

INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET RENSBURG - OSTERRÖNFELD

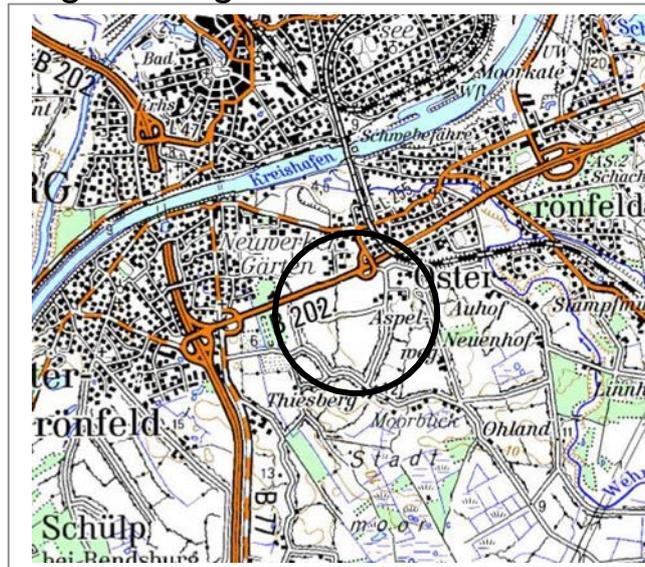
STADT RENDSBURG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-
PLANS NR. 79 „GEWERBEGEBIET
BISCHOFSKAMP, B 202 - SÜD“

GEMEINDE OSTERRÖNFELD

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 31
„BIRKENHOF“

Begründung



Stand: 27. Februar 2017

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch

Inhaltsverzeichnis

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL	1
1 Räumlicher Geltungsbereich	1
2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	1
3 Bürgerbegehren 2014 / Bürgerentscheid 2015	13
4 Umsetzung der Kompromisspunkte aus dem Gemeindebeschluss vom 26.03.15	15
5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	17
6 Begründung der Festsetzungen	18
6.1. Art der baulichen Nutzung	18
6.2. Maß der baulichen Nutzung	21
6.3. Bauweise	23
6.4. Sonstige Festsetzungen	23
7 Verkehr, Erschließung	23
8 Geländeänderungen	24
9 Grünordnung	24
10 Gestalterische Festsetzungen	25
11 Immissionsschutz	25
12 Ver- und Entsorgung	31
12.1. Frischwasserversorgung	31
12.2. Strom- und Gasversorgung	31
12.3. Telekommunikation	31
12.4. Schmutzwasserbeseitigung	31
12.5. Oberflächenentwässerung	32
12.6. Abfallbeseitigung	32
13 Flächenbilanz	33
14 Nachrichtliche Übernahmen	33
14.1. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG	33
14.2. Anbaufreie Zone	33
15 TEIL II - UMWELTBERICHT	33

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich **B-Plan 79.1 der Stadt Rendsburg**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 „Gewerbegebiet Bischofskamp B 202 - Süd“ wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße 202, im Osten und Süden durch die Gemeindegrenze zu Osterrönfeld und im Westen durch den ehemaligen Schießstand sowie die Kleingartenanlage Louisenlust.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 30,4 ha.

B-Plan 31.1 der Gemeinde Osterrönfeld

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Birkenhof“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Osterrönfeld, südlich der Bundesstraße 202, westlich der Straße Birkenhof, nördlich der Flurstücke 4/1 und 5 sowie östlich der Gemeindegrenze zur Stadt Rendsburg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 28,6 ha.

2 **Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis**

Die Stadt Rendsburg und die Gemeinde Osterrönfeld haben bereits im Jahr 2003 mit der Überplanung des interkommunalen Gewerbegebietes Rendsburg Port Süd begonnen. Die entsprechenden B-Pläne (B-Plan Nr. 79 der Stadt Rendsburg und B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Osterrönfeld) sind seit dem 01.07.2006 rechtskräftig.

Mit der Inbetriebnahme des Schwerlasthafens „Rendsburg-Port“ und der Ansiedlung von Betrieben aus der Windenergiebranche veränderten sich die Rahmenbedingungen für das Konzept des Interkommunalen Gewerbegebietes Rendsburg-Osterrönfeld (vgl. auch B-Plan Nr. 33 der Gemeinde Osterrönfeld).

Das bisher verfolgte Nutzungskonzept mit Fokus auf eher kleineren Betrieben wird aufgrund der veränderten Nachfrage hin zu mehr großflächigen Betrieben verändert. Ziel ist nunmehr die Entwicklung eines gezielt den Bereich Windenergie ansprechenden Gewerbegebietes, das sowohl der Produktion als auch der Forschung und Entwicklung dient.

Mit den veränderten Zielsetzungen gehen auch Modifizierungen der bisherigen Planungen einher:

- Rücknahme der Auf- / Abfahrt ‚Aspel‘ an die B 202,
- Verschiebung des Anschlusses der geplanten Parallelstraße zur B 202 („Marie-Curie-Straße“) nach Norden an den Kreisverkehrsplatz Aspel (gemäß Kreuzungsvereinbarung mit dem LBV),
- Verzicht auf kleinere, öffentliche Stichstraßen,

- Größtenteils Darstellung der Gewerbeflächen als reines Gewerbegebiet (bisher generell eingeschränktes Gewerbegebiet),
- im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet Aspel-Nord eine Reduzierung der Nutzungsintensität (u.a. eingeschränktes Gewerbegebiet mit Wohnanteil für Betriebsleiter, reduzierte Gebäudehöhen),
- Anpassungen in der Entwässerungs- und Grünplanung,
- Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Für die Modifizierung der Planung wurden auch die entsprechenden Lärmgutachten überarbeitet.

Auf Empfehlung des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Osterrönfeld in der gemeinsamen Sitzung mit dem Bauausschuss der Stadt Rendsburg am 18.05.2011 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Osterrönfeld am 23.06.2011 den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Birkenhof“ gefasst.

Parallel dazu wurde am 18.05.2011 in der gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Rendsburg und des Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Osterrönfeld der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet Bischofskamp, B 202 - Süd“ vom Bauausschuss der Stadt Rendsburg gefasst.

Der im räumlichen Zusammenhang mit den o.b. Bebauungsplänen stehende B-Plan Nr. 94 „Am Hafen“ (inkl. der 49. FNP-Änderung) der Stadt Rendsburg wird in einem separaten Bauleitplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt.

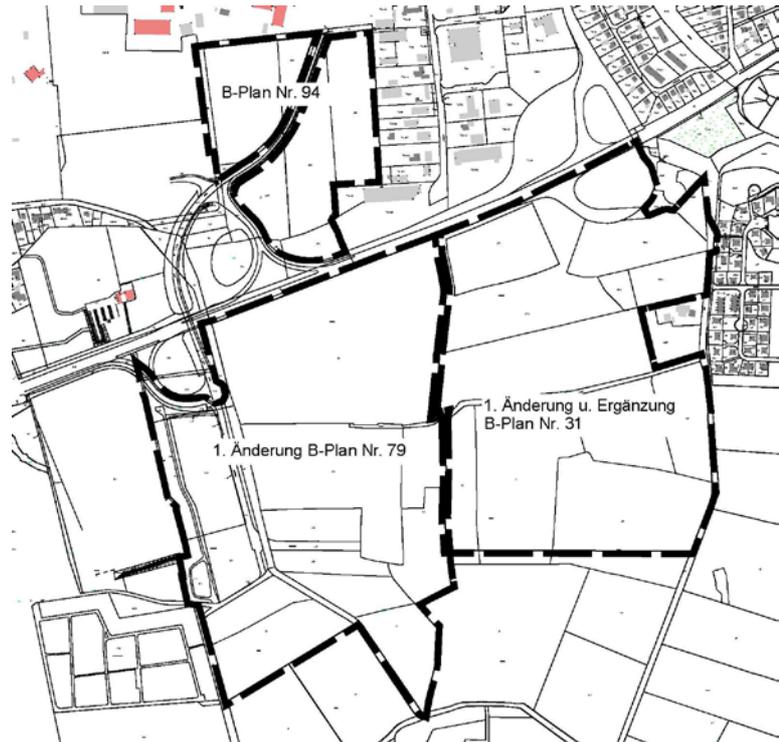


Abb.: Übersichtsplan über die Geltungsbereiche des B-Planes Nr. 31.1 der Gemeinde Osterrönfeld, des B-Planes Nr. 79.1 der Stadt Rendsburg sowie der 49. Flächennutzungsplanänderung (entspricht der Abgrenzung des B-Planes Nr. 94 der Stadt Rendsburg)

Landesentwicklungsplan

Stadt Rendsburg

Gemäß Landesentwicklungsplan (2010) wird der Stadt Rendsburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.

Gemeinde Osterrönfeld

Gemäß Landesentwicklungsplan (2010) gehört Osterrönfeld den Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des zentralen Ortes Rendsburg an. Durch die Errichtung des „Rendsburg Port“ erhält die Ge-

meinde Osterrönfeld eine besondere Bedeutung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und wird sich zukünftig als ein attraktiver Ansiedlungsraum für neue Unternehmen etablieren.

Die Flächen des Bebauungsplanes grenzen auf Ebene des Landesentwicklungsplans an Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft (südlich anschließender Landschaftsraum).

Darüber hinaus wird die besonders gute Anbindung an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur deutlich, mit den Autobahnen A 7 und A 210, den Bundesstraßen B 77 und B 202, mehreren Bahnstrecken sowie dem überregional bedeutsamen Hafen.

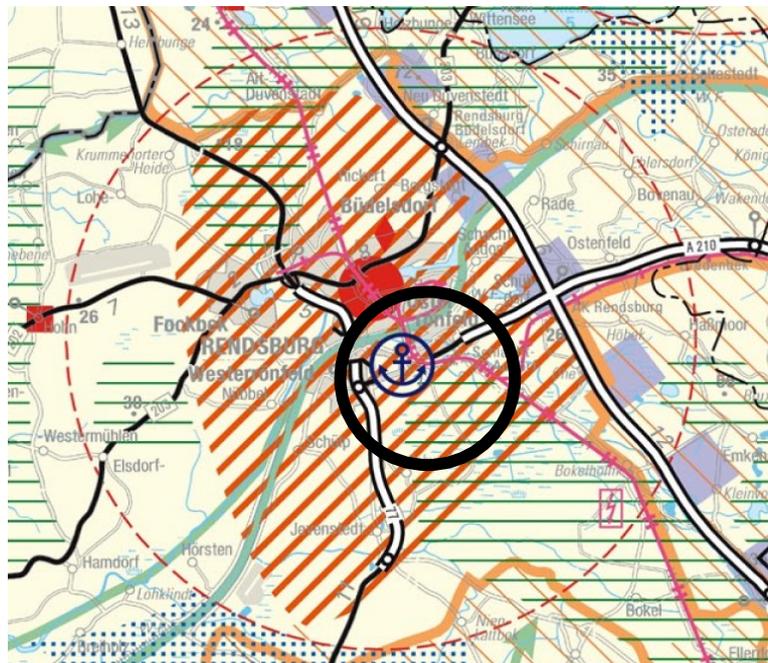


Abb.: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (2010)

Regionalplan

Für das Gebiet der Bebauungspläne werden keine über den Landesraumordnungsplan hinausgehenden Aussagen getroffen.

Aufgrund der engen Stadtgrenzen in Verbindung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes besitzt die Stadt Rendsburg jedoch kaum noch Reserven für eine flächenhafte Entwicklung. Da die benachbarten Gemeinden wie in diesem Fall Osterrönfeld über ausreichend geeignete Flächen für eine langfristig ausgerichtete stärkere Siedlungsentwicklung verfügen, erhalten diese eine planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Zwischen der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrönfeld ist im Rahmen eines Vertrages über eine interkommunale Zusammenarbeit ein fairer Interessenausgleich vereinbart worden.

Der Regionalplan hebt hervor, dass in den besonders vom Arbeitsplatzabbau im produzierenden Sektor betroffenen Standorten Kiel, Neumünster und Rendsburg zukunfts-trächtige Erwerbsalternativen im Produzierenden Gewerbe aufgebaut werden sollen.

Übergeordnete Ziele / Aspekte der Stadtentwicklung

Die Gemeinde Osterrönfeld und die Stadt Rendsburg haben 1999 einen Vertrag über eine interkommunale Zusammenarbeit geschlossen, der u. a. die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes südlich der B 202 regelt und einen Interessenausgleich beinhaltet. Zur Umsetzung wurde im Jahr 2000 eine Planungs- und Verwertungsgesellschaft gegründet. Die Stadt Rendsburg und die Gemeinde Osterrönfeld gehören außerdem zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (inzwischen als Entwicklungsagentur bzw. Anstalt öffentlichen Rechts institutionalisiert). Die beteiligten Kommunen haben sich auf einen Entwicklungsplan mit Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe verständigt und diese in drei zeitliche Prioritätsstufen eingeteilt.

In der 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes 2016-2025 wurde auf die Priorisierung der gewerblichen Flächenentwicklung verzichtet. Somit sind die bisherigen Prioritätszuweisungen für die gewerbliche Entwicklung der B-Planflächen nicht mehr bindend und das interkommunale Gewerbegebiet kann gleichzeitig entwickelt werden.

An dem gemeinsamen Entwicklungsziel der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrönfeld, sowie der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) für den Raum Rendsburg-Süd, die Flächen in Rendsburg-Süd und Osterrönfeld gemeinsam gewerblich zu entwickeln, wird festgehalten, das interkommunale Gewerbegebiet Rendsburg-Osterrönfeld gilt neben dem Gebiet in Borgstedtfelde als gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt der Region.

Das ursprüngliche Gewerbekonzept, eher kleinteilige Gewerbestrukturen zu entwickeln entspricht nicht mehr der aktuellen Nachfrage. Die angepasste Struktur gründet auf einem Beschluss der Stadt-Umland-Kooperation Rendsburg, der die inhaltliche Ausrichtung für das Interkommunale Gewerbegebiet Rendsburg-Osterrönfeld auf den Schwerpunkt Windenergie gelegt hat.

Grundsätzlich hat die interkommunale Abstimmung eine unterschiedliche Schwerpunktbildung der interkommunalen Gewerbegebiete vorgenommen, so ist der Standort Bredenbek-Bovenau-Felde auf Branchen der Logistik, Distribution, Großhandel und Dienstleistung ausgerichtet, wohingegen der Standort Rendsburg-Osterrönfeld (die vorliegende Bauleitplanung) überwiegend auf Branchen der Windenergie ausgerichtet wird. Im Zusammenhang mit den Nutzungen am „Rendsburg-Port“ entsteht somit im

Wirtschaftsraum Rendsburg ein Cluster für Regenerative Energien, insbesondere Windenergie.

Die städtebauliche Konzeption des interkommunalen Gewerbegebiets Rendsburg-Osterrönfeld wurde in einem konkurrierenden Gutachterverfahren entwickelt. Das grundsätzliche Prinzip bleibt bestehen und wird in Teilen den aktuellen Erfordernissen angepasst.



Abb.: Gestaltungsplan des Gutachterverfahrens (Auszug)

Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (Stand 08/2004)

Unterschieden wird in der Gebietsentwicklungsplanung nach den Nutzungsarten „Wohnbauflächen / gemischte Bauflächen“ und „Gewerbeflächen“. Die zeitliche Staffelung der Entwicklungsflächen wurde in der 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes (Stand: 06/2016) für die gewerbliche Entwicklung gestrichen.

Die Darstellung der Gewerbegebiete folgt gemeinsamen entwicklungspolitischen Zielen und konzentriert sich im Übrigen auf die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der städtischen/verstäderten Bereiche des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg. Es darf davon ausgegangen werden, dass die im jetzigen Stand ausgewiesenen Gewerbeflächen insgesamt ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Angebot darstellen, dass bei gegebener Nachfrage die Möglichkeit bietet, kurzfristig reagieren zu können.

Der Plan stellt weiterhin solche Grünzüge/-achsen in den Städten und dem engeren Umland der Städte dar, denen eine besondere Verbundfunktion zufällt und die zur Ab-

grenzung der Siedlungskörper beitragen. Die Bauleitplanung der Kommunen sollte auf den Erhalt dieser Grünzüge ausgerichtet sein. Die gemeindlichen Grenzen sind durch eine grüne Linie gekennzeichnet.

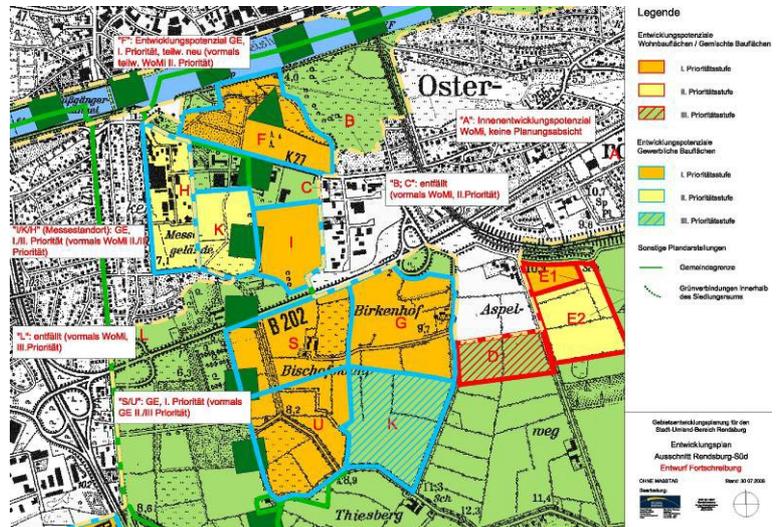


Abb.: Auszug GEP, Stand 2008 (Entwurf Fortschreibung)

3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes 2016- 2025 (Stand 06/2016)

Die 3. Fortschreibung des Entwicklungsplanes 2016- 2025 (Stand Juni 2016) der Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg verzichtet für die gewerbliche Flächenentwicklung auf eine Priorisierung der Flächen. Die interkommunalen Gewerbegebiete „Borgstedtfelde“ und „Rendsburg-Osterrönfeld“ gelten als die gewerblichen Entwicklungsschwerpunkte der Region.

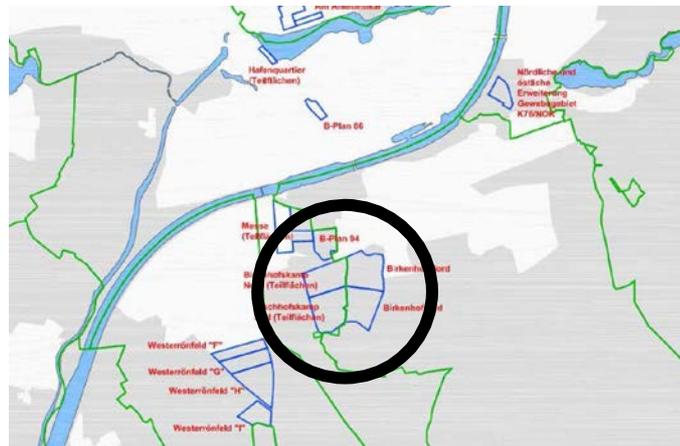


Abb.: Auszug 3. Fortschreibung GEP, Stand 2016. Markiert sind die Teilflächen des Interkommunalen Gewerbegebiets Rendsburg-Osterrönfeld.

Landschaftsrahmenplan

Die im Landschaftsprogramm südlich und östlich der Bauungsplangebiete dargestellten Schwerpunkträume des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene sind im Landschaftsrahmenplan als geplantes oder vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG, als Gebiet mit besonderer Eig-

nung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) und als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt.

Landschaftsplan

Stadt Rendsburg

Die im Landschaftsprogramm südlich und östlich der Bauungsplangebiete dargestellten Schwerpunkträume des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene sind im Landschaftsrahmenplan als geplantes oder vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG, als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich) und als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt.

Gemeinde Osterrönfeld

Im Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld werden die westlichen Bereiche des Planungsgebietes als künftige Gewerbegebiete dargestellt. Pfeile deuten eine mögliche Fortsetzung der Bebauung nach Süden an. Der Landschaftsplan gilt seit dem 20.07.1998 als festgestellt. Kritisch wird von Seiten der UNB eine geplante Bebauung zwischen dem Eisenbahndamm und der Wehrau-Niederung sowie eine weitere Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung gesehen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Stadt Rendsburg

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde von Seiten der Stadt Rendsburg durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzung zur Entwicklung des vorgesehenen Gewerbegebietes im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 79 geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich im südlichen Teil bleibt die Festsetzung der Gewerbegebietsflächen um ca. 70 m hinter den Ausweisungen des Flächennutzungsplans zurück.

B-Plan Nr. 79.1

Auszug rechtgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg
(mit Abgrenzungen des B-Plangebiets Nr. 79.1 -rot-)

Gemeinde Osterröfeld

Von Seiten der Gemeinde Osterröfeld wurde durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzung zur Entwicklung des vorgesehenen Gewerbegebietes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31.1 geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

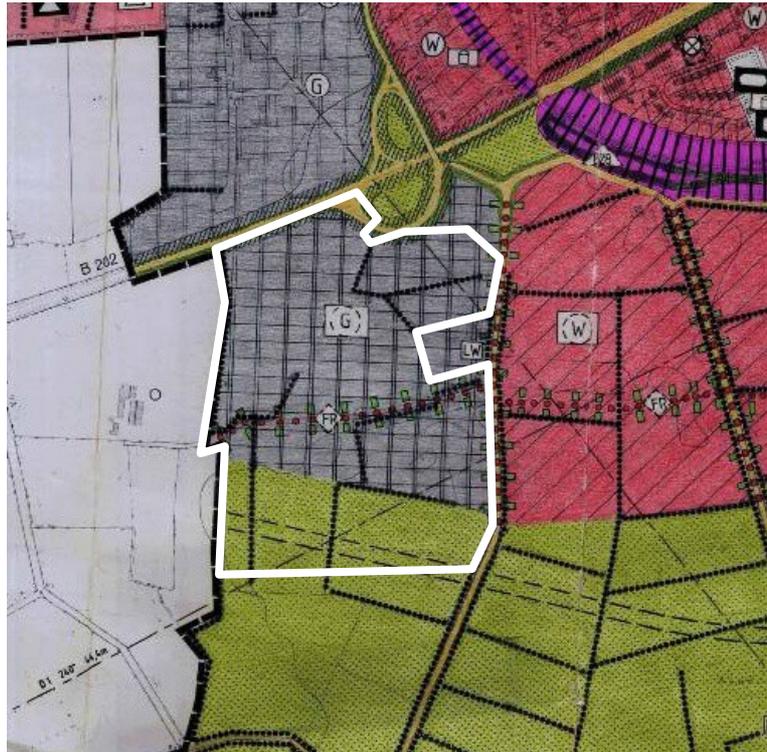


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Osterrönfeld (mit Abgrenzung des B-Plangebiets Nr. 31.1 -weiß-)

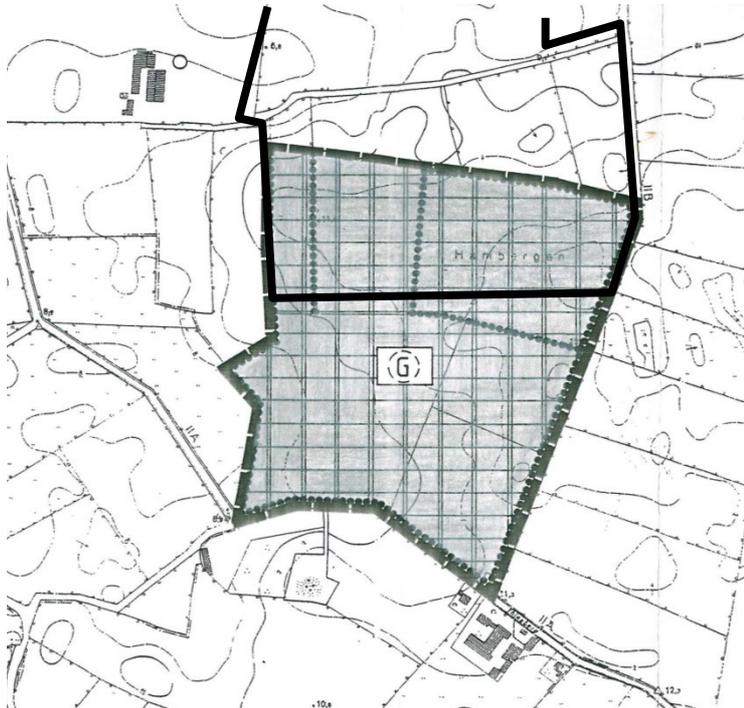


Abb.: Auszug 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Osterrönfeld (mit Abgrenzung des B-Plangebiets Nr. 31.1 -schwarz-)

Bebauungsplan Nr. 31
(Gemeinde Osterrönfeld)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im betroffenen Bereich neu definiert.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 31 entsprach den Abgrenzungen der 1. Prioritätsstufe des zum damaligen Zeitpunkt gültigen GEP-Konzepts. Es wurden mehrere Gewerbegebietsteilflächen gebildet, die gemäß des städtebaulichen Konzepts (Ansiedlung kleinteiliger Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt wurden.

Die südlich der B 202 verlaufende Erschließungsstraße (künftige „Marie-Curie-Straße“) schließt unterhalb des Kreisverkehrs „Aspel“ an, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet am Franz-Pantel-Ring. Im südlichen Teilbereich waren kleinere Stichstraßen geplant, entsprechend den kleinteiliger strukturierten geplanten Grundstücksgrößen.



Abb.: Bebauungsplan Nr. 31

Überplanung geltendes Planrecht
(B-Pläne Nr. 31 und Nr. 28,
Gemeinde Osterrönfeld)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im betroffenen Bereich neu definiert.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 31 wird komplett überplant und verliert mit Satzungsbeschluss der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 31 in seiner Gesamtheit seine Rechtskraft.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 28 wird im Bereich der Zu- / Abfahrt zum Verkehrskreisel „Aspel“ überplant (Verweis auf die Kreuzungsvereinbarung, vgl. Teil 1, Kapitel 2 „Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis“). Der Teilbereich wird aufgrund des städtebaulichen Zusammenhanges in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 31 einbezogen und überplant. Entsprechend verlieren die in diesem Bereich gültigen Festsetzungen „Grünflächen“ und „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ ihre Rechtskraft.

Teilbereich, der in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31.1 einbezogen wird

Plangeltungsbereich
B-Plan Nr. 28

Abb.: Ausschnitt B-Plan Nr. 28 mit der Abgrenzung des Teilbereichs

Verkehr / Erschließung

Die Haupterschließung des Interkommunalen Gewerbegebiets südlich der Bundesstraße B 202 erfolgt gemäß der Kreuzungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) über den Anschluss an den neuen Kreisel „Kamp“ auf Rendsburger Gebiet. Durch die Anordnung des neuen Knotens im Westen und dem Bau der neuen Verbindungsstraße von der B 202 zum Hafen (vgl. Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Rendsburg) werden auch die jetzigen Messe- und Ausstellungsflächen oder potenziellen Konversionsflächen nördlich der Bundesstraße 202 neu geordnet. Die Bereiche nördlich und südlich der Bundesstraße 202 werden somit siedlungsstrukturell verbunden.

Durch den mittlerweile errichteten Anschlusspunkt „Kamp“ und den geplanten Bau der parallel zur B 202 führenden Planstraße („Marie-Curie-Straße“) wird künftig die bisherige Anschlussstelle „Osterrönfeld“ an der B 202 entfallen.

Das interkommunale Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße B 202 wird dann über den einzigen Anschluss „Kamp“ an das übergeordnete Straßennetz erschlossen. Von dort werden in Form einer inneren Ringschließung alle Bereiche des Gewerbegebiets erreicht.

Der Kreisel „Aspel“ verbleibt in seiner derzeitigen Form, hat aber nur noch die Funktion, das Wohngebiet „Aspel-Nord“ über die Planstraße und die Anschlussstelle „Kamp“ an die Bundesstraße B 202 anzubinden. Für den Erschließungsverkehr des Gewerbegebiets wird dieser Kreisel nur im Ausnahmefall als Wendeanlage genutzt.

Im Vergleich zum Erschließungskonzept des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 31 wird der Anschluss der Planstraße an den Kreisel „Aspel“ weiter nach Norden verschoben, um die Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet zu mindern.



Abb.: verändertes Verkehrskonzept der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 31

3 Bürgerbegehren 2014 / Bürgerentscheid 2015

Nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im März 2014 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 31 der Gemeinde Osterrörfeld (im gemeinsamen Verfahrensschritt mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 79 und des B-Planes Nr. 94 der Stadt Rendsburg) wurden in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet in Osterrörfeld Vorbehalte gegen die Planungen zum B-Plan Nr. 31.1 geäußert.

Eine Anwohnerinitiative des angrenzenden Wohngebietes Aspel-Nord befürchtete mit der B-Planänderung v.a. erhöhte Lärm- und Staubemissionen. Im Oktober 2014 sprachen sich 14,6 % der Einwohner Osterrörfelds in einem Bürgerbegehren gegen eine Änderung des bestehenden

B-Plans Nr. 31 aus und erwirkten damit einen Bürgerentscheid. Nachdem mehrere Gespräche zwischen der Gemeinde Osterrönfeld und der Anwohnerinitiative auf der Suche nach einem Kompromiss erfolglos blieben, wurde für den 7. Juni 2015 ein Bürgerentscheid terminiert, der eine endgültige Entscheidung über die weiteren Planungen zum B-Plan Nr. 31.1 bringen sollte.

Die Zeit bis dahin wurde für weitere Gespräche zwischen der Gemeinde (Bürgermeister, Fraktionsvorsitzende, Verwaltung) und Vertretungsberechtigten der Anwohnerinitiative genutzt. Im März 2015 vereinbarten die beiden Seiten einen Planungskompromiss, der in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Osterrönfeld am 26.03.2015 beschlossen wurde. Inhalt ist die beabsichtigte Selbstverpflichtung der Gemeinde zu 4 folgenden Punkten:

1. Am östlichen Rand des B-Plan-Gebietes soll ein Schutzstreifen vorgesehen werden. Dieser soll nördlich des Wohngebietes Franz-Pantel-Ring unmittelbar hinter dem Anschluss der Marie-Curie-Straße an den vorhandenen Kreisel beginnen und 100 m südlich der Südgrenze des Wohngebietes Franz-Pantel-Ring enden. Der Schutzstreifen soll ca. 50 m breit sein und sich von der südlichen Bebauungsgrenze des Wohngebietes Franz-Pantel-Ring an auf einer Länge von 100 Metern verschmälern, bis er auf die Straße Birkenhof Richtung Thiesberg trifft. Sollte zwischen dem Ende des Schutzstreifens und dem sich am östlichen Rand des Gewerbegebietes befindlichen Knick eine Lücke bestehen, soll diese durch eine Anpflanzung (Verlängerung des Knicks) geschlossen werden. Auf dem Schutzstreifen soll an der Grenze zum Gewerbegebiet ein Sicht- und Lärmschutzwall mit entsprechender Bepflanzung errichtet werden. Der Schutzstreifen soll durch das Grundstück des Birkenhofes unterbrochen werden.
2. Für das letzte Stück der künftigen Marie-Curie-Straße, zwischen der Einmündung in die Gustav-Robert-Kirchhoff-Straße und der Einmündung in den bestehenden Kreisel, soll eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 30 km/h und/oder eine Höhen- bzw. Gewichtsbegrenzung angeordnet werden.
3. In dem Bereich zwischen dem Schutzstreifen und der Gustav-Robert-Kirchhoff-Straße soll eine nach Höhe und Fläche begrenzte Ansiedlung auch kleinerer Gewerbebetriebe vorgesehen werden.
4. Ausgeschlossen werden sollen im Gewerbegebiet die Ansiedlung von Schlachthöfen und Krematorien.

Mit dem gefundenen Kompromiss war aus Sicht der Anwohnerinitiative der angesetzte Bürgerentscheid überflüssig geworden. Trotzdem sollte der Bürgerentscheid aus Sicht der Gemeinde Osterrönfeld durchgeführt werden, damit den Bürgern der Gemeinde Osterrönfeld die Gele-

genheit gegeben wird, ihre Meinung zur Planung abzugeben. Zudem gründete die Ansetzung des Bürgerentscheids auf dem erfolgreich durchgeführten Bürgerbegehren vom Oktober 2014.

Am 7. Juni 2015 wurde dann im Bürgerentscheid zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 31 der Gemeinde Osterrönfeld über folgende Frage abgestimmt:

„Sind Sie dafür, dass der von der Gemeinde Osterrönfeld am 23.06.2011 gefasste Aufstellungsbeschluss über die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Birkenhof“ für das Gebiet zwischen B 202, dem Gemeindeweg zum landwirtschaftlichen Betrieb Bischofskamp, der Straße „Birkenhof“ und der westlichen Gemeindegrenze aufgehoben und die Planung zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 31 eingestellt wird und der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 31 unverändert bleibt und eine Ausweitung des Gewerbegebietes unterbleibt?“

7,28 % der Abstimmungsberechtigten in der Gemeinde (312 von insgesamt 4.286 Abstimmungsberechtigten, davon 308 gültige Stimmen) nahmen an der Abstimmung des Bürgerentscheids teil. Insgesamt sprachen sich 118 Berechtigte gegen die Fortführung der B-Planänderung aus, 190 Wähler stimmten für die Fortsetzung der Planung, unter Einbeziehung des im März 2015 gefundenen Kompromisses. Damit war der Bürgerentscheid gescheitert.

4 Umsetzung der Kompromisspunkte aus dem Gemeindebeschluss vom 26.03.15

Die Gemeinde Osterrönfeld hat sich zu dem mit der Anwohnerinitiative vereinbarten Kompromiss in der Gemeindevertretersitzung am 26.03.2015 per Beschluss verpflichtet. Die Punkte, die im B-Plan umzusetzen sind, werden im Folgenden beschrieben. Bei den Themen, die nicht im B-Plan umzusetzen sind, wird erläutert, wie die Gemeinde Osterrönfeld eine alternative Umsetzung gewährleisten will.

Zu 1.: Um den Wünschen der Anwohner des Wohngebiets am Franz-Pantel-Ring nach einem „Abstandstreifen“ zwischen dem Wohngebiet und den gewerblichen Bauflächen des B-Plans Nr. 31.1 nachzukommen, wird entlang des östlichen Randes des Plangeltungsbereichs, gegenüber des Wohngebietes Aspel, eine Grünfläche mit einer Breite von 50 Metern festgesetzt. Die Grünfläche schließt ungefähr an den westlichen Fahrbahnrand der Straße Birkenhof an. Weiter in Richtung Süden, gegenüber der freien Landschaft, verjüngt sich die Grünfläche auf eine Breite von 15 Meter. Die Grünflächen sind auf ihrer Ostseite mit einem bestehenden Knick (Knickwall und einer Gehölzpflanzung) bepflanzt, entlang der Westseite sowie im Inneren der Grün-

fläche werden drei weitere Knicks neu aufgesetzt. Die Grünfläche kann zu Erholungszwecken genutzt werden, dafür werden Wege angelegt. Im Sinne des Schutzes der Privatsphäre des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiets soll ein bepflanzter Wall im westlichen Bereich der Grünfläche angelegt werden. Die Grünstreifen mit der Bepflanzung grenzen das (eingeschränkte) Gewerbegebiet räumlich und optisch vom Wohngebiet ab.

Zu 2.: Mit der Verkehrsaufsicht des Kreises wurde abgestimmt, dass das Ausfahren von im künftigen Gewerbegebiet Fahraufträge erledigende LKW über den Kreisel Aspel durch eine Gewichtsbegrenzung (max. 7,5 t) verhindert und damit das Wohngebiet geschützt werden kann. Eine entsprechende Beschilderung wird bis zum Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe der Marie-Curie-Straße in Höhe der Einmündung in die künftige Gustav-Robert-Kirchhoff-Straße in Richtung Kreisel Aspel und im Kreisel vor der Ausfahrt zum Aspelweg oder zum Birkenhof nach verkehrsrechtlicher Anordnung durch die Verkehrsaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufgestellt. Unter dem Schild wird der Hinweis "Anlieger frei" angebracht, um die Versorgung der Wohngebiete Franz-Pantel-Ring, Lüttmoor und Ostener Ring zu gewährleisten. Um das Einfahren von LKW in das Gewerbegebiet über den Kreisel Aspel zu vermeiden, soll bereits an der Dorfstraße in Höhe der Eisenbahnhochbrücke das gelbe Verkehrszeichen Nr. 422-30 (Wegweisung für LKW) mit Pfeil in Richtung neuer Bundesstraßenzufahrt aufgestellt werden.

Weitere Maßnahmen (Geschwindigkeits- oder Höhenbegrenzungen) kommen nicht in Betracht, weil verkehrsrechtliche Anordnungen im B-Planverfahren rechtlich nicht umsetzbar sind.

Zu 3.: Im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 31.1 der Gemeinde Osterrönfeld werden die östlichen Flächen (GEe 2, GEe4 und GEe6) als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es gelten Einschränkungen in der Art der Nutzung gem. § 8 BauNVO, so dürfen hier nur nicht wesentlich störende Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts- und Bürogebäude angesiedelt werden. Betriebe und Anlagen, die geeignet sind, Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen in das benachbarte Wohngebiet zu tragen, werden ausgeschlossen. Zudem wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert, auf 16 Meter im nördlichen GEe 2 und auf 12 Meter in den Baufeldern GEe 4 und GEe 6). Um hier eher kleinteilige Betriebe anzusiedeln wird zudem eine offene Bauwei-

se festgesetzt sowie die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 begrenzt.

Zu 4.: Ein expliziter Ausschluss der Nutzung „Krematorium“ im Gewerbegebiet des B-Plans Nr. 31.1 ist planungsrechtlich nicht erforderlich, da solche Art von Betrieben / Nutzungen hier nicht zulässig sind. Hierzu gibt es in der Rechtsprechung Urteile mit grundsätzlicher Bedeutung (*bspw. VGH Bayern - Az. 15BV04.576, BVerwG - Az. 4B71.05*). So sei ein Krematorium mit einem Raum für eine Einäscherungszeremonie in einem Gewerbegebiet als nicht zulässig erklärt worden, da ein Gewerbegebiet kein kontemplatives Umfeld darstellt, in die eine pietätvolle Totenbestattung nach herkömmlicher Anschauung einzubetten sei. Ein Gewerbegebiet sei kein Ort der Besinnung, der Stille und inneren Einkehr, sondern durch werktägliche Geschäftigkeit geprägt.

Der Betrieb eines „Schlachthofs“ innerhalb des Gewerbegebiets im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 31.1. ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Da es aber an städtebaulichen Gründen mangelt, ist es planungsrechtlich nicht möglich, diese Nutzung im B-Plan explizit auszuschließen. Stattdessen verpflichtet sich die Gemeinde Osterrönfeld mit dem Betreiber des Gewerbegebiets, der „Rendsburg Port Authority“ (RPA) einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, der die Nutzung „Schlachthof“ ausschließen wird. Dieser städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 31.1 der Gemeinde Osterrönfeld geschlossen.

Im Übrigen ist es ausdrücklich nicht das planerische Ziel der Gemeinde Osterrönfeld mit der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 31.1 Schlachthöfe oder vergleichbare Nutzungen anzusiedeln, sondern es sollen zuvorderst Unternehmen aus der Windenergiebranche angesiedelt werden (vgl. Teil 1, Kapitel 2).

Mit der beschriebenen Übernahme der einzelnen Punkte der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Osterrönfeld und der Anwohnerinitiative, soweit möglich im B-Plan bzw. deren Berücksichtigung in städtebaulichen Verträgen, kommt die Gemeinde Osterrönfeld ihrer Verpflichtung nach, die sie mit dem Gemeinderatsbeschluss am 26.03.2015 gefasst hat.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Osterrönfeld und die Stadt Rendsburg verfolgen das planerische Ziel, die Flächen südlich der Bundesstraße B 202 gemeinsam gewerblich zu entwickeln.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (vgl. Teil 1,

Kapitel 2) ist es jedoch erforderlich, das den Bebauungsplänen zugrunde liegende städtebauliche Konzept anzupassen. Dabei bleibt das grundsätzliche Prinzip mit durchgängigen Grünzonen abseits der Haupteinfahrtsstraße bestehen.

Mit dem neu formulierten Ziel der Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich der Windenergie (Produktion, Forschung und Entwicklung) verändern sich aber die räumlichen Strukturen (Zuschnitt großflächiger Grundstücke, damit einhergehender Verzicht auf öffentliche Stichstraßen). Ebenfalls werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen den neuen Erfordernissen angepasst. Städtebauliches Ziel ist eine Staffelung der Gebäudehöhen von West nach Ost von 35 Metern (B-Plan 79.1 der Stadt Rendsburg) über 22 Meter (westlicher Abschnitt des B-Plans 31.1 der Gemeinde Osterrönfeld) bis zu 16 bzw. 12 Meter entlang des östlichen Randes des interkommunalen Gewerbegebiets, im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet.

Des Weiteren wird für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 31 entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Osterrönfeld der Plangeltungsbereich in Richtung Süden erweitert. Dadurch kann nunmehr das gesamte, gemeindeübergreifende Gebiet südlich der B 202 in Form einer durchgängigen „ringförmigen Straße“ effizienter erschlossen werden.

Die Planungen sehen vor, die als Ringstraße konzipierte Erschließung „in einem Rutsch“ zu realisieren. Eine besondere Bedeutung kommt der Marie-Curie-Straße zu, die als wesentliches Element der „Kreuzungsvereinbarung“ zügig errichtet werden soll. Der Bau der anschließenden Gustav-Robert-Kirchhoff-Straße, die den südlichen Teil des B-Planes Nr. 31.1 erschließt und direkt an die schon fertig gestellte Karl-von-Drais-Straße auf Rendsburger Stadtgebiet anbindet, erfolgt unmittelbar nach Fertigstellung der Marie-Curie-Straße, damit wird der „Ringschluss“ der Erschließungsstraßen vollzogen. Die hochbauliche Entwicklung des Gewerbegebietes kann unmittelbar im Anschluss daran erfolgen.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die veränderten Rahmenbedingungen für das interkommunale Gewerbegebiet (vgl. Teil 1, Kapitel 2) führen dazu, dass nunmehr Baugebiete für großflächige Betriebe der Windenergiebranche entstehen. Das hat eine Modifizierung des Festsetzungskatalogs der Gewerbegebiete zur Folge.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit Nutzungen die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten all-

gemein zulässig wären zu beschränken oder auszuschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die festgesetzten Gewerbegebiete sind bezüglich der zulässigen Nutzungen zониert und entsprechend der jeweiligen unten beschriebenen Einschränkungen als Gewerbegebiete (Rendsburg: GE 1-R bis GE 6-R sowie Osterrönfeld: GE 1-O, GE 3-O und GE 5-O) und als eingeschränkte Gewerbegebiete gekennzeichnet (Osterrönfeld: GEe 2-O, GEe 4-O, GEe 6-O).

Die östlichen Bauflächen werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, um einen nutzungsverträglichen, abgestuften Übergang zur östlich angrenzenden Wohnbebauung am Franz-Pantel-Ring herzustellen. Dadurch werden die besonderen Bedürfnisse der angrenzenden Wohnnutzungen berücksichtigt.

Gewerbegebiete

Da es sich bei den Flächen der Teilgebiete GE 1, GE 3 und GE 5 um die zentralen gewerblichen Produktions-, Forschungs- und Entwicklungsflächen des geplanten Gewerbegebietes handelt, werden bezüglich der Art der baulichen Nutzung folgende Einschränkungen vorgesehen:

In den Katalog der allgemein zulässigen Arten werden die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugeordnet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wird hier ausgeschlossen. Ziel dieser Einschränkung ist es, mögliche (Emissions-)Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu vermeiden.

Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese dem angestrebten Ziel eines Produktionsstandortes für Windenergie widersprechen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Bei den Flächen der Teilgebiete GEe 2, GEe 4 und GEe 6 (B-Plan 31.1) handelt es sich um den Übergangsbereich zwischen dem Osterrönfelder Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wohngebiet am Franz-Pantel-Ring. Planerisches Ziel ist die Verträglichkeit der nebeneinander liegenden Nutzungen. Dafür wird der Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO entsprechend angepasst.

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnnutzungen dürfen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und

Verwaltungsgebäude angesiedelt werden, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Ebenfalls in den allgemeinen zulässigen Nutzungskatalog zugeordnet werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig, da sich diese Anlagen nur bedingt in den eher kleinteiligen Übergangsbereich zum Wohngebiet einpassen. Eine ausnahmsweise Zulassung dieser Anlagen ist danach zu beurteilen, ob diese nach Größe und Anordnung im eingeschränkten Gewerbegebiet den Anforderungen nach Kleinteiligkeit und Schutz des benachbarten Wohngebiets genügen.

Ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke um Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen in der Nachbarschaft zum Wohnen auszuschließen.

Mit diesem modifizierten Zulässigkeitskatalog werden wesentliche Störungen des angrenzenden Wohnens ausgeschlossen. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet angestrebt, in dem eher kleinteilige Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Zulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebieten

Für den gesamten Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen Ausnahmen ausgeschlossen. Beurteilungsmaßstab ist dabei bezüglich des Gesamttraums Rendsburgs und der Umlandgemeinden das fortgeschriebene Regionale Einzelhandelskonzept für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (BULWIENGE-SA 2013). Dies kommt zu dem Ergebnis der Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. der Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Ziel der gemeinsamen gewerblichen Entwicklung südlich der B 202 ist die Ansiedlung von Unternehmen aus der Windenergiebranche. Lediglich im östlichen Randbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 sollen kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Durch die beabsichtigten Einzelhandelsausschluss- und

Einzelhandelsausnahmefestsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebietsflächen gewahrt. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bis zu 300 m² Verkaufsfläche ist zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

Folgende Sortimente gelten als innenstadtrelevant:

- Bekleidung und Sportbekleidung,
- Schuhe und Sportschuhe,
- Lederwaren,
- Spielwaren,
- Schreibwaren / Bürobedarf,
- Uhren / Schmuck,
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
- Geschenkartikel,
- Bücher,
- Optik / Hörgeräteakustik / Sanitätsbedarf,
- Musikalien / Kunstgegenstände,
- Heimtextilien.

Von dem dann im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus.

Unter diesen eng gefassten Vorgaben besteht aus Sicht der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrönfeld nicht die Befürchtung, dass nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, die einen negativen Einfluss auf die jeweiligen Zentren haben werden. Allenfalls wird damit gerechnet, dass hier kleinere Einrichtungen entstehen können, die eine Nahversorgung für die Beschäftigten im Gewerbegebiet vorhalten könnten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der zulässigen Obergrenzen der Ausnutzung für Gewerbegebiete wird flächendeckend für die festgesetzten GE-Flächen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden intensiven Produktionsnutzung und der Hochwertigkeit der Grundstücke (verkehrliche Anbindung und Nähe zum Rendsburg-Port) wird diese Obergrenze der baulichen Nutzung vorgesehen.

Eine Überschreitung der GRZ wird für alle Teilflächen ausgeschlossen. Durch die Ausnutzung der Obergrenzen der GRZ und die vielfältigen Grundstücksvariationsmöglichkeiten verbleiben ausreichende Möglichkeiten zur Um-

setzung individueller Nutzungsbedürfnisse.

In den an bestehende Wohnnutzungen angrenzenden Teilgebieten GEe 2-O, GEe 4-O und GEe 6-O wird dagegen zur Gewährleistung einer verträglichen Einfügung eine deutliche Reduzierung der GRZ auf 0,6 festgesetzt. Dadurch sollen die entstehenden Belastungen für die bestehenden Nutzungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde zu Gunsten der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen verzichtet.

Höhe baulicher Anlagen

Das bereits dargestellte modifizierte planerische Konzept (vgl. Teil 1, Kapitel 2) sieht die Ansiedlung von Betrieben aus der Windenergiebranche vor. Diese Unternehmen benötigen zur Produktion, aber auch zur Forschung und Entwicklung im Vergleich zu den Ursprungs-B-Plänen Nr. 31 und Nr. 79 erweiterte maximal zulässige Gebäudehöhen.

Um das planerische Ziel zu erreichen, die Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnnutzungen so gering wie möglich zu halten, wird eine Höhenstaffelung der Gebäude von West nach Ost vorgesehen.

B-Plan Nr. 79.1

Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79.1 werden maximal zulässige Gebäudehöhen von 35,0 m vorgesehen.

B-Plan Nr. 31.1

Im westlichen Abschnitt (GE 1-O, GE 3-O und GE 5-O) werden maximal zulässige Gebäudehöhen von 22,0 m vorgesehen. Im östlichen Abschnitt werden in der nordöstlichen Teilfläche (GEe 2-O, hinter dem ca. 3-4 Meter höher liegenden Kreisel) maximal 16,0 m und in den südöstlichen Teilflächen (im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung, GEe 4-O und GEe 6-O) maximal 12,0 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern oder für freistehende Werbeanlagen (Werbepläne).

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Referenzhöhen (Ober-

kante Straße, in Metern über NormalNull) festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

6.3. Bauweise

Die einzelnen Teilflächen werden entsprechend der Angebotsplanung für gewerbliche Anlagen und gewerbliche Vorhaben mit großräumigen überbaubaren Flächen und entsprechenden Festsetzungen zu Baugrenzen versehen.

Dadurch wird den zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht eindeutig definierten baulichen Vorhaben eine gewisse Flexibilität in ihrer räumlichen Zuordnung und Ausprägung zugestanden. Nur die Randbereiche zu den Straßenverkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen werden nicht als überbaubare Flächen festgesetzt.

In den GE-Gebieten befinden sich die intensiver genutzten Teilflächen des Plangebiets, in denen insbesondere für Produktionshallen auch längere Gebäudelängen erforderlich sind. Hier wird eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe-Flächen im B-Plan Nr. 31.1), die den Übergangsbereich zum angrenzenden Wohngebiet markieren, sollen eher kleinteiligere Betriebe angesiedelt werden. Deswegen wird hier eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

6.4. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Ergebnisse der technischen Erschließungsplanung werden folgende notwendige Festsetzungen getroffen:

Festsetzung eines Regenklär- und rückhaltebeckens innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Die genaue Ausgestaltung wird im Laufe der parallelen Erschließungsplanung konkretisiert.

7 Verkehr, Erschließung

Das Erschließungskonzept für das gemeinsame interkommunale Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße B 202 sieht die Anordnung einer Ringstraße zur Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen vor. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 der Stadt Rendsburg über die neu errichtete Anschlussstelle „Kamp“. Der Erschließungsring kreuzt an mehreren Stellen öffentliche Grünzüge, durch die ruhige, grüne Wege abseits der Erschließungsstraße führen.

Somit entsteht ein Erschließungssystem, das einerseits eine erleichterte Orientierung für den motorisierten Fahr-

verkehr bietet und andererseits auch abseits der Fahrstraßen Grünflächen für sicheren Fuß- und Radverkehr mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Der gesamte zukünftige Erschließungsring mit dem Anschluss an die B 202 im Bereich der Anschlussstelle „Kamp“ wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus finden sich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen Festsetzungen zum Anpflanzen von Straßenbäumen, die als wesentliches Element der öffentlichen Straßenraumgestaltung dienen.

8 Geländeänderungen

Für den gesamten Plangeltungsbereich der beiden Bebauungspläne sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 LBO (SH) zur Nutzbarmachung des Geländes als Gewerbegebiet größere Erdverbringungen erforderlich, um die benötigten ebenen Gewerbeflächen in einer entsprechenden Größe bereitstellen zu können.

Begründet wird die Erfordernis nach Geländeänderungen v.a. durch das anstehende Stauwasser auf Teilen des künftigen Baugebiets. Darüber hinaus ist die Herstellung ebener Flächen insbesondere für die z.T. äußerst sensiblen Produktionsabläufe der Betriebe aus der Windkraftbranche notwendig. Aus diesen Gründen werden für die großflächigen Baufelder / Grundstücke erhebliche Geländeänderungen erforderlich.

Das Gelände der jeweiligen Baufelder ist bis zu + 0,40 m über die angrenzende Rückstauenebene aufzufüllen. Als Rückstauenebene gilt im Regelfall mindestens die öffentliche Straßenoberfläche an der Anschlussstelle zum angeschlossenen Grundstück. Zu beachten ist § 19 der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg „Sicherung gegen Rückstau“.

Die aufgehöhten Grundstücke / Baufelder sind durch flach geneigte Böschungen an angrenzendes / bestehendes Gelände (Grünflächen / Knicks / benachbarte Grundstücke) anzugleichen.

9 Grünordnung

Unter weitgehender Berücksichtigung und Sicherung der bestehenden Grünstrukturen und raumwirksamen Landschaftsbestandteile (wertvolle Knicks sowie die Wegeverbindung in Ost-West-Richtung im zentralen Plangebiet) wird das Plangebiet selbst durch ein Kreuz von Grünzügen in vier wesentliche Bereichsabschnitte (und somit auch in grundsätzliche Bauabschnitte) gegliedert und zониert. Diese Grünräume sichern ein hohes Maß an Aufenthalts- und Orientierungsqualitäten wie auch wichtige und markante Wegebeziehungen in die umgebenden Landschaft (auch im Sinne der Naherholung) sowie in die angrenzenden

Siedlungsbereiche. Durch diese Grünzäsuren erhält das Plangebiet eine hohe nachhaltige Standortqualität und ein „eigenes“ Gesicht. Gleichzeitig kann hier ein Teil der „Eingriffe“ ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Darüber hinaus können die Grünzonen durch den Verlauf der Topografie das anfallende Dachflächenwasser und das (vorher zu reinigende) Oberflächenwasser aufnehmen und ableiten.

Durch die Straßenhierarchie und deren Gestaltung durch Einzelbaumreihen wird das „grüne“ Erscheinungsbild des zukünftigen Gewerbegebiets auch in den öffentlichen Straßenräumen konzeptionell fortgeführt und weiter gestärkt.

Insgesamt ist die Freiraumbezogenheit und -gestaltung der einzelnen Quartiere und somit auch des Gesamtgebietes neben der Funktion der siedlungsbereichsübergreifenden, städtebaulichen Vernetzung bestimmendes Element der Entwurfskonzeption.

10 Gestalterische Festsetzungen

Zu Werbeanlagen werden grundsätzliche Regelungen getroffen, dies dient der Sicherstellung der hochwertigen räumlichen Gestaltung des Gewerbegebietes.

Werbeanlagen, die über Traufhöhe der Gebäude auf dem Grundstück herausragen, sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Blink- und Wechselbeleuchtungen, die überörtlich störend wirken können.

11 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die lärmtechnische Situation wurde eine „Lärmtechnische Untersuchung“ in Auftrag gegeben.

Teil 1: Lärmtechnische Untersuchung. Gewerbelärm nach DIN 45691. Stadt Rendsburg, 1. Änderung B-Plan Nr. 79 und perspektivische Aufstellung B-Plan 94 sowie Gemeinde Osterrönfeld, B-Plan Nr. 31. Verfasser: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, 04. Oktober 2016).

Teil 2: Lärmtechnische Untersuchung. Verkehrslärm nach DIN 18005. Stadt Rendsburg, 1. Änderung B-Plan Nr. 79 und perspektivische Aufstellung B-Plan 94 sowie Gemeinde Osterrönfeld, B-Plan Nr. 31. Verfasser: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, 04. Oktober 2016).

Gewerbelärm nach DIN 45691
(Auszug)

Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung

Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente von 53 dB(A)/m² bis 60 dB(A)/m² tags und 32 dB(A)/m² bis 40 dB(A)/m² nachts für die Gewerbebetriebsflächen können die Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden. Tabelle 3.2 zeigt die Emissionskontingente je

Teilfläche. In Tabelle 3.3 werden die Zusatzkontingente genannt.

Ausgangssituation

Im Rahmen der Anpassung an die Anforderungen der Vermarktung beabsichtigen die Stadt Rendsburg und die Gemeinde Osterrönfeld eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 79 und Nr. 31, die der Nutzungskategorie Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zugeordnet sind. Zukünftig soll außerdem der B-Plan Nr. 94 der Stadt Rendsburg sowie eine Erweiterungsfläche zum B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Osterrönfeld als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen werden; diese Flächen werden als perspektivische Entwicklung im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung mit betrachtet.

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete (GE) ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 ermöglicht.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung sind daher die zu ändernden bzw. die geplanten Gewerbegebiete (GE) zu kontingentieren. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691 in Verbindung mit DIN 18005. Die Beurteilung im Rahmen der Bestimmung der Emissionskontingente erfolgt entsprechend der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte welche hier als Gesamt-Immissionswerte im Sinne der DIN 45691 verwendet werden.

Empfehlung

Es ist die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 empfehlenswert. Die Empfehlung wird in Form eines Festsetzungstextes formuliert. In der Planzeichnung sind die Grenzen und die Koordinaten der betrachteten Teilflächen festzusetzen. Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen der Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK}	
	$L_{EK,T}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK,N}$ [dB(A)/m ²]
B-Plan 31.1, GE1	54	34
B-Plan 31.1, GEe2	53	32
B-Plan 31.1, GE3	54	34
B-Plan 31.1, GEe4	53	32
B-Plan 31.1, GE5	54	34
B-Plan 31.1, GEe6	55	35
B-Plan 31.2, TF01	54	33
B-Plan 79.1, GE1	55	34
B-Plan 79.1, GE2	56	35
B-Plan 79.1, GE3	58	35
B-Plan 79.1, GE4	60	40
B-Plan 79.1, GE5	60	40
B-Plan 79.1, GE6	60	40
B-Plan 94, TF01	54	33
B-Plan 94, TF02	53	30
B-Plan 94, TF03	54	34

Für die im Lageplan dargestellten Gebiete erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Gebiet k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Bezeichnung des Gebietes	Zusatzkontingent	
	$L_{EK,T,zus}$ [dB(A)]	$L_{EK,N,zus}$ [dB(A)]
Alter Aspel; (MI)	18	23
Am Exerzierplatz; (WA)	12	18
Am Kamp; (WA)	0	0
Am Schießstand; (WA)	8	13
B33; (GE)	8	15
Bischofskamp; (MI)	10	15
Franz-Panthe-Ring; (WA)	5	10
Kleingärten Nord; (EG)	11	31
Kleingärten Süd; (EG)	4	24
Pilrup; (MI)	23	29
Schule (Hausmeister); (MI)	10	9
Schule; (SOS)	9	32
Thiesberg; (MI)	10	15
Walter-Zeidler-Straße (B10); (GE)	4	11
Wilhelm-Hartz-Straße Nord; (WA)	6	11
Wilhelm-Hartz-Straße Süd; (WA)	4	10
Wilhelminenweg; (WA)	8	14
Zur alten Scheune; (MI)	11	16

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über unterschiedliche Teilflächen, so ist der Immissionsanteil aus der Summe der Emissionskontingente zzgl. Zusatzkontingent der einbezogenen Teilflächen zu bestimmen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschreitet.

Verkehrslärm nach DIN 18005
(Auszug)

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung

Die lärmtechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT entlang der Bundesstraße B 202 und der Landesstraße L 255 innerhalb der Baugrenzen überschritten werden.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Beurteilungszeitraum TAG wird innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert im Beurteilungszeitraum NACHT wird entlang der Bundesstraße B 202 und der Landesstraße L 255 überschritten.

Die Überschreitungen sind auf die Emissionen der Bundesstraße B 202 und der Landesstraße L 255 zurückzuführen.

Zum Schutz der B-Pläne Nr. 79, Nr. 31 und Nr. 94 vor Verkehrslärm werden passive Lärmschutzmaßnahmen in allen Geschossen der geplanten schutzbedürftigen Bebauung notwendig. Diese werden im Abschnitt 5 erläutert.

Ausgangssituation

Im Rahmen der Anpassung an die Anforderungen der Vermarktung beabsichtigen die Stadt Rendsburg und die Gemeinde Osterrönfeld eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 79 und Nr. 31, die der Nutzungskategorie Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) zugeordnet sind. Zukünftig soll außerdem der B-Plan Nr. 94 der Stadt Rendsburg sowie eine Erweiterungsfläche zum B-Plan Nr. 31 der Gemeinde Osterrönfeld als Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen werden; diese Flächen werden als perspektivische Entwicklung im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung mit betrachtet.

Die B-Plangebiete liegen im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 202, der Landesstraße L 255 sowie der Erschließungsstraßen der B-Pläne Marie-Curie-Straße, Gustav-Robert-Kirchhoff-Straße und Karl-von-Drais-Straße.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrs auf die Bebauung der Bebauungspläne Nr. 79, Nr. 31 und Nr. 94 darzulegen und bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu bestimmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zu vergleichen. Sofern die Orientierungswerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Als Abwägungsspielraum der städtebaulichen Planung werden die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Empfehlung

Es wird die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Ein Vorschlag zur Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird im Folgenden genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.

B-Plan Nr. 79.1

Im entlang der Bundesstraße B 202 angeordneten Baufeld GE1 sind nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen schutzbedürftige Räume grundsätzlich nicht zur B 202 hin auszurichten. Für ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zur B 202 liegenden Gebäudefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) IV bis V nach DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von der B 202 abgewandten Gebäudefassaden innerhalb dieses Baufeldes gilt jeweils der nächst kleinere Lärmpegelbereich.

Für schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zu den Verkehrswegen in den Baufeldern GE2, GE3, GE4 und GE6 liegenden Gebäudefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV nach DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudefassaden innerhalb dieser Baufelder gilt jeweils der nächstkleinere Lärmpegelbereich.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile sind Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu entnehmen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B-Plan Nr. 31.1

In den entlang der Bundesstraße B 202 angeordneten Baufeldern GE1 und GEe2 sind nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen schutzbedürftige Räume grundsätzlich nicht zur B 202 hin auszurichten. Für ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zur B 202 liegenden Gebädefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V nach DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von der B 202 abgewandten Gebädefassaden innerhalb der nördlich angeordneten Flächen mit der Bezeichnung LPB V und LPB IV gilt jeweils der nächst kleinere Lärmpegelbereich.

Für schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zu den Verkehrswegen in den Baufeldern GE1 bis GEe6 liegenden Gebädefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV nach DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von der B 202 abgewandten Gebädefassaden innerhalb der nördlich angeordneten Flächen mit der Bezeichnung LPB V und LPB IV gilt jeweils der nächstkleinere Lärmpegelbereich.

Für schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zu den Verkehrswegen in den Baufeldern GE1 bis GEe6 liegenden Gebädefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV nach DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von den Verkehrswegen abgewandten Gebädefassaden innerhalb der Baufelder GE3 bis GEe6 gilt jeweils der nächst kleinere Lärm-

pegelbereich.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für die Außenbauteile sind Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu entnehmen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen ((siehe DIN 4109n2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12 Ver- und Entsorgung

Die Gewerbeflächen können durch Erweiterung der vorhandenen Ver- / Entsorgungsnetze erschlossen werden.

12.1. Frischwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rendsburg sichergestellt.

12.2. Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Fernwärme und mit elektrischer Energie kann durch E-ON-Hanse erfolgen.

12.3. Telekommunikation

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

12.4. Schmutzwasserbeseitigung

Vorgesehen ist eine Schmutzwasserentwässerung im Freigefälle, wobei die Schmutzwasserkanäle parallel zu Regenwasserkanälen im Doppelrohrgraben verlegt werden sollen.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 79 der Stadt Rendsburg ist ein Abwasserpumpwerk vorhanden, die Übergabestelle liegt im Bereich Itzehoer Chaussee / Auffahrt B 202 (Fahrtrichtung Rendsburg).

Das Schmutzwasser soll nach Norden (Kreuzung der B 202) in das Schmutzwassernetz des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg übergepumpt werden (Übergabestelle Walter-Zeidler-Str., Osterrönfeld und/oder Neuwerker Gärten, Rendsburg).

Über Freigefällekanäle und mehrere Zwischenpumpwerke wird das Schmutzwasser zum Abwasserpumpwerk Ha-

fenstraße in Westerrönfeld abgeleitet und von dort über einen Düker unter dem NOK und der Eider zum Klärwerk der Stadt Rendsburg gepumpt.

12.5. Oberflächenentwässerung

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und des stark schwankenden Grundwasserstandes ist es entgegen der ersten Planungen nicht möglich, das anfallende Regenwasser im Plangebiet zu versickern. Das Wasser der Straßen und der versiegelten Flächen und das, soweit die Verhältnisse auf dem jeweiligen Grundstück eine Versickerung nicht zulassen, anfallende Dachflächenwasser wird über Freigefälleleitungen in den Planstraßen einem Regenklär- und -rückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugeführt.

Das aus dem Regenrückhalte- und -klärbecken abfließende Regenwasser wird über eine Rohrleitung als stetiger Zufluss dem Vorfluter Meesdiek zugeführt. Steigt die abzuführende Wassermenge über den maximalen Wert des ständigen Abflusses an, staut das Regenwasser im Entwässerungssystem bis auf eine Höhe von +6,56 m üNN zurück.

Das Entwässerungssystem steht dann bis Rohrscheitel komplett unter Wasser. Bei einem Wasserstand von über +6,56 m üNN wird das rückstauende Wasser über ein Abschlagbauwerk in die nachgeschaltete Retentionsfläche (Bruchwald) abgeleitet. Das auf die natürliche Retentionsfläche abgeleitete Wasser soll dort ausschließlich über Versickerung und / oder Verdunstung dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Empfohlen wird außerdem das Sammeln des Regenwassers in Zisternen oder Teichen sowie die Wiederverwendung als Brauchwasser (z. B. Gießwasser, 2. Wasserkreislauf).

12.6. Abfallbeseitigung

Die zentrale Abfallentsorgung wird durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde sichergestellt.

Die örtliche Müll- und Wertstoffsammlung soll in unmittelbarer Nähe der geplanten Gebäude angeordnet werden – die Lage wird im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt.

13 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 79.1 umfasst eine Fläche von ca. 30,4 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet:	207.600 m ²	68,3 %
Straßenverkehrsflächen:	18.200 m ²	6,0 %
Verkehrsfl. besond. Zweckbestimm.:	2.300 m ²	0,7 %
<u>Öffentliche Grünflächen (inkl. RRB):</u>	<u>75.900 m²</u>	<u>25,0 %</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	304.000 m ²	100 %

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31.1 umfasst eine Fläche von ca. 28,6 ha. Diese teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet:	157.800 m ²	55,2 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	59.500 m ²	20,8 %
Straßenverkehrsflächen:	25.400 m ²	8,9 %
<u>Öffentliche Grünflächen:</u>	<u>43.400 m²</u>	<u>15,1 %</u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	286.100 m ²	100 %

14 Nachrichtliche Übernahmen

14.1. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

Zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gehören in diesem B-Plan die bestehenden Knicks und Redder.

14.2. Anbaufreie Zone

Gemäß § 29 Abs. 1 StrWG SH wird parallel zur Bundesstraße B 202 eine 20 Meter breite, anbaufreie Zone (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nachrichtlich dargestellt.

15 TEIL II - UMWELTBERICHT

*Verfasser:
BHF Bendfeldt Herrmann Franke
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 44
24116 Kiel*

Der Umweltbericht (inkl. naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft) wird im Laufe des Verfahrens redaktionell integriert.