt Rendsburg ist im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein gemeinsam mit der Stadt Büdelsdorf und den Umlandgemeinden als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum an der Landesentwicklungsachse Hamburg-Flensburg definiert. Die Stadt Rendsburg ist zudem als Mittelzentrum eingestuft.

Die Stadt- und Umlandbereiche sollen in den Regionalplänen konkretisiert werden. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und

Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum geben.

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplans sollen regional bedeutsame Versorgungseinrichtungen in den ländlichen Räumen vorrangig auf die Stadt- und Umlandbereiche konzentriert werden.

Für das Plangebiet besteht der Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte für den (alten) Planungsraum III aus dem Jahr 2000. Im Regionalplan werden für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 97 keine über den Landesentwicklungsplan hinausgehenden oder differenzierten Aussagen getroffen. Der o.g. Regionalplan wird künftig durch den in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den neuen Planungsraum II ersetzt. Für das Plangebiet selber wird der künftige Regionalplan voraussichtlich ebenfalls keine weitergehenden Aussagen treffen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein-Mitte

2.2. Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, Landschaftsrahmenplan

Das Landschaftsprogramm konkretisiert die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes für den besiedelten und den unbesiedelten Raum gem. BNatSchG für Schleswig-Holstein. Es formuliert Hinweise und Empfehlungen für die 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.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sollen innerörtliche Grünzüge und Grünzäsuren zwischen Siedlungen mit Verbindungen zur umgebenden freien Landschaft entwickelt werden. Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten und einzubinden.

Durch Festsetzungen in der verbindlichen städtebaulichen Planung sollte der Bodenverbrauch z. B. durch flächensparende Erschließung und Flächenrecycling auf das unverzichtbare Maß beschränkt werden. Es ist vorzuziehen, schadstoffreies oder -armes Regenwasser auf der Fläche versickern und nicht in die Kanalisation abfließen zu lassen.

Der Landschaftsrahmenplan (2000) für den Planungsraum III beinhaltet keine Aussagen für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans. Mit dem Landesplanungsgesetz vom 27. Januar 2014 (LaPlaG) wurden die Planungsräume neugefasst, sodass nun auch ein neuer Landschaftsrahmenplan erstellt wird. Die Stadt Rendsburg ordnet sich künftig in den Planungsraum II ein. Auch der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum II (Stand 2018) enthält keine Ausführungen zum Plangebiet. Der bisherige Landschaftsrahmenplan III wird mit der Veröffentlichung des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II im Amtsblatt für Schleswig-Holstein seine Gültigkeit verlieren und durch den neuen Plan ersetzt.

Der Landschaftsplan Rendsburg beinhaltet ebenfalls keine Aussagen für den Geltungsbereich.

2.3. Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Im Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, 3. Fortschreibung 2016 - 2025, Stand Juni 2016, wird das Plangebiet als Entwicklungspotenzial für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Dabei sind ca. 130 Wohneinheiten mit der ersten Priorität im Zeitraum von 2016 – 2020 sowie weitere 130 Wohneinheiten mit der zweiten Priorität eingeplant. Gemäß des Gebietsentwicklungsplans werden Baulandpotenziale, die in der ersten Prioritätsstufe nicht ausgenutzt wurden, in die zweite Prioritätsstufe übertragen.

Die wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals ist abhängig von dem Zeitpunkt der Erschließung und diese wiederum von der Zustimmung zum

Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Es ist daher davon auszugehen, dass die Erschließung nicht vor dem Jahr 2020 fertig gestellt werden wird.

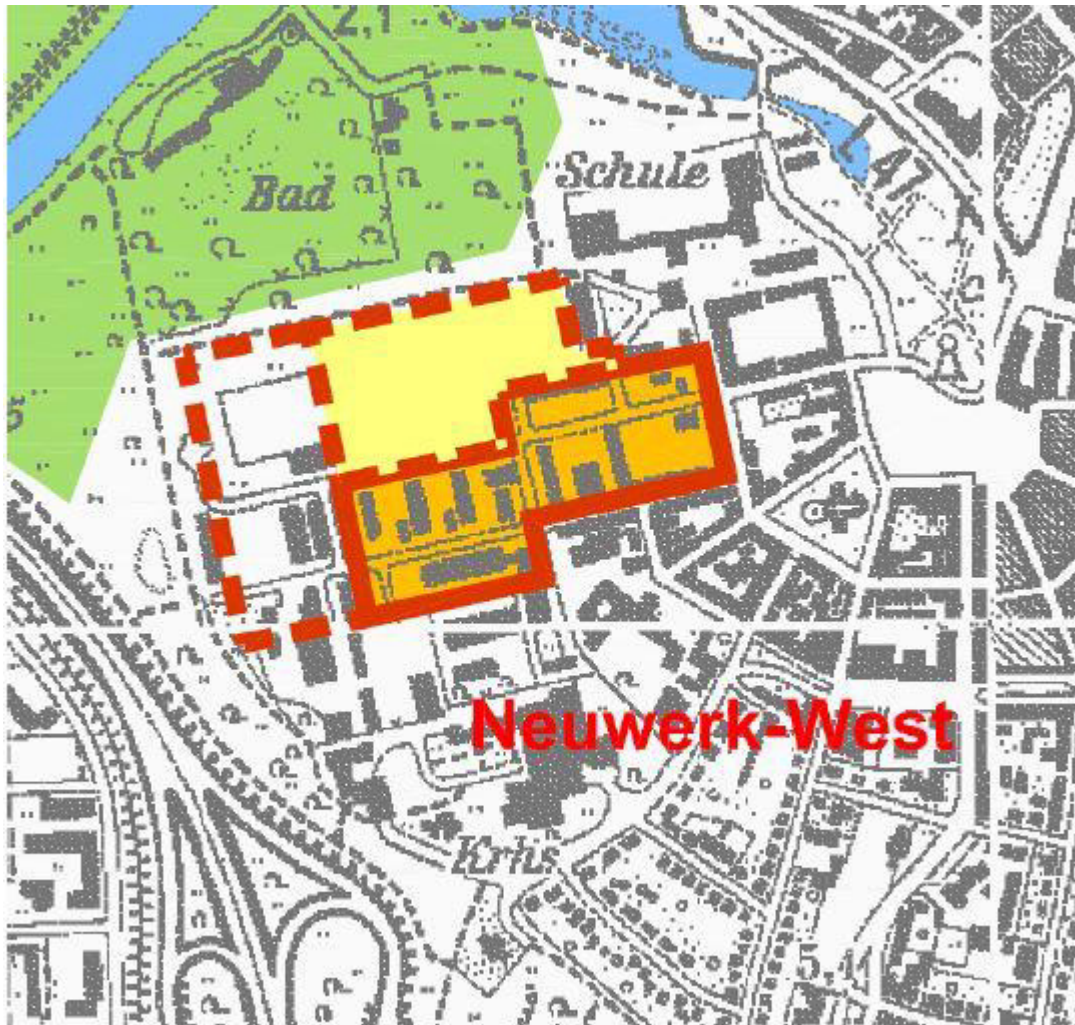


Abbildung 2: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, 3. Fortschreibung

2.4. Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt sinngemäß auch für Flächennutzungsplanänderungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Rendsburg stellt das gesamte Kasernenareal als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ dar.

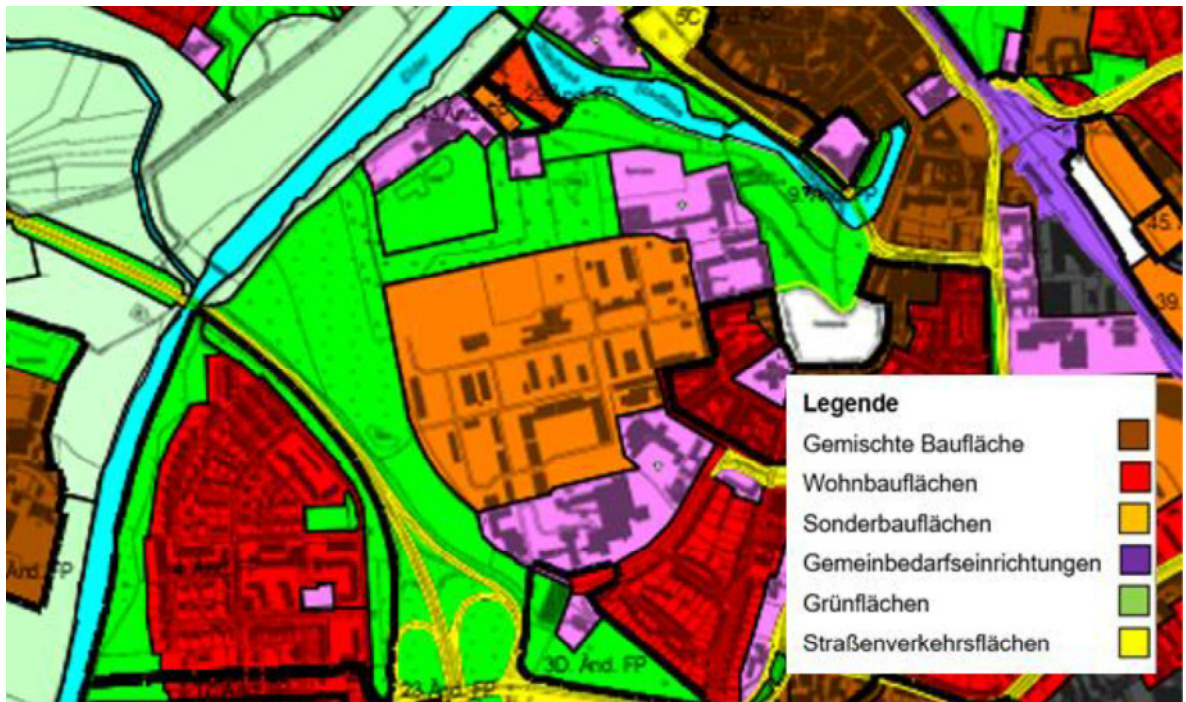


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Planung ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 sowie für die weiteren Bereiche der ehemaligen Eiderkaserne notwendig.

Die 50. Flächennutzungsplanänderung „Ehemalige Eiderkaserne“ soll für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 vorwiegend gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule darstellen. Zudem wird eine Teilfläche im Norden als Grünfläche dargestellt.

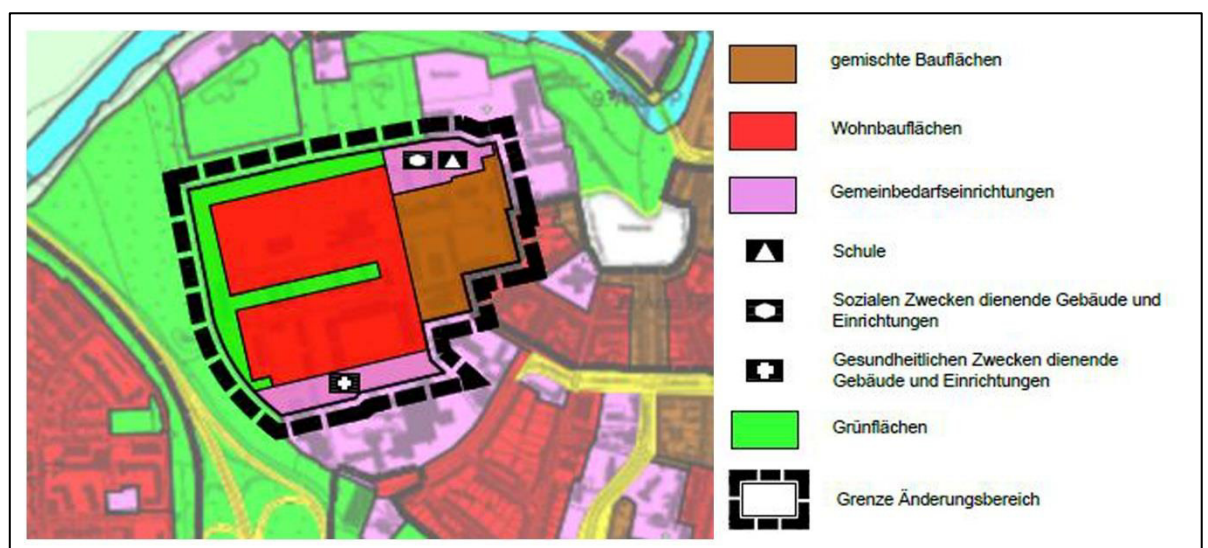


Abbildung 4: Auszug aus der 50. Änderung des Flächennutzungsplans

2.5. Landschaftsplan (§ 14 BNatSchG i.V.m. § 6 LNatSchG)

Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Rendsburg von 2001 (ergänzt 2002) ist gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellt. Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 setzt der Landschaftsplan keine Entwicklungsziele gemäß modifizierter Entwicklungskarte (18.10.2001, ergänzt: 21.03.2002) fest.

Gleichwohl sind für Teile des ehemaligen Kasernengeländes im Westen sowie für angrenzende Flächen Entwicklungsziele formuliert. Insgesamt trifft der LP eine Bewertung des naturräumlichen Bestandes und stellt den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft dar.

Westlich des Plangebietes, zwischen der Bundesstraße B 77 und der ehemaligen Eiderkaserne, befindet sich ein Gewässer-Biotopkomplex in einem Niederungsrest (Kiebitzwiesen) nahe der Untereider. Dieser Komplex besteht aus einem Tümpel (§ 15a LNatSchG), einem Weiher und einer brachliegenden Überschwemmungsfläche, angrenzend an Mähgrünland. Die vorhandenen Strukturelemente des Feuchtlebensraumes fördern eine artenreiche Gewässerfauna.

Weiterhin ist dieser Bereich von Fuß- und Radwegen umgeben und dient als Erholungsraum. Neben dem Erhalt des Weihers und Tümpels mit ausgedehntem Überschwemmungsbereich westlich der Eiderkaserne wird der Erhalt der südlich angrenzenden Ruderalfläche sowie der Trockenbereiche der ehemaligen BMX-Bahn im Rahmen der Zielkonzeption dargestellt.

Die Entwicklungskarte des LPs sieht weiterhin den Erhalt, die Pflege und die Entwicklung von gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 15 LNatSchG vor. Des Weiteren weisen die westlich angrenzenden Flächen eine Bedeutung im Biotopverbundsystem auf. Durch den Bebauungsplan Nr. 97 kommt es nicht zur Überplanung von Schutzgebieten der nationalen oder landesweiten Schutzgebietstypen oder von anderen gesetzlich geschützten Lebensraumstrukturen.

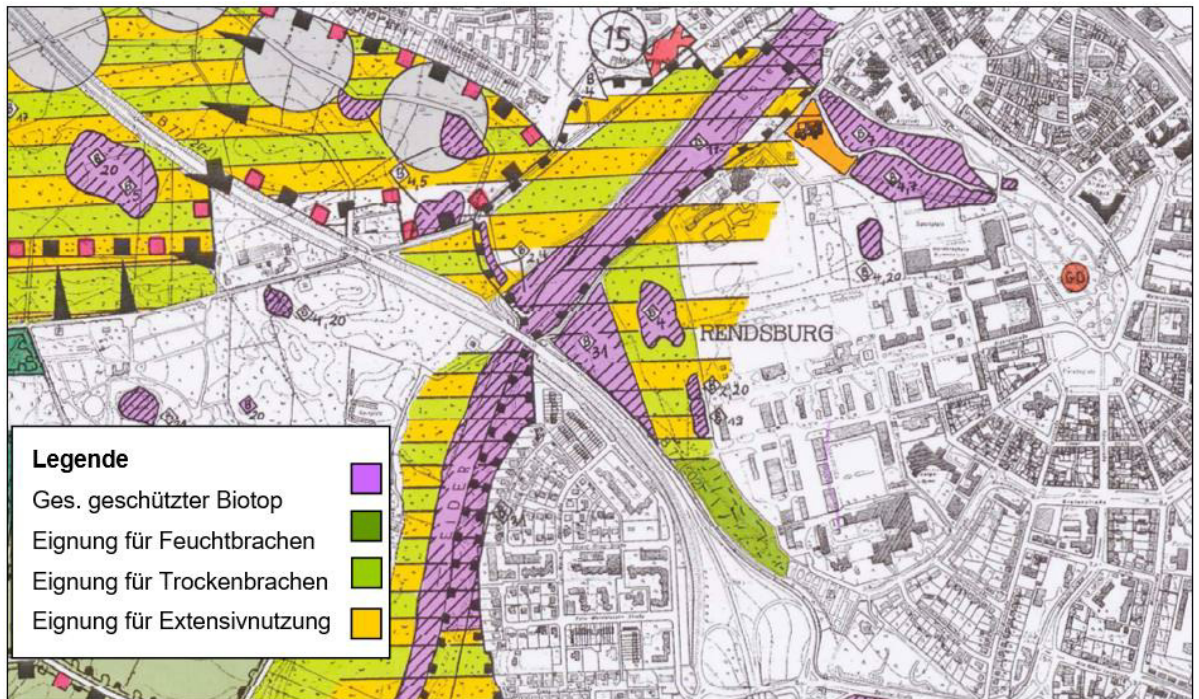


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Rendsburg

2.6. Grünordnungsplan (§ 6 Abs. 1 LNatSchG)

Die Aufstellung eines Grünordnungsplans (GOP) ist gem. § 7 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG SH) nicht zwingend erforderlich, kann jedoch im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen durch die aufstellende Gemeinde beschlossen werden. Im Rahmen der städtebaulichen Weiterentwicklung des ehemaligen Eiderkasernenareals wurde auf die Erstellung eines gesonderten GOP verzichtet. Aussagen und Vorgaben zu grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Kasernenareals sind integrativer Bestandteil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LPF) für die Bebauungspläne Nr. 97-99. Zudem wurde für den planfestsetzungsersetzenden Bebauungsplan Nr. 96 ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPF) erstellt.

2.7. Masterplan und Wohnungsmarktkonzept

Als Leitbild für die Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne gilt der im Jahr 2008 aufgestellte "Masterplan Neuwerk-West – Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne". Das dort erarbeitete Leitbild eines gemischten Stadtteils für alle Generationen gilt unverändert fort.

Im Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf von 2011/2013 wird für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf gemäß Prognoseergebnissen bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an attraktiven Angeboten im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment in der Größenordnung von rund 800 Wohneinheiten festgestellt. Die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt ist gemäß Wohnungsmarktkonzept rückläufig. Der Entwicklung der Eiderkaserne (Teilraum 1: Eiderkaserne – Neuwerk West) ordnet das Konzept die erste planerische Priorität für den Neubau von ca. 340 Wohneinheiten zu.

Schwerpunkt der generationenübergreifenden Angebotsstruktur sollte das Eigenheimsegment mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und der Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sein.

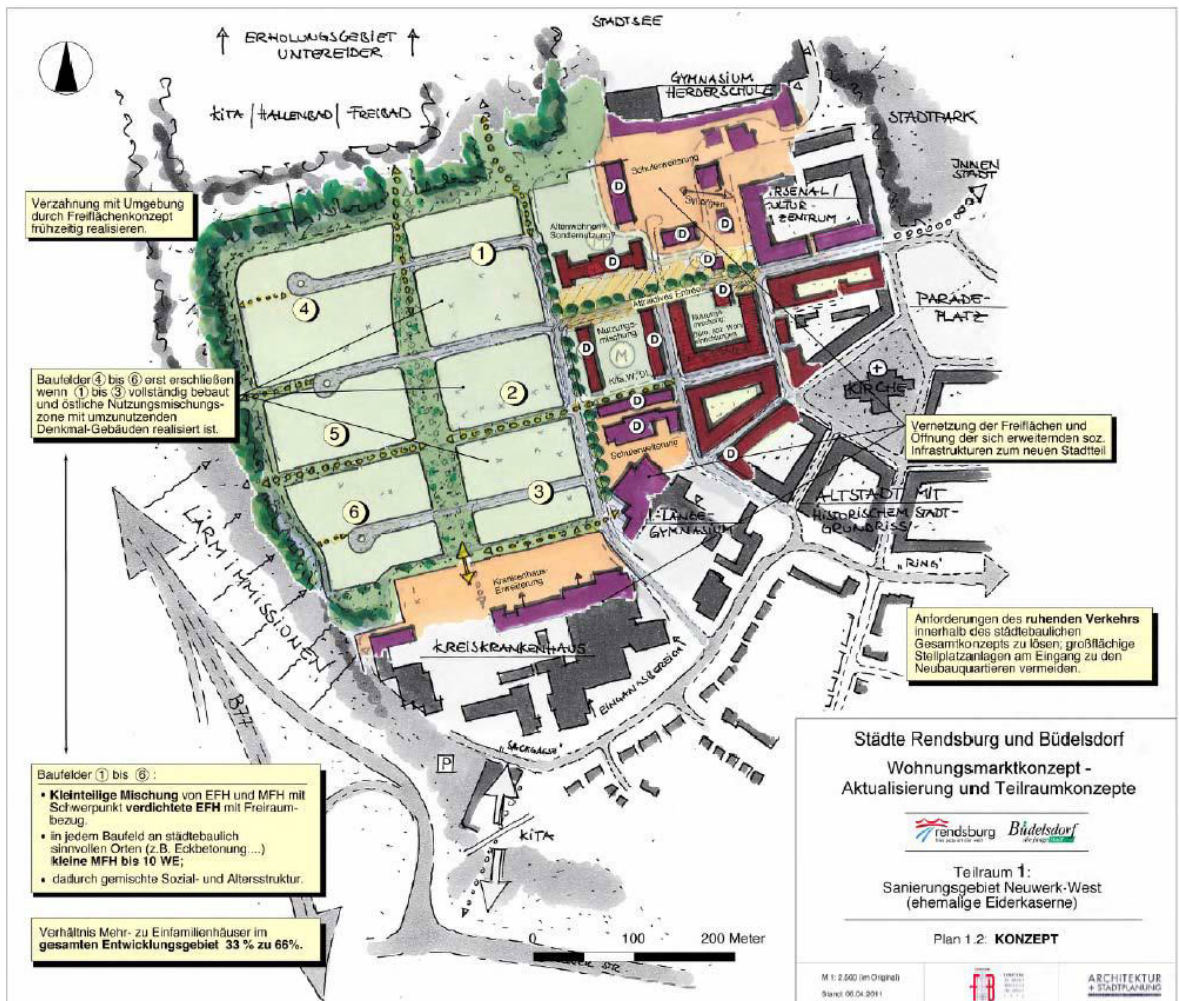


Abbildung 6: Auszug aus dem Wohnungsmarktkonzept

Der im Jahr 2014 aus dem Wettbewerbsverfahren „Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neuwerk-West/ehemalige Eiderkaserne“ hervorgegangene Siegerentwurf „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ stellt die Fortschreibung, Aktualisierung und Detaillierung des Masterplans dar und bildet die Grundlage für die städtebauliche Konzeption für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ sowie für das vorliegende Bauleitplanverfahren. Im Zuge des Planungsprozesses wurde der Masterplan Neuwerk-West im Jahr 2015 noch geringfügig modifiziert und konkretisiert.



Abbildung 7: Konkretisierung Masterplan Neuwerk-West 2015

2.8. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Planungen zur Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Eiderkaserne wurden seit dem Jahr 2006 erste Ideen und Planungen entwickelt. Die Ergebnisse der Gutachten und Konzepte wurden in eine „Städtebauliche Planung“ in Form eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) überführt. Dies war auch deshalb erforderlich, um dem förderrechtlichen Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien (SH 2015) und der Programmkulisse „Stadtumbau“ zu entsprechen.

Das IEK stellt die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehemalige Eiderkaserne) gemäß der Allgemeinen Zuwendungsbestimmungen der StBauFR SH 2015 (A 5.6) dar.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) definiert ein Leitbild („Entwicklung zu einem urbanen Stadtteil, in dem alle Generationen miteinander leben, wohnen, arbeiten und ihre Freizeit gestalten.“) und gibt Perspektiven und vorgesehene Entwicklungsmaßnahmen für das Quartier vor.

2.9. Altlasten / Altablagerungen / Erdbaumaßnahmen

Durch die vorhergegangene Nutzung als Kasernengelände sind die Böden als anthropogen überprägt zu beschreiben. Unbeeinträchtigte Böden sind im Plangebiet nur geringflächig vorzufinden. Aufgrund von Altlastenuntersuchungen wurde festgestellt, dass im Plangebiet Bodenverunreinigungen existieren bzw. existieren können. Für die Eiderkaserne wurden Altlastenuntersuchungen der Phasen I und IIa des Altlastenprogramms der Bundeswehr durchgeführt und Kontaminationsverdachtsflächen festgestellt.

Eine Altlasten-Detailuntersuchung wurde in den Jahren 2012/2013 durch die Bürogemeinschaft Kowalski – Dr. Preuß durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die geplanten Umnutzungen weitgehend problemlos erfolgen können. Im Jahr 2014 durch die Firma Heinrich Brandt GmbH & Co. KG Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt und die belasteten Bodenschichten sachgemäß entsorgt.

Aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist das Plangebiet gem. BBodSchG frei von Altlasten.

Auch wenn im Plangebiet keine Altlasten gemäß BBodSchG vorliegen, können auf dem Areal vornutzungsbedingte, kleinräumige Verunreinigungen vorliegen, die im Zuge der Baumaßnahme zumindest von abfallrechtlicher Relevanz sein können. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auf Folgendes hingewiesen:

- Alle Erdbaumaßnahmen von einem sachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.
- Alle Aushubmaterialien hinsichtlich ihrer abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M 20 zu untersuchen und entsprechend zu verwerten / zu entsorgen.
- Der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde die jeweiligen Tätigkeiten vorab anzuzeigen.
- Die Verwertungsnachweise für die angefallenen Aushubmaterialien unmittelbar nach Abschluss einer Maßnahme (Teilbaumaßnahme) der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

2.10. Bodenverhältnisse und Entwässerung

Die Bodenverhältnisse des Plangebietes sind im Baugrundgutachten „Erschließung Sanierungsgebiet „Neuwerk-West““ des Büros GSB GrundbauIngenieure Schnorr + Brauer, Bredenbek vom 19.05.2010 untersucht worden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Auch wenn grundsätzlich in weiten Teilen des Plangebietes eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers gemäß DWA-A 138 möglich wäre, wird im vorliegenden Fall analog der Bestandssituation eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Plangebiet ist überwiegend durch die bestehende Bebauung der Bau- und Denkmäler geprägt, analog soll auch künftig die Beseitigung des Niederschlags- und

Schmutzwassers erfolgen. Die Vorgaben des §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) werden dabei berücksichtigt. Das Niederschlagswasser wird in einen Regenwasserkanal gesammelt und dann ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet.

2.11. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB)

2.11.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Mit Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden und alle Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 befinden sich folgende Gebäude die gemäß §8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) in die Denkmalliste eingetragen sind:

Nr. gem. Denkmalliste Rendsburg-Eckernförde	Adresse	Kurzbeschreibung des Denkmals
Nr. 17237	Arsenalstraße 18-22	Großes Mannschaftshaus (Gebäude 4)
Nr. 17186	Arsenalstraße 14	Offiziersheim, ehem. Wirtschaftsgebäude (Gebäude 5)
Nr. 17178	Arsenalstraße 9	ehem. Stabsgebäude (Gebäude 9)
Nr. 17073	Tulipanstraße 11	ehem. Stallgebäude I (Gebäude 13)
Nr. 17238	Tulipanstraße 11	ehem. Stallgebäude II (Gebäude 14)
Nr. 17236	Tulipanstraße 11	ehem. Verheiratetengebäude I (Gebäude 17)
Nr. 17108	Arsenalstraße 12	ehemaliges Verheiratetengebäude II
Nr. 16749	Elephantenstraße 6	ehem. Reitbahn (Gebäude 20)
Nr. 16858	Elephantenstraße 6	ehem. Kranken-Pferdestall (Gebäude 21)
Nr. 16394	Elephantenstraße 6	ehem. Stallgebäude IV (Gebäude 22)
Nr. 32259	Elephantenstraße 6	Umfassungsmauer

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 1 DSchG die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Zudem bedarf gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wirkende Materialien, Farbgebung, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

2.11.2 Gestaltungssatzung Innenstadt Rendsburg

Teile des Plangebietes, Mischgebiet MI2, liegen im örtlichen und sachlichen Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt“ vom 21.07.2016. Die Gestaltungssatzung Innenstadt Rendsburg wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die dortigen Festsetzungen gelten unbeschadet dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme der unter Ziffer II.5 textlicher Festsetzung dieses Bebauungsplanes genannten weiter.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

3.1. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufgabe der militärischen Nutzungen steht die innerstädtische Fläche der ehemaligen Eiderkaserne für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Die vorbereitenden Untersuchungen, der Masterplan und das Wohnungsmarktkonzept wurden durch das vorliegende Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2014 und dessen Weiterentwicklung konkretisiert. Ziel der Bauleitplanung für die ehemalige Eiderkaserne ist die Umsetzung dieses Maßnahmenplanes in die verbindliche Bauleitplanung.

Die Größe des zu überplanenden Gebietes, der zum Teil denkmalgeschützte Gebäudebestand und die direkte Stadtkernrandlage machen die planungsrechtliche Sicherung erforderlich. Außerdem ist das zu schaffende Planungsrecht Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes. Mit dem Bebauungsplan wird somit verbindliches Baurecht für das Plangebiet, welches den östlichen Bereich des ehemaligen Kasernengeländes umfasst, geschaffen.

Die hierbei verfolgten Ziele sind:

- Die nachhaltige Sicherung eines attraktiven nachfragegerechten Wohnungsangebotes für alle Generationen auf innerstädtischen Flächen.
- Die Belebung des Quartiers durch eine Durchmischung mit dem Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sowie gemeinbedarflichen Nutzungen. Durch die ergänzenden Angebote z. B. in den Bereichen Bildung, Gesundheit und Dienstleistungen werden positive Impulse auch für die angrenzende Innenstadt und die gesamtstädtische Entwicklung erwartet.
- Die Einbindung der bisher für die Öffentlichkeit verschlossenen Fläche in das Stadtgefüge, die angrenzenden Nachbarschaften und das städtische Leben sowie die Verwebung der Bau-, Verkehrs- und Freiraumstrukturen mit der Umgebung.

- Der Erhalt und die Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als identitätsstiftende Elemente für das Quartier und um der historischen Bedeutung des Ortes Rechnung zu tragen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches erfolgen und ein Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung der Stadt Rendsburg geleistet.

3.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. 97 zugrunde liegt, ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes für die Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne.

Dieses städtebauliche Grundgerüst mit dem Thema „Vielfältige Nachbarschaften Neuwerk“ wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens so entwickelt, dass die vorhandene barocke Stadtstruktur logisch ergänzt wird. Die Arsenalstraße wird von Osten in das Plangebiet geführt und verläuft westlich der vorhandenen Baudenkmäler in Nord-Süd-Richtung. Westlich dieser Nord-Süd-Achse sollen neue Strukturen („Nachbarschaften“) mit Raum für moderne Wohnformen entstehen. Östlich dieser Nord-Süd-Achse entstehen im Übergang zur Innenstadt vielfältige Nutzungsstrukturen, welche einen Mix zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Wesentliches Element ist dabei der Erhalt der vorhandenen Baudenkmäler. Das neue Erschließungsraster wird logisch aus der bestehenden Stadtstruktur entwickelt und setzt die vorhandene Ringerschließung (Ritter- und Grafenstraße) leicht versetzt fort, sodass ein vollständiger „Halbkreis“ um den Paradeplatz herum entsteht. Die Arsenalstraße wird in Form einer Allee das Rückgrat dieser Entwicklung bilden.

Der Bebauungsplan Nr. 97 beinhaltet die künftige Haupteerschließung (geplante Arsenalstraße) zur Nachnutzung des ehemaligen Kasernengeländes sowie die daran anschließenden Flächen. Die Haupteerschließung (Arsenalstraße) wird von Osten in das Plangebiet geführt und im Süden, östlich der imland Klink, an die Lilienstraße anbinden. Sie bildet zudem den Auftakt der „Nachbarschaften Neuwerk“ westlich dieser Nord-Süd-Achse.

Neben der Haupteerschließung umfasst der Bebauungsplan Nr. 97 auch die daran anschließenden Flächen im östlichen Bereich der ehemaligen Kaserne. Dies beinhaltet im Westlichen die Bereiche der vorhandenen Baudenkmäler sowie die unmittelbar westlich der Nord-Süd-Achse gelegenen Flächen. Auf den westlich gelegenen Flächen wird eine Bebauungstypologie entwickelt, die einen Übergang zwischen den städtischen Strukturen im Osten und den eher aufgelockerten Strukturen im Westen bildet, welche über die parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 98 und Nr. 99 planungsrechtlich vorbereitet wird. Die Bebauung unmittelbar westlich der Nord-Süd-Achse (Allee) dient somit auch der „Adressbildung“ für die weiter westlich geplanten Wohnquartiere („Nachbarschaften“).

Östlich der Allee werden die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude in die neue Nachbarschaft eingebunden und mit weiteren Gebäuden, die den Maßstab der vorhandenen Gebäude aufnehmen, ergänzt. Auf diese Art und Weise wird der für Neuwerk typische um den Paradeplatz angeordnete barockartige Stadtgrundriss vervollständigt. Diese eher städtischen Nutzungen werden über die Fortführung der Arsenalstraße, die Untereiderstraße, die Tulipanstraße sowie die Verlängerung der Elefantenstraße erschlossen.

Zwischen der Elefantenstraße und der geplanten Nord-Süd-Achse im Westen des Plangebietes wird eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen. Eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung ist zwischen der Untereiderstraße und der weiter westlich verlaufenden Arsenalstraße vorgesehen, sodass insgesamt eine gute fußläufige Anbindung (kurze Wege) im Plangebiet geschaffen wird. Eine durchgehende Verbindung für den motorisierten Individualverkehr ist hier nicht angedacht. Vielmehr dient die durchgehende Verbindung einer kurzen Wegeführung für die zukünftigen Bewohner, der Nutzer der Schule, der geplanten Kita und des Freibades. Sie verknüpft das Gelände zusätzlich über den Platz am Kulturzentrum mit der Innenstadt. Die bereits vorhandenen schulischen Einrichtungen im Norden des Plangebiets werden planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus die Errichtung einer Kita planungsrechtlich vorbereitet.

Von der geplanten Nord-Süd-Achse (Allee) aus führen zwei neue Erschließungsstraßen nach Westen in die geplanten neuen Wohnquartiere. Jede dieser beiden Erschließungsstraßen bindet künftig zwei neue „Nachbarschaften“ (Quartiere) an das Erschließungsnetz an.

Entlang der Allee werden die Parkplätze in den öffentlichen Straßenraum integriert. Dabei wird darauf geachtet, dass die Parkplätze keine dominierende Wirkung im Straßenraum einnehmen und sie dennoch „zielnah“ angeordnet sind. Die privaten Stellplätze können im ausreichenden Maß auf den jeweiligen Baugrundstücken angeordnet werden, dabei wird zwischen den Baudenkmalern gem. Denkmalliste Rendsburg-Eckernförde Nr. 13 (ehemaliges Stallgebäude I) und Nr. 14 (ehemaliges Stallgebäude II) die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht.

Ein wesentliches gestalterisches Element der künftigen Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne ist der zentrale Grünzug. Dieser wird teilweise auch vom Bebauungsplan Nr. 97 erfasst. So erstreckt sich dieser geplante Grünzug künftig westlich der geplanten Haupterschließung in Ost-West-Richtung. Der Grünzug wird eine Breite von ca. 28 m besitzen und die dran anschließenden Quartiere gliedern und gleichzeitig vernetzen. In diese Grünverbindung werden Flächen zum Spielen und „Spuren aus der Vergangenheit“ integriert. Diese Spuren weisen auf die ehemalige Festungsanlage von Neuwerk hin. Des Weiteren werden Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Der Zugang zu diesem Hauptgrünzug wird aus allen Nachbarschaften möglich sein, so dass kurze Wege garantiert sind.

Neben dem zentralen Grünzug sieht das Gesamtkonzept die Entwicklung eines „grünen Rahmens“ im Norden und Westen des Kasernenareals sowie weitere von Norden nach Süden verlaufende Grünflächen auf dem ehemaligen Kasernengelände vor. Die nördlich gelegene Grünfläche befindet sich teilweise im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 97.

3.3. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Im westlichen Bereich des Plangebietes werden die Flächen, entsprechend den Planungszielen, als allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) festgesetzt, um diese einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Diese Flächen bilden den Auftakt zum geplanten Wohngebiet westlich der neuen Haupteinfahrtsstraße, Arsenalstraße. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen.

Darüber hinaus sollen jedoch Nutzungen ermöglicht werden, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Planungsintention wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen gewahrt.

Ferner sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Plangebiets unzulässig. Für den Ausschluss dieser Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die mit den genannten Betrieben häufig negativen gestalterischen Auswirkungen (insbesondere in Bezug auf Werbung) widersprechen den gestalterischen Zielen der Stadt Rendsburg in dieser Lage. Durch eine Häufung derartiger Betriebe in innerstädtischer Lage werden negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild sowie sogenannte „Trading-Down-Effekte“ befürchtet. Diese kommen besonders zum Tragen, da sich im Plangebiet sowie in den umliegenden Gebieten vorwiegend Wohnnutzungen sowie zwei Schulen befinden, die durch typische negative Begleiterscheinungen von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden könnten.

Mischgebiete

Im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes werden die Flächen entsprechend der Zielvorstellungen der Stadt Rendsburg gem. § 6 BauNVO als Mischgebiete festgesetzt. Damit können die vorhandenen Baudenkmäler sowie der Übergang zur Bestandsbebauung an der Tulipanstraße einer durchmischten qualitativ hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen werden für die vorhandenen Baudenkmäler der Erhalt und Fortbestand durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten unterstützt und damit dem Denkmalschutz Rechnung getragen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden analog zu den Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 4) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld (Baudenkmäler) vereinbar sind. Der Gebietstyp „Mischgebiet“ bleibt mit diesen Einschränkungen gewahrt. Da sich im Plangebiet sowie in den umliegenden Gebieten vorwiegend Wohnnutzungen sowie zwei Schulen befinden, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das Stadt- und Straßenbild sowie sogenannte „Trading-Down-Effekte“ ausschließen zu können.

3.4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Anzahl an Vollgeschossen (als Höchstmaß) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten insgesamt so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen im Stadtteil Neuwerk entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

In den Mischgebieten (MI 1 bis MI 6) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um für den zentralen Bereich eine gute Ausnutzbarkeit für mischgebietstypische Nutzungen vorhalten zu können. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit den Festsetzungen wird im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Kasernenareals dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt und eine möglichst hohe Ausnutzung der zukünftigen Grundstücke ermöglicht.

Im Norden des Plangebietes werden Flächen für den Gemeinbedarf (östliche Fläche mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen „Schule“ und die westliche

Fläche mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlage „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ entspricht somit den südlich anschließenden Flächen der Mischgebiete und ermöglicht für den urbanen Standort eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am städtebaulichen Konzept des Masterplans. Die Bebauung westlich der Arsenalstraße bildet den Auftakt zu den daran in westliche Richtung künftig anschließenden Wohnquartieren. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) wird daher eine gestaffelte Bebauung vorgesehen. Im Norden (WA 1) und Süden (WA 4) wird jeweils eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt, sodass zum nördlich anschließenden Grünzug sowie zur südlich gelegenen Fläche der inland Klink ein harmonischer Übergang geschaffen wird. Im Übrigen werden im WA 2 und WA 3 maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Damit bleiben diese auch noch unter der Gebäudehöhe des das Gebiet insgesamt prägenden „Eiderschlößchens“. Zusätzlich wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen definiert in welchen Bereichen zusätzlich Staffelgeschosse ermöglicht werden (siehe Höhe baulicher Anlagen).

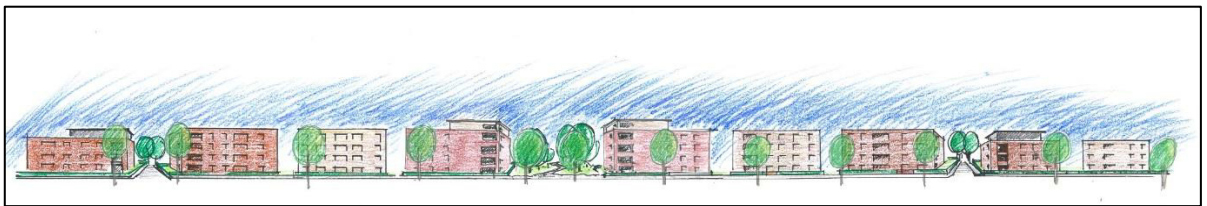


Abbildung 8: Skizze zur Höhenstaffelung längs der geplanten Nord-Süd-Achse (Arsenalstraße)

Im Bereich der vorhandenen Baudenkmäler (MI 3 bis MI 6) werden keine Vollgeschosse festgesetzt, da sich diese bereits über die Bestandsgebäude darstellen. Im MI3 werden zudem nur geringfügige zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen im Anschluss an das Bestandsgebäude ermöglicht, um in diesen Bereich z. B. Aufzüge für die Erschließung ermöglichen zu können. Im Nahbereich zum Denkmal sind darüber hinaus Planungen mit Rücksicht auf den Denkmalschutz vorzusehen, sodass eine Beschränkung der Ausnutzbarkeit der Baugrenzen in diesem Bereich sich bereits aus dem Denkmalschutz ableitet, sodass weitergehende Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Im Mischgebiet MI 1 wird zudem westlich des Gebäudes Nr. 19 (ehemaliges Verheiratetenhaus) eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche geschaffen. Für diesen Bereich wird mit Rücksicht auf die umliegenden Baudenkmäler eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 2 wird die barocke Stadtstruktur, welche südlich und östlich anschließt, fortgesetzt. Damit sich die künftige Bebauung im MI 2 harmonisch in das

Siedlungsstruktur einfügt, werden hier maximal 2 Vollgeschosse planungsrechtlich ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen)

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird zusätzlich zu der Zahl der Vollgeschosse teilweise durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Meter festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt (BZP) für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt hierbei die mittlere Höhe der festgesetzten erschließenden nord-süd-verlaufende Arsenalstraße (Öffentliche Verkehrsfläche), gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Zur Ermittlung des jeweils maßgeblichen Höhenbezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte (vergleiche Nr. 2.1) festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation entlang der Straßenachse zu ermitteln. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eingetragenen Höhenbezugspunkte (BZP) setzen die Höhenlage der Straße fest. Durch Interpolation der Höhenbezugspunkte entlang der Straßenachse ergibt sich die Straßengradiente. Ausnahmsweise darf um bis zu 0,3 m von den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen abgewichen werden. Diese Ausnahme wird aufgenommen, um im Zuge der Realisierung gegebenenfalls auf die Ausbauplanung noch in einem angemessenen Maße reagieren zu können.

Insbesondere westlich der geplanten Arsenalstraße wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die maximale Gebäudehöhe gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Diese liegt im nördlichen Bereich des WA 1 bei 10,0 m. Im südlichen Bereich des WA 1 wird eine Gebäudehöhe von maximal 13,0 m zugelassen, sodass hier auch Staffelgeschosse möglich sind. Die Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 wird mit 13,0 m festgesetzt. Lediglich im südlichen Bereich des WA2 und nördlichen Bereich des WA 3 wird zur städtebaulichen Betonung des Auftaktes zum zentralen Grünzug eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m festgesetzt, sodass hier die Errichtung von Staffelgeschossen möglich ist. Es erfolgt somit eine bewusste städtebauliche Verdichtung im zentralen Bereich, während nach außen die maximal zulässige Gebäudehöhe abnimmt. Durch die Festsetzungen wird ein harmonischer städtebaulicher Übergang zwischen den einzelnen Gebäuden gewährleistet. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe gewährleistet eine auf die Lage, im Übergangsbereich zwischen den Bestandsgebäuden (Baudenkmäler) im Osten und den weiter westlich geplanten Wohnquartieren, abgestimmte Höhenentwicklung und bildet zugleich eine notwendige Raumkante entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Allee) aus.

Zusätzlich wird im Bereich der geplanten Kindertagesstätte analog zu dem gegenüberliegenden nördlichen Bereich des WA1 eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. So wird sich die geplante Bebauung auch im Hinblick auf die benachbarten Baudenkmäler harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wird festgesetzt, dass bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirstes als oberer Bezugspunkt heranzuziehen ist. Durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich ein angemessener Gestaltungsspielraum unter Berücksichtigung des vorhandenen und geplanten städtebaulichen Umfeldes. Die Höhenfestsetzungen unterstützen ein harmonisches Einfügen neuer Baukörper in die städtebauliche Umgebung.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig ist. Diese Festsetzung zielt zum einen auf die Förderung regenerativer Energieträger ab. Angestrebt wird die Nutzung solarer Strahlungsenergie und damit verbunden die Reduzierung klimaschädlicher Gase, wodurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Des Weiteren ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung von untergeordneten Bauteilen und technischen Gebäudeeinrichtungen, sodass eine ausreichende Flexibilität für die Unterbringung dieser Anlagen gewährleistet wird.

3.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Vorhaben sind entsprechend als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zu errichten. Dies entspricht der Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebietes mit den gemäß Masterplan (städtebaulicher Entwurf) angestrebten Wohntypologien und Bauformen.

Für die Mischgebietsfläche MI1 und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll der vorhandene solitäre Charakter des Denkmalbestandes erhalten und ergänzt werden sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (geplanten Kindertagesstätte) ein möglichst harmonischer Übergang zur angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pufferzone geschaffen werden.

Im Mischgebiet MI2 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, sodass hier gemäß der Planungsintention und des Masterplans sowie des Wettbewerbsergebnisses eine geschlossene Blockrandbebauung entwickelt werden kann. Durch die geschlossene Bauweise soll in diesem Bereich eine Blockrandbebauung entstehen, die den für Neuwerk typischen um den Paradeplatz angeordneten barockartigen Stadtgrundriss vervollständigt.

Auch im Mischgebiet MI 3 (Bereich „Eiderschlösschen“) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, sodass der Bestand gesichert wird und in einem untergeordneten Bereich an der Nordfassade des Gebäudes ein Anbau von Fahrstuhlschächten erfolgen kann.

In den übrigen Baugebieten wird keine Bauweise festgesetzt, da hier ausschließlich eine Sicherung der bestehenden Baudenkmäler erfolgt, zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen werden in diesen Bereichen nicht geschaffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler (einfache Kulturdenkmale und denkmalgeschützte Anlagen und Kulturdenkmale) werden in Gänze durch Baulinien umfasst, um sie über den Denkmalschutz hinaus planungsrechtlich zu sichern und langfristig in der heutigen Ausformung zu erhalten und zu sichern.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) werden im Bereich der Haupteinschließung (Allee) ebenfalls Baulinien festgesetzt, um eine klare städtebauliche Raumkante auszubilden. Die Festsetzung unterstreicht die städtebauliche Bedeutung dieser Bebauung und dient auch der „Adressbildung“ für die weiter westlich geplanten Wohnquartiere („Nachbarschaften“).

Im Übrigen erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, so wird Bauwilligen ein entsprechender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Baukörper ermöglicht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass das städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann. Im Bereich der Baudenkmäler Nr. 19 (ehemaliges „Verheiratetenhaus“ und später Gefängnis) und Nr 4 (sogenanntes Eiderschlösschen) werden zusätzlich zu den Baulinien angrenzend ebenfalls kleinere zusätzliche Baufenster geschaffen, um gegebenenfalls Anbauten in diesem Bereich vorsehen zu können (beim Eiderschlösschen nur für außenliegende Fahrstuhlschächte). Hierbei wird auf den Denkmalschutz und die erforderliche Genehmigung durch die untere Denkmalbehörde hingewiesen.

3.6. Nebenanlagen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO Festsetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen Bestandteil des Bebauungsplanes. Nebenanlagen sind im Bereich der der Erschließungsstraßen zugewandten Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Sammelanlagen für Mülltonnen unzulässig. Ziel der Festsetzung ist es entlang der geplanten Nord-Südachse (Arsenalstraße) als Auftakt für die künftig westlich daran anschließenden Wohnquartiere

ein städtebaulich geordnetes Bild zu gewährleisten und eine attraktive Gestaltung der Vorgartenbereiche sicherzustellen.

3.7. Tiefgaragen

Innerhalb der Mischgebiete MI 2 und MI 4 werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen sowie in den mit TGa gekennzeichneten Flächen zugelassen. Durch die Errichtung von Tiefgaragen können die erforderlichen Stellplätze MI 2 auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden und gleichzeitig eine Blockrandbebauung mit Innenhof geschaffen werden. Im MI 4 ermöglicht es die Festsetzung den Bereich zwischen den Baudenkmalern Nr. 13 und Nr. 14 weitgehend autofrei gestalten zu können. Somit wird durch die Schaffung von Tiefgaragen ein Beitrag zur gestalterischen Qualität dieses Ensembles zusammen mit dem südlich angrenzenden Baudenkmal Nr. 22 geleistet.

3.8. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen gemäß Eintrag im Plan im Bereich des Denkmals (Gebäude 3 – ehemaliges Stabsgebäude) sowie der östlich daran anschließenden Flächen Einrichtungen und Anlagen - Schule. Damit wird die bereits vorhandene schulische Nutzung des Denkmals, als Zentrum für Naturwissenschaften durch die Herderschule und das Helene-Lange-Gymnasium, sowie der daran anschließenden Flächen planungsrechtlich gesichert.

Westlich des Denkmals (Gebäude 3 – ehemaliges Stabsgebäude) schließen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen an. Gemäß der Planungsin-tention ist hier die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen, um den aktuellen Bedarf der Stadt sowie den zukünftigen Bedarf des Neubaugebietes auf dem Areal der ehemaligen Eiderkaserne zu decken. Derzeit sieht die Planung eine Kindertages-stätte mit zwei altersgemischten und zwei integrativen Gruppen mit insgesamt 60 Plätzen vor. Die Schaffung dieser Kindertagesstätte ist als Maßnahme im Integrierten Entwicklungskonzept Eiderkaserne vorgesehen und wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

3.9. Aufschüttungen und Abgrabungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB eine neue Geländeoberfläche festgesetzt. Die Festsetzungen werden getroffen, um zur Erschließungsstraße hin ein einheitliches, harmonisches Siedlungsbild zu generieren und die Entwässerung des Plangebiets sicherzustellen.

Die neue Geländeoberfläche entspricht der Höhenlage der parallel festgesetzten Straßengradiente der Arsenalstraße + 20 cm. Von der festgesetzten Geländehöhe darf um +/- 50 cm abgewichen werden. Durch die Festsetzung wird ermöglicht, im Zuge der Ausführungsplanung um die o.g. Höhen abzuweichen, sodass die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können und noch eine gewisse Flexibilität für die Ausführungsplanung erhalten bleibt.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die Aufschüttungen / Abgrabungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen an das angrenzende / bestehende Gelände anzugleichen, so wird ein gestalterisch ansprechendes Siedlungsbild gewährleistet.

3.10. Leitungsrecht

Um die Anbindung des Quartiers an das geplanten BHKW zu gewährleisten, wird im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen Schule ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungs- und Versorgungsträgers festgesetzt.

3.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH wurden im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Bereich der Eiderkaserne schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm (Stand vom 01. Juli 2013), Fluglärm (Stand vom 23. Dezember 2013) und Freizeitlärm (Stand vom 03. Juli 2013) durchgeführt.

Die lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms sowie des Freizeitlärms erfolgte nach DIN 18005. Der Fluglärm des Hubschrauber-Landeplatzes der inland Klinik wurde gemäß DIN 45684-1 untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden nachfolgend dargelegt und die daraus resultierenden erforderlichen Festsetzungen erläutert.

Freizeitlärm

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung Teil 2 wird der Freizeitlärm gem. DIN 18005 i.V.m. der Freizeitlärm-Richtlinie untersucht und die Auswirkungen des angrenzenden Schwimmzentrums Rendsburg auf das Plangebiet bewertet.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Es wird jedoch darauf

hingewiesen, dass zeitweise mit Lärmimmissionen des Schwimmbadzentrums Rendsburg zu rechnen ist.

Verkehrslärm

Als Wesentliche Quelle für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist die Bundesstraße B77 zu nennen. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde eine Lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH: Lärmtechnische Untersuchung Teil 1: Verkehrslärm nach DIN 18005, Stadt Rendsburg, Sanierungsgebiet „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne), Stand: 01.07.2013) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung zeigen, dass für den Tages- und Nachtzeitraum, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) entlang der geplanten Haupterschließungsachse überschritten werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung vor Verkehrslärm erforderlich. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind daher die möglichen aktiven und/ oder passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft worden und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm sollen zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße realisiert werden. Hierzu wird die Umsetzung einer 3,25 m hohen und 325 m langen Lärmschutzwand (Variante 2) entlang der Bundesstraße B 77/ B 202 als Vollschutz der Erdgeschosse sowie der Außenbereiche empfohlen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zudem alternative Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hierbei konnten im Wesentlichen 3 Varianten unterschieden werden (1. Ausführung als Lärmschutzwand, 2. Lärmschutzwand-/wand-kombination, 3. Lärmschutzwand). Im Ergebnis der Variantenuntersuchung konnte die Variante Lärmschutzwand mit Anpassung der Zufahrt und Böschung am bestene Regenrückhaltebecken als Vorzugsvariante empfohlen werden. Dieses Ergebnis basiert auf den Baukosten und Folgekosten sowie den resultierenden Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter. So können bei der Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Klima gegenüber den Varianten mit Wand oder in Gänze Wand positiver bewertet werden. Der begrünte Wall wird sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen und die Funktion als Kaltluftentstehungsfläche wird erhalten. Im weiteren Planverfahren wurde daher die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße B 77 berücksichtigt.

Ergänzend zu der ursprünglichen lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wurde für die straßennahe Lösung eines Lärmschutzwalls durch das Büro Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH eine zusätzliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurde per E-Mail vom 21.01.2015 seitens des Fachgutachterbüros übermittelt und in der Planung zum Lärmschutzwall eingearbeitet.

Der Bereich der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahme, unmittelbar entlang der Bundesstraße B77, liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 97. Die Lärmschutzmaßnahme wird durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 96) planungsrechtlich vorbereitet. Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind entlang der geplanten Arsenalstraße aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Konfiguration und der Ausrichtung der geplanten Bebauung entlang der Erschließungsstraßen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Teile des Bebauungsplanes Nr. 97 liegen gem. lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms im Lärmpegelbereich III. Im Bebauungsplan wird daher der Lärmpegelbereich III als Standard festgesetzt, diese Festsetzung ist auch aufgrund des Fluglärms (siehe Abschnitt Fluglärm) erforderlich.

Im Plangebiet sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle der Arsenalstraße zugewandten und senkrecht zu dieser angeordnete Gebäudfassaden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Die Fassaden für Wohngebäude des Lärmpegelbereiches III sind gem. DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$ und für Büroräume und ähnliche mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$ auszuführen.

Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für alle allgemeinen Wohngebiete Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind. Diese Festsetzung resultiert teilweise aus dem Verkehrslärm, so wird in der lärmtechnischen Untersuchung durch den Fachgutachter der Hinweis gegeben, dass für alle Schlafräume an den lärmzugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten zur Planstraße 1 und 2 sowie an den lärmzugewandten und senkrecht zu diesen angeordneten Gebäudeseiten zur Bundesstraße B 77/B 202 empfohlen wird, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen. Des Weiteren wird diese Schallschutzmaßnahme aufgrund des Fluglärms erforderlich (siehe Abschnitt Fluglärm).

Fluglärm

Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Hubschrauberlandeplatz der imland Klink. Der Fluglärm des Hubschraubers, welcher für die Notfallrettung von großer Bedeutung ist, ist im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen. Der Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach der Rettungswache wurde am

23.09.1987 genehmigt. Die Genehmigung wurde mit Änderungsgenehmigung vom 27.03.2007 geändert bzw. erweitert. Der vorhandene Hubschrauberlandeplatz genießt damit Bestandsschutz. Die derzeitigen Diskussionen um eine mögliche Verlagerung des Hubschrauberlandeplatzes in der Zukunft können somit im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht als gesetzt angenommen werden.

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung zum Fluglärm (Teil 3) erfolgt die Beurteilung nach DIN 45684-1 i.V.m. dem FlugLärmG. Aufgrund des Hubschrauberlandeplatzes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Plangebiet teilweise überschritten.

Je nach Flugbahn kommt die schalltechnische Untersuchung zu unterschiedlichen Ergebnissen. Um eine Bewertung zur sicheren Seite vorzunehmen, wird in der Planung der ungünstigste Fall, Szenario 3 mit Westwind - Ziel Nord - geringe Flughöhe, berücksichtigt. In diesem Szenario werden im Tagzeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im WA 3 und WA 4 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegen im WA 4 Überschreitungen um bis zu 8 dB(A) vor. Zudem reichen die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum teilweise auch in das weiter nördlich gelegene WA 2.

Wird berücksichtigt, dass eine potenzielle Gesundheitsgefährdung von der Rechtsprechung bei Werten von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts eingestuft wird, kann vorliegend eine temporäre und punktuelle Überschreitung der Orientierungswerte von maximal 8 dB(A) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Sicherung des bestehenden Hubschrauberlandeplatzes akzeptiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Lärmbelastung sind jedoch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des Fluglärms sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht möglich. Im Bebauungsplan wird daher als passiver Lärmschutz festgesetzt, dass die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen sind, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe gilt zudem für alle allgemeinen Wohngebiete, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind. Durch die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden und ein ausreichender Schallschutz auch vor dem Verkehrs- und Fluglärm des Hubschraubers der angrenzenden inland Klinik sichergestellt werden.

Verkehrslärm/Fluglärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere (geringere) Maßnahmen ausreichen. Die Festsetzung wird aufgenommen, da an den Fassaden in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel

gemäß schalltechnischer Untersuchung zu verzeichnen sind und gegebenenfalls im Zuge eines Einzelnachweises ermittelt werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

3.12. Verkehr, Erschließung

Die Verlängerung der Arsenalstraße wird die Haupteerschließungsachse für das neue Quartier bilden. Diese wird unter Berücksichtigung des Baumbestandes geradlinig in westliche Richtung fortgeführt und knickt dann in Richtung Süden ab, wo sie leicht verschwenkt zwischen der imland Klink und dem Helene-Lange-Gymnasium an die Lilienstraße anbindet.

Die Arsenalstraße ist im Separationsprinzip geplant. Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 6,5 m ausgebildet und ist somit für den Begegnungsfall zweier Busse bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend dimensioniert. Beidseitig der Arsenalstraße werden Längsparker im Wechsel mit Baumscheiben sowie Gehwege angeordnet. Südlich des Baudenkmals Nr. 4 (Eiderschlösschen) wird im Bereich der Arsenalstraße ein Buskap angeordnet.

Die untergeordneten Straßen werden eine Fahrbahnbreite von 6,0 m erhalten, damit ist gemäß RAS 06 der Begegnungsfall LKW/LKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum berücksichtigt.

Im Bebauungsplan Nr. 97 werden die Arsenalstraße sowie die Richtung Westen führenden Straßen (Dominicus-Pelli-Straße und Haapsalusstraße) und die Untereiderstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesen Bereichen sieht die Erschließungsplanung eine Separation von Fahrbahn und Gehwegen vor. Gesonderte Radwege sind nicht vorgesehen. Aufgrund ihrer Querschnitte haben die Straßenzüge den Charakter von Tempo 30 Zonen.

Im Bereich der Arsenalstraße nördlich und unmittelbar östlich des Baudenkmals Nr. 4 (Eiderschlösschen) wird jeweils eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Erschließungsplanung sieht in diesem Bereich keine Separation zwischen Fahrbahn und Gehweg vor, da es sich lediglich um eine untergeordnete Erschließung handelt (Mischverkehrsfläche).

Auch der Bereich östlich von WA 1 wird als Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Diese Straße dient lediglich der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Bebauung. Eine Befahrung mittels Müllabfuhr ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Mülltonnen sind am Tage der Müllabfuhr am Fahrbahnrand der Wohnstraßen aufzustellen. Eine gesonderte Aufstellfläche ist nicht erforderlich.

Die Verlängerung der Elefantenstraße soll innerhalb des Plangebietes vorrangig Fußgängern und Radfahrern als Verbindung, jedoch untergeordnet auch zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen, sodass hier eine Verkehrsfläche

besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird. Die Verkehrsfläche soll in diesem Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde bereits die Erschließungsplanung für die städtebauliche Entwicklung auf dem Areal der ehemaligen Eiderkaserne im Rahmen der Beantragung zur Bewilligung des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln nach B 2.1.6 der Städtebauförderungsrichtlinien 2015 des Landes Schleswig-Holstein vorangetrieben, sodass in der Planung bereits die geplanten künftigen Straßenhöhen berücksichtigt wurden und entsprechend Festsetzungen zur Oberkante der Straße als Bezugspunkt für die vorgesehenen Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eingetragenen Höhenbezugspunkte setzen die Höhenlage der Straßen fest. Die Straßengradiente ergibt sich durch Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachse. Diese Festsetzungen werden getroffen, um ein einheitliches, harmonisches Siedlungsbild zu erzielen. Sie dienen weiterhin dem Nachbarschaftsschutz. Im Zuge der Ausführungsplanung kann von der festgesetzten Achshöhe um $\pm 0,3$ m abgewichen werden, um im Zuge der Ausführungsplanung noch ein sinnvolles Maß an Flexibilität zu erhalten.

Im Süden des Plangebietes wird des Weiteren zwischen geplanter Arsenalstraße im Westen und der Elefantenstraße im Osten ein Fuß- und Radweg festgesetzt, der eine zusätzliche straßenunabhängige Anbindung bietet. In diesem Bereich verlaufen auch Versorgungsleitungen, die durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert werden. Ein weiterer Fuß- und Radweg ist zwischen der Untereiderstraße und dem westlich gelegenen Schulgrundstück geplant, sodass hier kurze Wegebeziehungen geschaffen und planungsrechtlich gesichert werden können. Beide Fuß- und Radwege werden gemäß der Planungsintention als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze werden in die festgesetzten Straßenverkehrsflächen integriert, während private Stellplätze ausschließlich auf den privaten Grundstücken angeordnet werden. Im Plangebiet sind rd. 95 öffentliche Parkplätze geplant. Der bereits bestehende Parkplatz nördlich des Kulturzentrums wird in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche planungsrechtlich gesichert.

3.13. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der integrierten Lage kann die Versorgung des Plangebietes über die bestehenden Leitungsnetze sowie deren weiteren Ausbau sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird zudem ein Hinweis gegeben, dass bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu berücksichtigen ist. Notwendige Schutzmaßnahmen sind mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzustimmen.

Als Ergebnis des energetische Quartierskonzept Neuwerk-West der IPP ESN Power Engineering GmbH vom 20.10.2015 und Ergänzung vom 30.09.2016 wird für das Plangebiet zudem eine Energieversorgung mittels Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen. Das BHKW wird östlich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ errichtet. Die hierfür vorgesehene Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung BHKW festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden neben dem BHKW auch die erforderlichen Bewegungsflächen für Montageflächen liegen.

Unmittelbar östlich schließt eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität an. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Umspannstation inklusive Ladestation für PKW vorgesehen. Somit wird ein Angebot zur Betankung von Elektrofahrzeugen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

Die Abwasserbeseitigung wird analog der Bestandssituation im Trennsystem mit Anschlusspunkt an der Kreuzung Arsenalstraße / Tulipanstraße vorgesehen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

3.14. Grünflächen- und Grünordnungskonzept

Der Entwurf für die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne sieht mehrere Grünverbindungen vor, die das Gebiet durchlaufen und an den im Westen und Norden angrenzenden Naturraum Untereider anbinden. Im Bebauungsplan Nr. 97 werden entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen als Bestandteil dieser Grünzüge festgesetzt.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Westen (Ordnungsnummer G1) stellt den Auftakt zum zentralen Hauptgrünzug dar, welcher später das gesamte Areal der ehemaligen Eiderkaserne von West nach Ost durchquert und so eine grüne Achse als verbindendes Element für die daran anschließenden Wohngebiete schafft. In diese Grünverbindung werden Flächen zum Spielen und „Spuren aus der Vergangenheit“ integriert. Diese Spuren weisen auf die ehemalige Festungsanlage von Neuwerk hin. Des Weiteren werden Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Der Zugang zu diesem Hauptgrünzug ist aus allen Nachbarschaften möglich, sodass kurze Wege garantiert sind.

Eine weitere öffentliche Grünfläche (Ordnungsnummer G2) wird im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt. Die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche ist in Verbindung mit dem Gesamtgrünkonzept für das neue Wohngebiet extensiv weiterzuentwickeln. Hier soll die bereits im Bestand vorhandene Grünkulisse erhalten bleiben. Bestandsbäume werden soweit dies aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung möglich ist erhalten. Dieser nördliche Grünzug wird geprägt durch extensiv bewirtschaftete Wiesenstrukturen im Unterwuchs, die gemäß den heterogenen Standortfaktoren eine Einstufung von frisch bis feucht erfahren. Durch eine zweiseitige

Mahd mit Mahdterminen Mitte Juli und Ende September soll gewährleistet werden, dass sich hier dauerhaft hochwertige und vielseitige Grünlandgesellschaften etablieren können. Das anfallende Mahdgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Weiterverwertung zuzuführen.

Das Entwicklungskonzept sieht für diesen Bereich eine ruhige Erholungsnutzung vor. Dies beinhaltet eine Wegeverbindung in diesem Grünzug von Westen nach Osten, die vereinzelt Bänke, Mülleimer und vergleichbare Ausstattungselemente aufweist. Zudem ist in diesem Bereich ein Outdoor-Fitness-Parcours mit insgesamt 5 Geräten vorgesehen, die entlang des Weges platziert werden. Die nördliche öffentliche Grünfläche ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zum Schutz der angrenzenden Biotopstrukturen einzuzäunen.

In den öffentlichen Grünflächen sollen keine klassischen Spielplätze ausgewiesen werden. Es sind wegebegleitende Spielbereiche mit vornehmlich natürlichen Materialien anzulegen.

Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des neuen Quartiers Neuwerk-West werden als Freiraum für alle Nutzergruppen konzipiert. Durch den zentralen Grünzug mit Sitzbereichen und die unterschiedlich gestalteten Spiel- und Aufenthaltsbereiche bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für Einzelpersonen und Gruppen vom Kleinkind bis zum Erwachsenen an. Weitere Aktivitäten für unterschiedliche Zielgruppen sind auf dem Outdoor-Fitness-Parcours möglich. Die extensiv gestalteten Bereiche zum Übergang an den Bestand bieten auch ruhigere Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten an. Die Begegnung der verschiedenen Gruppen geschieht durch die Lage und Anordnung der verschiedenen Bereiche/Funktionen beiläufig.

Neben den öffentlichen Grünflächen werden auch zwei private Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. So soll durch die private Grünfläche südlich des Baudenkmals Nr. 19 (ehemaliges Verheiratetenhaus) entlang der Arsenalstraße der Auftakt zum Quartier durch eine entsprechende Grünkulisse vor den Baudenkmalern unterstrichen werden.

Der hier vorhandene Baumbestand wird teilweise erhalten und durch Neupflanzungen zu einer straßenbegleitenden Baumreihe ergänzt. Im südlichen Vorbereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Eiderschlösschen“ wird zudem der vorhandene Baumbestand überwiegend planungsrechtlich gesichert. So soll begleitend zur Arsenalstraße eine Grünkulisse den Eingang zum neuen Quartier markieren.

Eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone“ wird im Norden des Bebauungsplangebiets in direkter Angrenzung an die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pufferzone“ soll einen ausreichenden Abstand zur nördlich angrenzenden Biotop-Fläche „feuchter Bruchwald“ gewährleisten. Die Fläche ist daher auch entlang

der nördlichen Plangebietsgrenze einzuzäunen. Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.15. Anpflanzen von Bäumen

An den im Plan festgesetzten Stellen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Den Festsetzungen liegt das städtebauliche Konzept sowie eine Freianlagenplanung zugrunde.

Durch die Pflanzung von Bäumen wird insbesondere die Arsenalstraße als Allee ausgebildet, welche im städtebaulichen Konzept eine wesentliche verbindende Funktion übernimmt. Neben Baumpflanzungen im Bereich der Arsenalstraße sind auch nahezu in allen anderen Straßenzügen Baumpflanzungen vorgesehen, sodass eine Durchgrünung des Siedlungsbildes sichergestellt wird. Zudem wird mit Umsetzung der getroffenen Festsetzungen ein positiver Beitrag zu den mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet geleistet.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen Laubbäume zu pflanzen. Planerisches Ziel ist es die Grünzüge weitgehend als offene Fläche zu gestalten und lediglich einzelne Baumstandorte einzustreuen. Die festgesetzten Bäume dienen zur Gestaltung des Quartiers und unterstützen die Bildung von Raumkanten.

3.16. Erhalt von Bäumen

Insbesondere westlich der geplanten Arsenalstraße können aufgrund der erforderlichen Geländemodellierung mit Ausnahme der Bäume innerhalb der nördlichen Grünfläche keine Bäume zum Erhalt festgesetzt werden, gleichwohl ist die Begrünung des Quartiers ein Wesentliches Element des städtebaulichen Entwurf, sodass hier Neupflanzungen in die Verkehrsflächen sowie die geplanten Grünzüge integriert werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird der prägende Baumbestand, der trotz des Rückbaus der Kasernengebäude und der erforderlichen Kampfmittelräumung noch erhalten geblieben ist, planungsrechtlich gesichert, um die Grünkulisse im Plangebiet zu erhalten.

3.17. Gestalterische Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO SH)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes im Baugebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 84 LBO SH i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen

Es wird festgesetzt, dass Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sowie in den Mischgebieten MI1 bis MI6 nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig sind und so angebracht werden müssen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Diese Festsetzung wird getroffen, um ein ungestörtes städtebauliches Bild zu erzielen und keine optisch negativen Wechselwirkungen zum denkmalgeschützten Gebäudebestand hervorzurufen.

Fassaden

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4, der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung BHKW sowie in den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Schule sind Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelausfachungen in ziegelroter bis rotbrauner oder gelber bis gelbbunter Farbe zulässig – glasierte Ziegel sind unzulässig. Ziegel und Kalksandsteine dürfen in weiß oder in hellen Farbtönen geschlämmt werden. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, ist das Sichtmauerwerk bündig mit dem Stein zu verfugen. Um optische Konflikte mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden zu vermeiden, werden reflektierende und glänzende Farben sowie Neonfarben als nicht zulässig festgesetzt. Um einen harmonischen Farbeindruck innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, ist der Sättigungsgrad von Farben zwischen 30 bis 70% zu wählen. Diese Festsetzungen verfolgen die Intention, ein einheitliches gestalterisches Bild zu kreieren und sicherzustellen, dass sich die neue Bebauung optisch in das vorhandene Siedlungsbild mit den denkmalgeschützten Gebäuden einfügt.

Dachbegrünungen

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass Flachdachgaragen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen sind. Die Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist die vorgesehene Festsetzung auch als Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen soll, zu werten. Ferner sollen die Ziele der Fassadenbegrünung sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets durch die Festsetzung unterstützt werden. Somit wird auch ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet werden.

Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Einfriedungen sind in Form von

offenen Einfriedungen wie z.B. Maschendraht-, Stabgitter- und Holzlattenzäune in Kombination mit lebenden Hecken zulässig. Ferner sind im gesamten Plangebiet Trockenmauern (keine festvermauerten und verfugten Steinmauern) bis 1,2 m Höhe zulässig. Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalrechts bleiben unberührt. Diese Festsetzungen dienen der homogenen Gestaltung des Stadtquartiers insbesondere im Bereich der Vorgärten, welche von den künftigen Bewohnern und Besuchern des Quartiers gleichermaßen wahrgenommen werden. Die einheitliche Gestaltung der Einfriedungen soll zu einem städtebaulich ansprechenden und einheitlichen Siedlungsbild beitragen und die adressbildende Wirkung der Bebauung entlang der Arsenalstraße für die anschließenden Wohnquartiere unterstreichen.

Abweichung von der Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt

Für das Mischgebiet MI 2 gelten im Sinne des § 2 Abs. 5 der „Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt folgende dortige Festsetzungen nicht:

- § 16 Abs. 3 Satz 2 (Von der Straße aus sichtbare Vorrichtungen für die Nutzbarmachung von Solarenergie) und
- § 24 Abs. 1 (Hauseingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone und Windfänge zu öffentlichen Verkehrsflächen), sofern diese nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

Durch diese Regelungen soll der Einsatz regenerativer Energien gefördert werden. Die Anbringung von Vorrichtungen für die Nutzbarmachung von Solarenergie wäre im Bereich der geplanten Blockrandbebauung sonst nur in einem untergeordneten Maß möglich. Zudem wird durch die Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des § 24 Abs. 1 eine moderne Bebauung ermöglicht, welche sich trotzdem gleichzeitig harmonisch ins Siedlungsbild und ins Umfeld der Baudenkmäler einfügt. Gleichwohl dürfen Hauseingangsüberdachungen, Vordächer, Balkone und Windfänge nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen. Auf den Denkmalnahbereich und erforderliche Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde wird hingewiesen.

3.18. Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f Gemeindeordnung (GO)

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wurden daher auch gezielt Kinder und Jugendliche informiert und im Rahmen des Vereinsprogramms „JerryTown“ am 24. und 25.08.2015 am Planungsprozess beteiligt. Ziel des Workshops war es, mit den Teilnehmern ein Modell zu erarbeiten, das mithilfe unterschiedlichster Materialien (Knete, Malerei, Tonaufnahmen, usw.) die Wünsche der Teilnehmer für die Gestaltung des Eiderkasernen-Grünzuges widerspiegelt.

Die Vorschläge der Teilnehmer wurden aufgenommen und die Ergebnisse der Workshops in einer Dokumentation zusammengefasst. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Entwurfsplanung berücksichtigt. Dabei wurden die eingebrachten Ideen vor allem im zentralen Grünzug berücksichtigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat der Bauausschuss der Stadt Rendsburg zudem diese Anregungen zur Kenntnis erhalten.

Das vorliegende Konzept enthält im Wesentlichen die Anforderungen der Kinder. Anhand der festgehaltenen Wünsche und Entwicklungsziele wurde der Entwurf der öffentlichen zentralen Grünfläche, welche zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt, überarbeitet.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Landschaftlicher/naturschutzfachlicher/artenschutzrechtlicher Ausgleich

Da Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können, ist im Rahmen des Planverfahrens ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt worden.

Im Ergebnis des landschaftsplanerischen Fachbeitrags wird festgehalten, dass der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich nicht in Gänze im Plangebiet erfolgen kann. Es werden daher zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet. Der plangebietsexterne, naturschutzfachliche Ausgleich für die festgesetzten Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete erfolgt auf der Gemarkung Rendsburg, Flur 13, Flurstück 126 (Fläche „Stadtmoor“). Die erforderliche Flächengröße umfasst 4.105 m².

Durch die Anforderungen der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen (BIOPLAN, 2019a-f) besteht die Forderung einer rund 3.670 m² großen Kompensationsmaßnahme für die Avifauna. Im Sinne einer multifunktionalen Ausgleichsmaßnahme werden durch die zuvor beschriebene Fläche die Anforderungen der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen bezüglich der Avifauna mit abgedeckt. Die Sicherung des multifunktionalen Ausgleichs erfolgt durch eine Eintragung ins Grundbuch.



Abbildung 9: Lage der Fläche „Stadtmoor“, Kartengrundlage OpenStreetMap

Des Weiteren sind als artenschutzrechtlicher Ausgleich plangebietextern 31 Bäume innerhalb der Gemarkung Rendsburg, Flur 34, Flurstück 15/123 und 9 Bäume innerhalb der Gemarkung Rendsburg, Flur 4, Flurstück 46/16 (Fläche „Goldwiese“) zu pflanzen. Ein entsprechender Hinweis ist auch im Textteil des Bebauungsplans enthalten, die Pflanzung ist vorzunehmen um den Verlust von Lebensstätten der Fauna auszugleichen.

Bestandsbäume sind, sofern dies mit den städtebaulichen und gestalterischen Zielen vereinbar ist, zum Erhalt festgesetzt (siehe 3.16).

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 als auch die RAS-LP4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen.

5. Archäologie

Nachdem archäologische Voruntersuchungen im Plangebiet durchgeführt und abgeschlossen wurden, bestehen seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein keine Bedenken bezüglich der Umsetzung der Planung.

Darüber hinaus wird seitens des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein mit Stellungnahme vom 28.03.2019 auf § 15 DSchG verwiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“

Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit Mitteilung.

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

6. Artenschutz

In § 44 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zusammengefasst, deren Eintreten infolge einer Durchführung des Bebauungsplanes zu prüfen ist. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde daher ein Artenschutzbericht erstellt (BIOPLAN 2019). In Folge der Untersuchungen wurden Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise sind im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen, zudem wird auf den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich (Kapitel 4) verwiesen.

7. Umweltauswirkungen

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

8. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 7,4 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 10.365 m ²
Mischgebiete	ca. 29.045 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 10.025 m ²
Verkehrsflächen	ca. 18.345 m ²
Versorgungsflächen	ca. 1.285 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 2.475 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.320 m ²
Plangebiet (gesamt)	ca. 73.860 m²

9. Öffentliches Baurecht

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

Nach der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg ist für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung die Genehmigung der Stadt einzuholen. Das gleiche gilt für die Errichtung, Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken.

Bei der Errichtung, Herstellung und Änderung von baulichen Anlagen ist der Entwässerungsantrag mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen.

Für den Antrag auf Baugenehmigung und das Genehmigungsverfahren gelten die Bestimmungen über das bauaufsichtliche Verfahren. Ergibt sich während der Ausführung einer genehmigten Anlage die Notwendigkeit, von dem genehmigten Plan abzuweichen, so ist die Abweichung sofort anzuzeigen und dafür eine Nachtragsgenehmigung einzuholen.

Der Genehmigungsantrag ist spätestens einen Monat vor der beabsichtigten Aufnahme der Entwässerungsarbeiten auf dem Grundstück in zweifacher Ausfertigung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. beim Träger der Abwasserbeseitigung (gem. § 31 LWG) einzureichen. Der Antrag muss Art und Menge des Abwassers eindeutig beschreiben und mit einer Darstellung der Entwässerungsanlagen versehen werden.

Entwässerungsanlagen der Grundstücke müssen den jeweils geltenden bautechnischen Bestimmungen (DIN-Vorschriften) entsprechen. Die Genehmigung der Stadt für wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen von

Grundstücksentwässerungsanlagen deren Benutzung kann davon abhängig gemacht werden, dass vorhandene Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, diesen angepasst werden.

Für den Genehmigungsantrag sind im Übrigen die Bestimmungen der Landesbauordnung und der zu ihrer Durchführung erlassenen Verordnungen und Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung entsprechend anzuwenden. Ein Entwässerungsantrag ist auch in den Fällen zu stellen, die durch die Landesbauordnung genehmigungs- und anzeigefrei sind.

Rendsburg, den 16.04.2020

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. T. Brandt L.S.

(Tobias Brandt)

Verfasser:

Tim Felsmann
Stadtplaner AKNW

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan