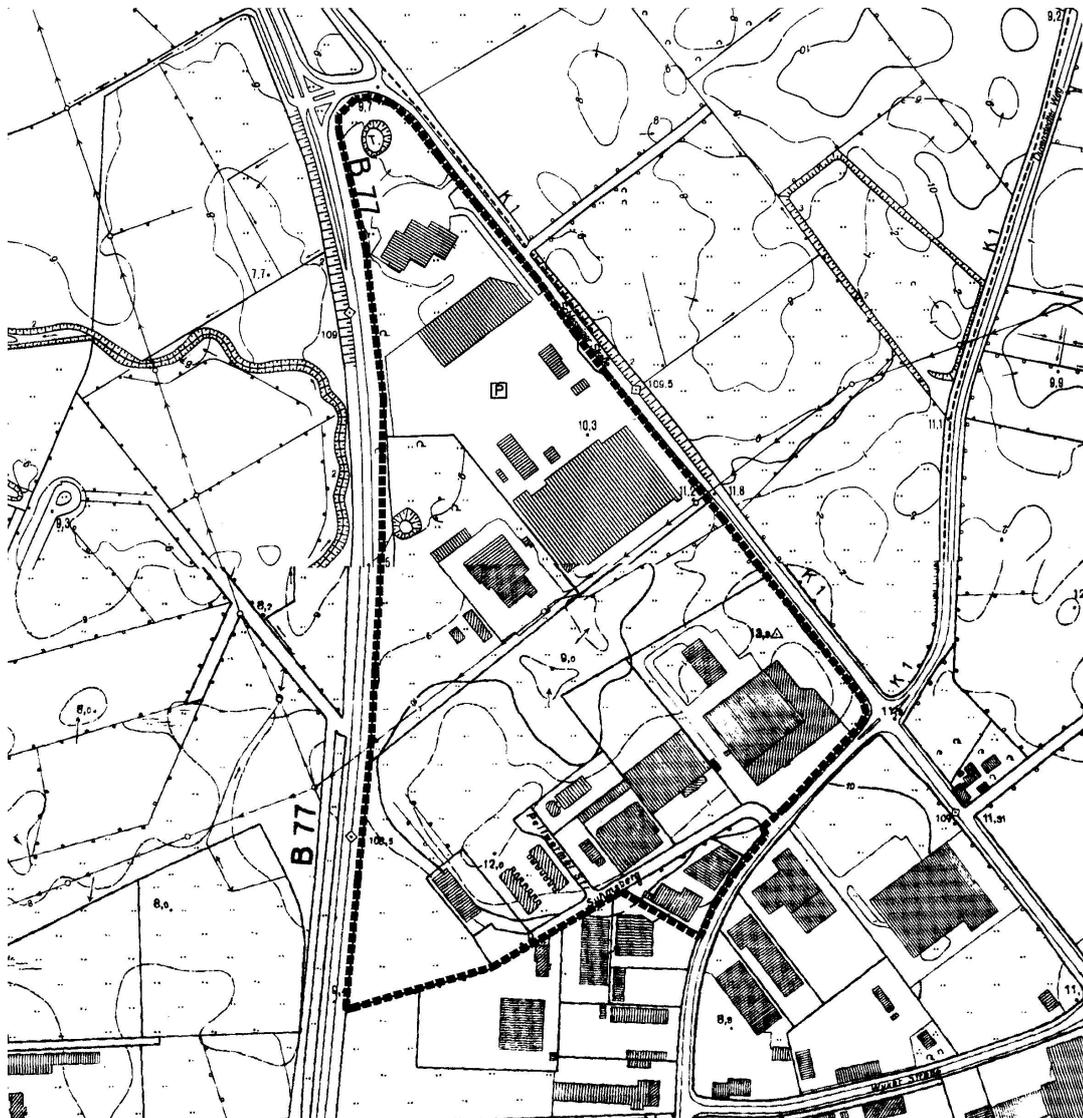


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über die Neuaufstellung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 20 „S u h m s b e r g“



Übersichtsplan

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsanlaß

- 2.1 Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“
- 2.2 Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“
- 2.3 Übersicht des „alten“ Planungsrechtes

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

- 3.1 Einzelhandel
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Veränderungssperre
- 3.4 Landschaftsplan, Grünordnungsplan
 - 3.4.1 Landschaftsplan
 - 3.4.2 Grünordnungsplan

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum
- 4.2 Gewerbegebiete
 - 4.2.1 Gewerbegebiet Typ 1
 - 4.2.2 Gewerbegebiet Typ 2

5. Umwelt, Landschaft, Grünordnung

- 5.1 Bestand
- 5.2 Eingriff und Ausgleich
- 5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Baurecht

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ umfasst die ehemaligen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 51 „Suhmsberg - West“ einschließlich seiner 1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ einschließlich seiner 1. und 2. Änderung.

Er wird begrenzt im Westen durch die Bundesstraße (B 77), im Osten durch die Schleswiger Chaussee (K 1), im Norden durch den Knotenpunkt B 77 / K 1 und im Süden durch die Straße Suhmsberg und Friedrichstädter Straße und schließt dadurch direkt an den südlich gelegenen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ an.

2. Planungsanlaß

2.1 Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“

Bei der Überprüfung der Bebauungspläne der Stadt Rendsburg ist festgestellt worden, dass der Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“ aufgrund von Formfehlern bei der Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung unwirksam ist.

Als fehlerhaft erkannte Bebauungspläne müssen, obwohl sie unwirksam sind, aus Gründen der Rechtsklarheit förmlich aufgehoben werden, sofern der Fehler nicht behoben oder der Bereich neu überplant werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“ umfasst das Gebiet begrenzt von der Schleswiger Chaussee im Osten, der Friedrichstädter Straße und der Straße Suhmsberg im Süden, der B 77 im Westen und der ehemaligen Trasse der Nordspange im Norden und weist dieses Gebiet als Gewerbegebiet aus.

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“ leidet an einem Ausfertigungsfehler. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Gebiet an der Einmündung der Straße Suhmsberg in die Friedrichstädter Straße, ist rechtsverbindlich.

Da sich durch die 1994 aufgegebene Planung der Nordspangentrasse die rechtliche Situation in Richtung § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geändert hat, soll dieser Bereich unter Zugrundelegung der ursprünglichen Planung der Art der baulichen Nutzung neu überplant werden.

2.2 Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“ setzt in seinem südlichen Bereich an der Friedrichstädter Straße eine gewerbliche Nutzung und nördlich der ehemaligen Nordspangentrasse ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ fest. Die 1. Änderung beinhaltet eine Erweiterung der überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes, die 2. Änderung eine nördlich anschließende Ergänzung um eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandelsausschlussfestsetzungen.

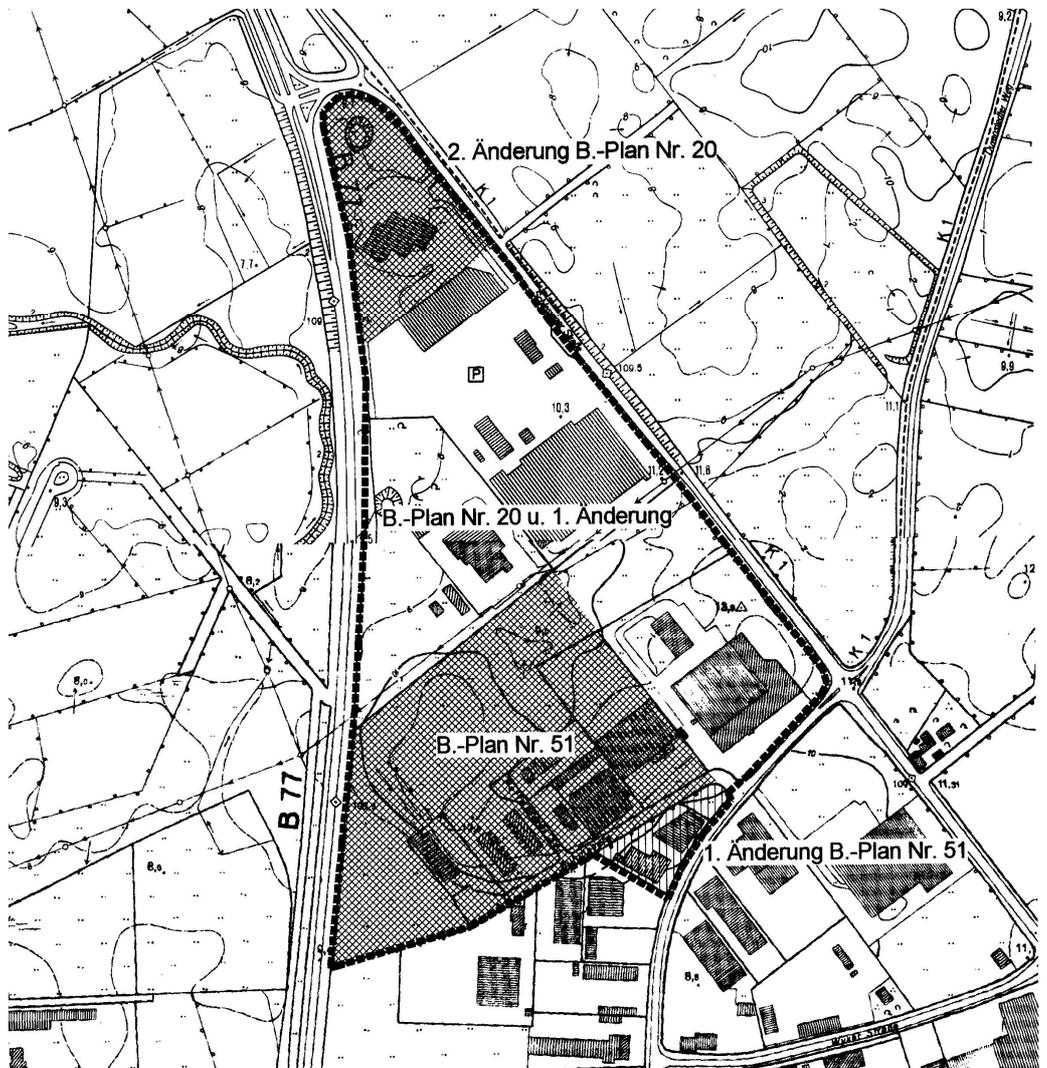
Das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ enthält keine einschränkenden zentrenrelevanten Einzelhandelsfestsetzungen, so dass bauplanungsrechtlich jedweder Einzelhandel möglich wäre.

Ähnliches gilt für die festgesetzten Gewerbegebiete, die keinen einzelhandelsrelevanten Festsetzungen unterworfen sind.

Da einerseits die durch die aufgegebenen Planung der Nordspange freigewordenen Flächen für eine „klassische“ gewerbliche Nutzung vorgehalten werden sollen, andererseits Ansiedlungs- bzw. Erweiterungswünsche im Bereich des Sondergebiets „Einkaufszentrum“ bestehen, ist eine Neuüberplanung des gesamten Bereiches erforderlich, um die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen zu minimieren.

2.3 Übersicht des „alten“ Planungsrechtes

In der folgenden Planzeichnung sind die Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne vereinfacht dargestellt:



3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Einzelhandel

Zur Untersuchung der Problematik des konkurrierenden Einzelhandelsangebotes wurde 1989 die GfK-Marktforschung - kommunale Entwicklungsplanung - Nürnberg, mit der Erstellung eines Markt- und Standortgutachtens beauftragt.

Zielsetzung des Gutachtens war die Ermittlung von Grundlagen für die weitere Planungsentscheidung zur Förderung der Einkaufsattraktivität der Stadt.

Als Planungsempfehlung zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und zur Stärkung der Versorgungsfunktion wurde u. a. vorgeschlagen, keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten z.B. in Gewerbegebieten zuzulassen.

Die städtischen Gremien haben daraufhin beschlossen, die genannten Planungsziele des Markt- und Standortgutachtens im Bereich der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen, soweit es die rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten zulassen.

Durch den in den darauf folgenden 6 Jahren zu beobachtenden Strukturwandel in der Innenstadt (Auslagerungen, Änderungen und Aufgaben von Nutzungen), durch innerstädtische und interkommunale Bemühungen und Vorbereitungen zu Nutzungsperspektiven und -konzepten (städtebauliche Ideenwettbewerbe für die Randbebauung des Schiffbrückenplatzes und - gemeinsam mit der Stadt Büdelsdorf - für die Entwicklung des Obereiderraumes), durch die "Nichtberücksichtigung" der Einzelhandelsstandorte benachbarter Gemeinden im Gfk-Gutachten und durch Folgenutzungsüberlegungen für brachliegende Industrieflächen in Richtung eines Fachmarktzentrums im Plangebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße - Neuaufstellung“, heutiger sogenannter „Eiderpark“, waren die Auswirkungen auf den Einzelhandel neu zu bewerten, die geplanten o. g. Nutzungskonzepte in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen und die Konsequenzen aufzuzeigen.

Aus diesem Grunde wurde 1996 die gesa - Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg - mit der Fortschreibung des Gfk-Gutachtens beauftragt.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung insbesondere der Prognose der Auswirkungen des „Eiderparks“ wurde folgendes festgestellt:

- Die Einzelhandelsstandorte Innenstadt und Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße haben für die Stadt eine in etwa gleichrangige Bedeutung.
- Die Innenstadt wird zu hohen Anteilen von Besuchern aus Rendsburg selber und dem näheren Einzugsgebiet (Randgemeinden) frequentiert, wohingegen das SB-Warenhaus REAL wesentlich weniger von Rendsburgern aufgesucht wird, dafür um so mehr von Kunden aus den entfernteren Marktzone. PLAZA in Büdelsdorf erhält seine überwiegende Kundschaft aus dem näheren Einzugsgebiet, ein hoher Anteil stammt allerdings auch aus Rendsburg selber.
- Aufgrund der unterschiedlichen Kundenzusammensetzung läßt sich entnehmen, daß sich in den für die Innenstadt typischen Warengruppen des modischen Bedarfs und der sonstigen Hartwaren (Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Optik, Gesundheits- und Körperpflege u. ä.) eine direkte Konkurrenz zur "grünen Wiese" nicht ableiten läßt. Dies wird sowohl durch die unterschiedlichen Verkaufsflächenbestände bestätigt, als auch durch die Tatsache, daß fast jeder PLAZA-Kunde und rund 85 % der REAL-Kunden auch Innenstadtbesucher sind. Etwa jeder fünfte SB-Warenhaus-Kunde besucht am gleichen Tag auch die Innenstadt.
- Die Entwicklung eines Fachmarktzentrums im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ bewirkt für die Innenstadt lediglich eine geringe Umverteilungsquote. Die innenstadtrelevanten Leitbranchen werden kaum berührt. Die Umverteilungsquote wird im Falle der Schiffbrückenplatzentwicklung zugunsten der Innenstadt noch kleiner. Die entscheidende Konkurrenz des Fachmarktzentrums liegt im Gewerbegebiet selbst.

Die städtischen Gremien haben beschlossen, bei zukünftigen einzelhandelsrelevanten Planungen das gesa-Gutachten als Beurteilungsmaßstab zugrunde zu legen.

Beurteilungsmaßstab aufgrund der Bestandsaufnahme ist demnach die Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. die 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 der Gewerbegebiete nicht nachhaltig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen sind Einschränkungen der Verkaufsflächen in Gewerbegebieten, da sich gerade dort (aufgrund bestehender oder sich bildender Agglomerationen von Einzelhandelseinrichtungen) Auswirkungen ergeben, die sich von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich unterscheiden. Dies sind insbesondere Auswirkungen

- auf den Verkehr,
- auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt.

Ziel ist, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf einige wenige Standorte im Stadtgebiet durch entsprechende Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu konzentrieren, um die wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen zu fördern, den motorisierten Individualverkehr insgesamt im Stadtgebiet durch Verteilung zu entzerren und die Rendsburger Innenstadt und ihre geplante Nutzungserweiterung an die Obereider als zentraler Einkaufs-, Kultur-, Gastronomie- und (urbaner) Freizeitstandort zu stärken.

Die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf einige wenige Standorte im Stadtgebiet hat gleichzeitig eine Stärkung und Sicherung des klassischen Gewerbes, also Gewerbeflächen und -betriebe für das Handwerk, die Produktion und produktionsorientierte Dienstleistungen, zur Folge, da für diese Art der Nutzung - durch Einzelhandelseinschränkungen - entsprechende gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete vorgehalten werden können.

Wie bereits unter Ziffer 2.2 (Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“) dargestellt, enthält das bestehende Sondergebiet „Einkaufszentrum“ keine einschränkenden zentrenrelevanten Einzelhandelsfestsetzungen. Der Betreiber des bestehenden Einkaufszentrums beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche und eine Konzentration seiner Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet auf einen Standort in diesem Plangebiet. Der Erwerb und die entsprechende Nutzung der direkt westlich anschließenden Erweiterungsfläche wurde durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rendsburg und der Vermögens- bzw. Verwaltungsgesellschaft des Einkaufszentrums abhängig gemacht.

Nutzungsrelevanter Inhalt dieses Vertrages ist eine dezidierte Regelung der Sortiments- und Verkaufsflächen für die beabsichtigte Erweiterung. Diese Regelungen wurden in enger Anlehnung an die Festsetzungen für das vergleichbare Sondergebiet im Bebauungsplan Nr. 7 „Friedrichstädter Straße - Neuaufstellung“ (sogenannter „Eiderpark“) formuliert. Um diese privatrechtlich vereinbarten Regelungen auch öffentlich-rechtlich zu sichern, werden diese in gleichlautende Festsetzungen übernommen.

3.2 Erschließung

Eine Untersuchung der verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes durch die Erweiterung und Neuansiedlung (=Konzentration) auf diesen Standort kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt zu diesem Gelände nur mit einer Lichtsignalanlage oder ausgebaut als Kreisverkehrsplatz leistungsfähig sein wird.

Seitens des Straßenbauamtes Rendsburg wird die Lösung eines Kreisverkehrsplatzes priorisiert, da diese Lösung der Streckencharakteristik der K 1 (Schleswiger Chaussee) entspricht. Der Betreiber des Einkaufszentrums hat dieser Lösung als wirtschaftlichste Variante ebenfalls zugestimmt.

Sämtliche durch die Erweiterung, den Umbau bzw. die Neuansiedlung bedingten notwendigen Änderungen am öffentlichen Straßennetz sowohl von der Investition als auch von den Folgekosten gehen zu Lasten des Betreibers des Einkaufszentrums als Veranlasser.

In einem Durchführungsvertrag zwischen dem Betreiber des Einkaufszentrums und dem Straßenbauamt wird der Kreisverkehrsplatz inklusive der Flächen für Fuß- und Radwege als öffentliche Verkehrsfläche an das Straßenbauamt als Straßenbaulasträger übergeben werden müssen.

Lage und Dimension des neuen Kreisverkehrsplatzes werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Für die o. g. Durchführungsvereinbarung muss die öffentliche Verkehrsfläche genau festgelegt werden, eventuell erforderlicher Grunderwerb muss ebenfalls gesichert werden. Weiterhin werden sowohl eine Einigung über die Unterhaltskosten erreicht als auch jährliche Gebühren für die Änderung der Nutzung (Neuanlage des Kreisverkehrs) vom Straßenbauamt festgelegt werden müssen.

Als Eigentümer von Teilflächen für den benötigten Kreisverkehrsplatz (nördlich der K 1 - Schleswiger Chaussee) wird die Stadt Rendsburg darauf hinwirken, dass eine entsprechende Durchführungsvereinbarung zwischen dem Betreiber des Einkaufszentrums und dem Straßenbauamt geschlossen wird.

3.3 Veränderungssperre

Da zu befürchten steht, dass insgesamt die Durchführung der Zielsetzung des Bebauungsplanes ohne einschränkende einzelhandelsbezogene Festsetzungen im gesamten Planbereich (dies gilt vornehmlich für die Gewerbegebiete im unwirksamen Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“) wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht würde, hat die Ratsversammlung am 21.12.2000 eine Satzung über die Veränderungssperre beschlossen.

Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte am 02.02.2001 und trat mit diesem Datum in Kraft.

3.4 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

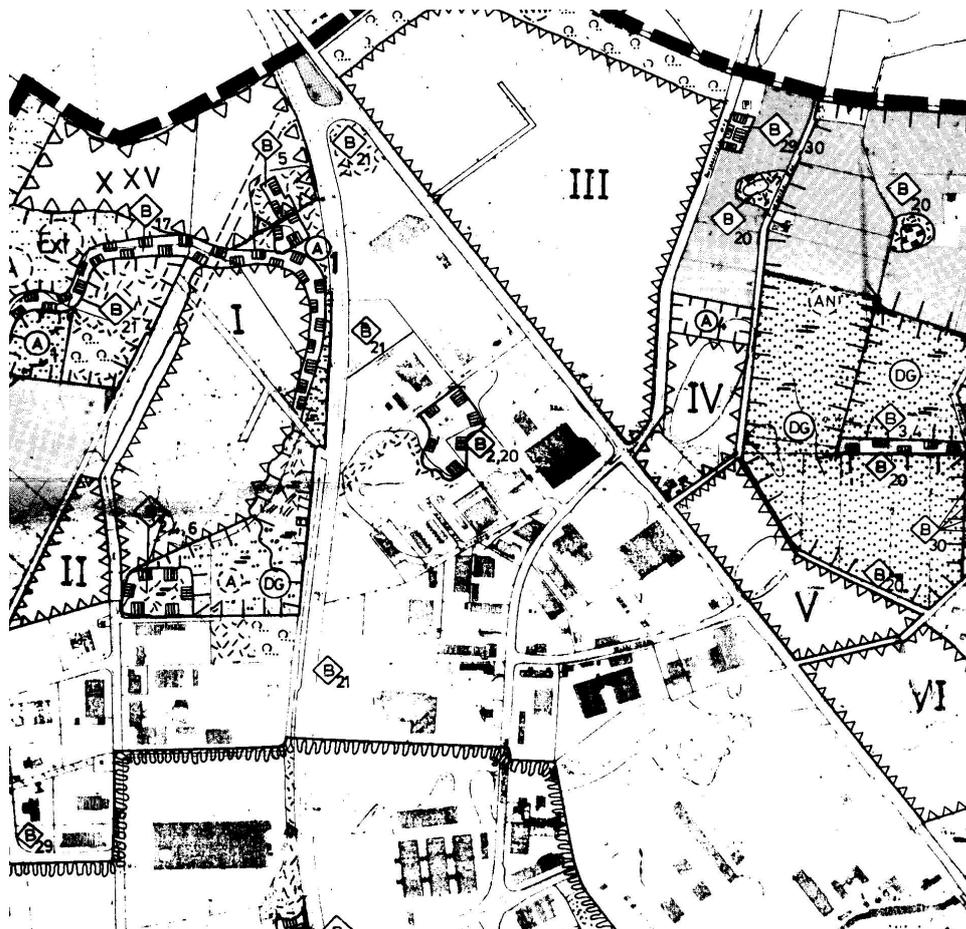
3.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Rendsburg liegt im Entwurf vor, der Feststellungsbeschluss in der Ratsversammlung am 18.10.2001 wurde gefasst.

Im Entwicklungsplan des Vorentwurfes des Landschaftsplanes werden drei nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope dargestellt.

1. Im äußersten Norden des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken (B 21), das im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB angelegt wurde. Die Planfestsetzungen wurden in die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ unverändert übernommen.

2. Im mittleren Bereich des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 77 befindet sich ebenfalls ein Regenrückhaltebecken (B 21), das dem Schutz des § 15a LNatSchG untersteht. Dieses Gewässer befindet sich im Bereich der für die Erweiterung des Einkaufszentrums erforderlich werdenden zusätzlichen Stellplätze, so dass ein Erhalt sinnvoll nicht möglich sein wird.
3. Im Bereich der ehemaligen Nordspangentrasse befindet sich ein sumpfiger Niederungsbereich mit einem Tümpel (B 2, 20), die nach § 15a LNatSchG geschützt sind. Ein Erhalt dieser Biotope ist uneingeschränkt möglich.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des Vorentwurfes zum Landschaftsplan Rendsburg

Eine Abweichung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Vorentwurfes des Landschaftsplanes im Sinne des § 6 Abs. 4 LNatSchG ergibt sich nicht.

3.4.2 Grünordnungsplan

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG ist ein Landschaftsplan bzw. ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn ein Bauleitplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 bereiten Bebauungspläne keine Eingriffe vor, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben,

Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen. Weiter heißt es hier, dass bei dem Erfordernis zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes in der Regel dann auszugehen ist, wenn eine Freifläche von mehr als 2 ha überplant wird. Danach ist ein Grünordnungsplan nicht nötig.

Der Eingriff in den bezeichneten gesetzlich geschützten Biotop (Regenrückhaltebecken), der sich zum überwiegenden Teil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des (alten) Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ befindet und dessen Fläche für die Erweiterung des Stellplatzbedarfes erforderlich ist, wäre auch unabhängig von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als Ausnahme im Sinne des § 15a Abs. 5 und § 54 LNatSchG zu beantragen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum

Wie bereits unter den Ziffern 2.2 und 3.1 „Einzelhandel“ dargestellt, enthält das bestehende Sondergebiet „Einkaufszentrum“ keine einschränkenden zentrenrelevanten Einzelhandelsfestsetzungen.

Da der hierfür maßgebliche Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“ vom 23.05.1977 datiert (Datum der Rechtswirksamkeit), ist für die Möglichkeit zur entsprechenden Einzelhandelsfestsetzung die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 erforderlich. Dies erfolgt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Unter Anrechnung der bestehenden adäquaten sondergebietstypischen Nutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, wird der großflächige Einzelhandel in der Gesamtverkaufsflächengröße der zentrenrelevanten Sortimente - im Verhältnis zum „alten“ Bauplanungsrecht - erheblich eingeschränkt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind deckungsgleich mit den einzelhandelsrelevanten Regelungen des zwischen der Stadt Rendsburg und der Vermögens- bzw. Verwaltungsgesellschaft geschlossenen städtebaulichen Vertrages.

4.2 Gewerbegebiete

4.2.1 Gewerbegebiet Typ 1

Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen werden unverändert aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ übernommen. Eine Änderung oder Einschränkung ist nicht erforderlich, da Einzelhandel in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO bereits einer Geschossflächenbegrenzung unterliegt (bis 1.200 m² Geschossfläche), die zudem auf grund der bestehenden engen Grundstücksverhältnisse nicht erreicht werden kann.

4.2.2 Gewerbegebiet Typ 2

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können.

Da aber verstärkt Umnutzungs- und Ansiedlungswünsche in diesem Plangebiet auch aufgrund bestehender, nahegelegener Einzelhandelseinrichtungen nicht auszuschließen sind, aber dies

1. dem Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung widerspricht,
 2. eine unerwünschte Agglomeration des Einzelhandels hervorrufen kann und
 3. im Widerspruch zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet steht
- werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Den o. g. Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben soll jedoch ausnahmsweise als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik wird die zulässige Verkaufsfläche hierfür auf 300 m² beschränkt und innenstadttypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen. Lediglich als Randsortiment sind diese Sortimente mit einer entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzung zulässig.

Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, sollen die gleichen Möglichkeiten der Direktvermarktung eröffnet werden (z. B. Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebrauchst- oder Neuwagenhandel betreiben; Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. ä. herstellen; Baustoffgroßhandel; Metallbaubetriebe etc.). Diese Betriebe benötigen für die vorgenannten Produkte erheblich mehr Stellfläche, so dass die Begrenzung auf 300 m² Verkaufsfläche hierfür ausnahmsweise nicht gelten soll.

Von dem im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen die unter Ziffer 3 „Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen“ genannten Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus.

Durch diese Einzelhandelsausschluss- und Einzelhandelsausnahmesfestsetzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebietsflächen gewahrt.

5. Umwelt, Landschaft, Grünordnung

5.1 Bestand

Im Plangebiet befinden sich außerhalb der Bereiche der bestehenden baulichen Nutzung 10 verschiedene Biotoptypen, die in der Biotopkartierung 1994 / 95 zum Landschaftsplan festgestellt wurden:

- Biotop 26: nährstoffreiche Ruderalfläche
- Biotop 27: Regenrückhaltebecken (nach § 15a LNatSchG geschützter Biotop)
- Biotop 30: extensive Rasenfläche
- Biotop 31: Regenrückhaltebecken (nach § 15a LNatSchG geschützter Biotop)
- Biotop 32: Weidegrünland
- Biotop 33: Laubholzanpflanzung
- Biotop 34: Redder (nach § 15b LNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil)
- Biotop 35: Feldgehölz
- Biotop 36: Feuchtbiotopkomplex aus Tümpel, Großseggen und Hochstaudenflur
(nach § 15a LNatSchG geschützter Biotop)
- Biotop 37: Grünlandbrache mit Gehölzaufkommen

Außerdem befinden sich hier noch einige Knicks, die nach § 15b LNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile sind.



Ausschnitt aus der Biotopkartierung 1994 / 95 zum Landschaftsplan Rendsburg

Der nach § 15a LNatSchG geschützte Biotop Nr. 27 „Regenrückhaltebecken“ und der Biotop Nr. 26 „nährstoffreiche Ruderalfläche“ befinden sich innerhalb der in der 2. Änderung des (alten) Bebauungsplanes Nr. 20 „Suhmsberg“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Der Biotop Nr. 30 „extensive Rasenfläche“ befindet sich innerhalb der im (alten) Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baugrenzen werden unverändert übernommen.

Der in der Biotopkartierung 1994/95 zum Landschaftsplan als nach § 15a LNatSchG geschützt dargestellte Biotop Nr. 31 „Regenrückhaltebecken“ befindet sich ebenfalls zum überwiegenden Teil innerhalb der im (alten) Bebauungsplan Nr. 20 „Suhmsberg“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Hier wird der durch die bauliche Erweiterung des Einkaufszentrums erforderliche Stellplatznachweis erfolgen. Ein Erhalt ist daher sinnvoll nicht möglich, so dass ein entsprechender Ausgleich/Ersatz erforderlich sein wird. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Genehmigung von Eingriffen in die Natur nach § 7a LNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde gestellt.

Dem Antrag wurde nicht nach § 15a LNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), sondern nach § 13 Abs. 1 LNatSchG (Abgrabungen sowie Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Auffüllen von Bodenvertiefungen von mehr als 30 m³) stattgegeben.

Dies liegt darin begründet, dass ein Regenrückhaltebecken nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 15a LNatSchG steht, da es sich um ein technisches Bauwerk handelt.

In der Begründung zur Genehmigung wird dargelegt, dass durch die Bereitstellung der Ausgleichsfläche in weniger gestörter Lage hier die Funktionen für den Naturhaushalt neu geschaffen werden können und damit der Eingriff in Natur und Landschaft langfristig kompensiert und eine Verbesserung der Gesamtsituation erzielt wird.

Die Biotop Nr. 32 befinden sich innerhalb der in den (alten) Bebauungsplänen Nr. 51 „Suhmsberg - West“ und Nr. 20 „Suhmsberg“ festgesetzten Gewerbegebiete und werden zum Teil bereits als solche genutzt.

Der Biotop Nr. 33 „Laubholzanzpflanzung“ wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der nach § 15b LNatSchG geschützte Biotop Nr. 34 „Redder“ wird als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich in den neuen Bebauungsplan übernommen und bleibt demnach erhalten.

Der Biotop Nr. 35 „Feldgehölz“ wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der nach § 15a LNatSchG geschützte Biotop Nr. 36 „Feuchtbiotopkomplex“ wird als geschützter Landschaftsbestandteil nachrichtlich in den neuen Bebauungsplan übernommen und bleibt demnach erhalten.

Der Biotop Nr. 37 „Grünlandbrache mit Gehölzaufkommen“ befindet sich innerhalb des im (alten) Bebauungsplan Nr. 51 „Suhmsberg - West“ festgesetzten Gewerbegebietes. Diese Festsetzung wird zum überwiegenden Teil in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die bestehenden Knicks werden als geschützte Landschaftsbestandteile nachrichtlich in den neuen Bebauungsplan übernommen und bleiben demnach erhalten.

5.2 Eingriff und Ausgleich

Ein planungsbedingter Eingriff findet im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministers für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 nicht statt. Im Gegenteil werden erhaltenswerte aber nicht unter das Naturschutzrecht fallende Bereiche, in die sowohl die nach dem alten Planungsrecht (Bebauungspläne, Nordspangenplanung) als auch nach § 34 BauGB ohne Ausgleichsbedarf eingegriffen werden könnten, durch entsprechende Festsetzungen erhalten. Der einzige (nicht planungsbedingte) Eingriff findet im Bereich des nicht unter dem Schutz des § 15a LNatSchG stehenden Biotops Nr. 31 „Regenrückhaltebecken“ statt.

Dieser Bereich umfasst den Teich mit einem Saum aus Schwarzerlen und einem mit Gehölzpflanzungen aufgeschütteten Wall. In der Flachwasserzone erreicht der angepflanzte Breitblättrige Rohrkolben etwa 60 % Deckung. Das Gelände dient der Freizeitnutzung, mehrere Holzbänke und Tische sind dafür aufgestellt. Im Gewässer wurde die Blaugrüne Mosaikjungfer und die Gemeine Heidelibelle beobachtet. Die Größe dieses Bereiches beträgt etwa 2.500 m².

Im Sinne der Hinweise des o. g. Gemeinsamen Runderlasses ist der Ausgleich bei Eingriffen in Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen mindestens im

Verhältnis 1 : 2 vorzunehmen. Der Mindestausgleichsbedarf beträgt demnach ca. 5.000 m². Der Ausgleich wird im Plangebiet selber erfolgen können, und zwar im direkten Zusammenhang mit den bestehenden geschützten Landschaftsbestandteilen und den als zu erhalten festgesetzten Gehölzanzpflanzungen. Hierzu werden als Pufferflächen zu den Bereichen mit einer baulichen Nutzung Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einer Gesamtgröße von ca. 12.500 m² festgesetzt. Eine Teilfläche (Teilfläche 1) in der Größe von ca. 6.700 m² dient dem Ausgleich für den Eingriff in den Biotop Nr. 31 „Regenrückhaltebecken“.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teilfläche 1:

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Biotops Nr. 31 (Regenrückhaltebecken) haben folgendermaßen zu erfolgen:

Das (als Ausgleich/Ersatz dienende) neue Regenrückhaltebecken ist mit einer permanenten Wasseroberfläche von mindestens der doppelten Größe des (auszugleichenden bzw. zu ersetzenden) alten Regenrückhaltebeckens herzustellen. Die Wasseroberfläche des alten Regenrückhaltebeckens beträgt ca. 500 m², die Wasseroberfläche des neuen Regenrückhaltebeckens muss demnach mindestens ca. 1.000 m² umfassen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, d. h. die Böschungen sind flach mit wechselnden Böschungsneigungen (Böschungsverhältnis mindestens 1:2) herzustellen, wobei auf eine natürliche geschwungene Linienführung der Böschungsoberkante zu achten ist. Abweichend hiervon kann das Böschungsverhältnis im Bereich des Sandfanges auch steiler gewählt werden, wenn es wasserbaulich erforderlich ist.

Ein Teilbereich der Sohle der permanenten Wasseroberfläche sollte mit einer Tiefe von ca. 1,80 m versehen werden, so dass eine frostsichere Fläche entsteht.

Für die ordnungsgemäße Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens ist ein Wirtschaftsweg notwendig. Dieser ist in 2,50 m Breite als Schotterrasen herzustellen.

Auf der für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche sollen als Initialpflanzung in unmittelbarer Nähe zum Gewässer folgende Gehölzpflanzungen in einer Gesamtfläche von mindestens 1.000 m² vorgenommen werden:

Bäume:

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Solitär, 3x verpflanzt, 3-4 Grundstämme, 250-300 cm.

Salix alba (Silberweide)

Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Quercus robur (Stieleiche)

2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm als Stammbusch.

Sträucher:

Salix caprea (Salweide)

Salix repens (Sandweide)

Salix daphnoides (Reifweide)

Salix purpurea (Purpurweide)

Salix viminalis (Korbweide)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

jeweils als verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm.

Diese Maßnahmen sind als Nebenbestimmungen zur Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde verbindlich zu realisieren.

Teilflächen 2 und 3:

Die Pufferzonen südwestlich und nordöstlich des vorhandenen nach § 15a LNatSchG geschützten Biotops Nr. 36 (Feuchtbiotopkomplex) sind derzeit von einzelnen Binsenbereichen mit angrenzender Gehölzvegetation, insbesondere diverser Strauchweidenarten, geprägt und sind im Vorentwurf des Landschaftsplanes als extensiv bewirtschaftetes Grünland angesprochen. Vereinzelt sind Einzelbäume, insbesondere Schwarzerlen, eingestreut.

Diese Flächen sind als Sukzessionsflächen aus jeglicher Nutzung herauszunehmen und sollen sich langsam von den Rändern her natürlich bestocken.

6. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier in wesentlichen Teilen um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide
- von den Regelungen und Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neuerrichtung baulicher Anlagen
- einer Nutzungsänderung
- einer Änderung oder Ergänzung baulicher Anlagen
- einer nach § 80 LBO erloschenen Baugenehmigung
- eines nach § 72 LBO nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Anflugsektors des militärischen Flugplatzes Hohn (Bauschutzbereich), so daß die diesem Bereich zugrundeliegenden Vorschriften des § 12 (3) und (4) des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) zu beachten sind. Demnach ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die beabsichtigten Bauwerke innerhalb der Anflugsektoren bestimmte Begrenzungen (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.

Rendsburg, den 12. September 2002
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Dahl

L. S.

(Günter Dahl)