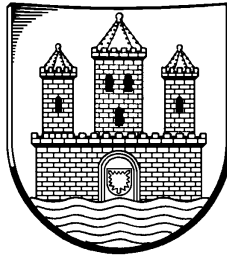
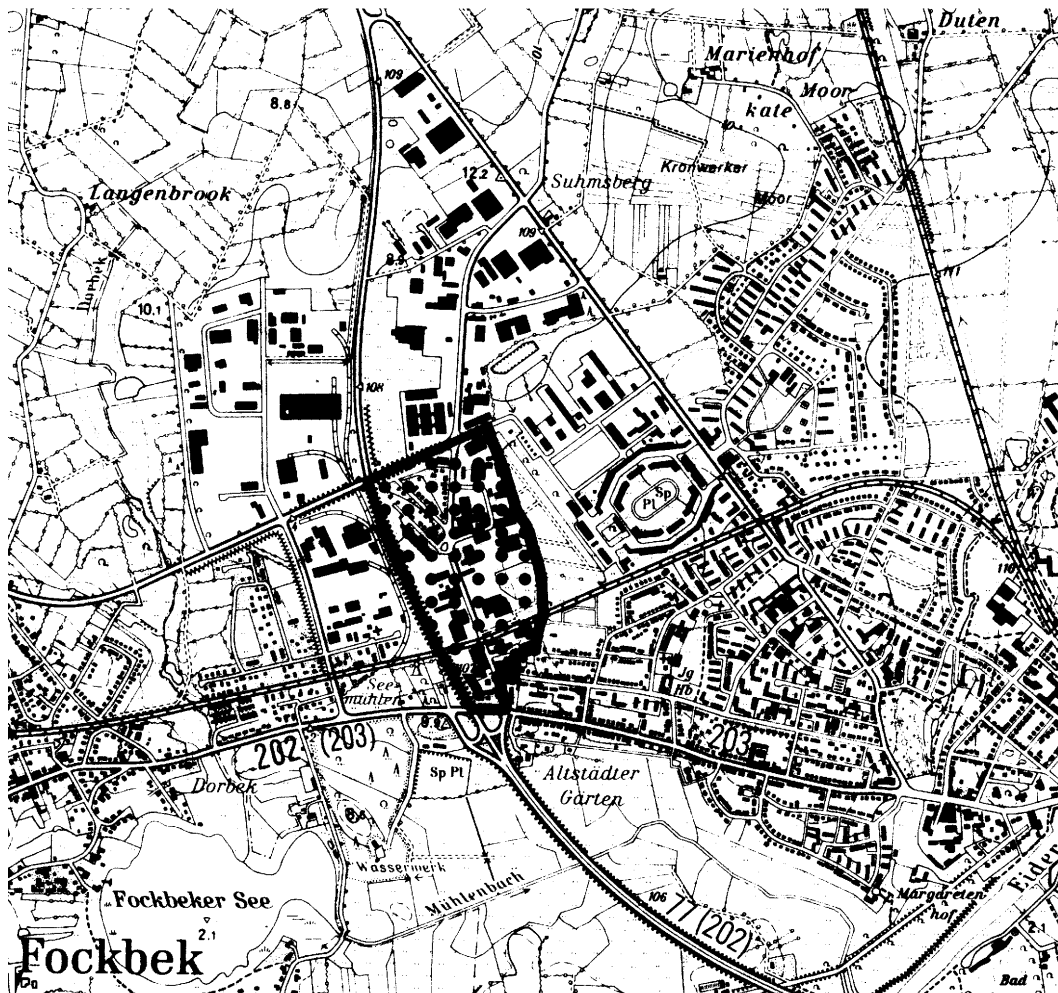


Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über
den Bebauungsplan Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“



Übersichtsplan i. M. 1:25.000

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

- 2 -
- 2 -

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungsanlaß**
3. **Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**
4. **Art der baulichen Nutzung**
5. **Umweltschützende Belange**
6. **Baurecht**
7. **Veränderungssperre**

Der Plangeltungsbereich umfaßt das Gebiet am Sandhof, an der Lundener Straße und der Friedrichstädter Straße, begrenzt im Norden von der Loher Straße, im Osten von der Kleingartenanlage, im Süden von der Fockbeker Chaussee und im Westen von der B 77.

2. Planungsanlaß

Der nördlich dieses Bebauungsplangebietes gelegene Bebauungsplan Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“, bekanntgemacht am 14.05.1969, ist der planungsrechtlich älteste, mit gewerblichen Bauflächen ausgewiesene Bebauungsplan der Stadt Rendsburg.

Dieser Bebauungsplan setzt fast flächendeckend auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 ein Industriegebiet (GI) fest. Damit sind z. B. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die heute einer Sondergebietsausweisung nach § 11 BauNVO 1990 bedürfen, flächendeckend allgemein zulässig.

Aufgrund der bestehenden Rechtslage der BauNVO 1962 wurden in diesem Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttoverkaufsflächensumme von ca. 13.140 m² genehmigt. Da die Stadt Rendsburg einerseits gehalten ist, in ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum, ihre Versorgungsfunktion wahrzunehmen und dauerhaft zu erhalten, andererseits die gesamtstädtischen, einzelhandelsrelevanten Auswirkungen auf den Städtebau zu berücksichtigen, ist eine moderate Reduzierung sondergebietstypischer Nutzungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO 1990 im Rahmen der Neuaufstellung erforderlich.

Diese Reduzierung erfolgt in der Weise, daß

- überwirkender Bestandsschutz gewahrt bleibt
- negative Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel weitestgehend minimiert werden

und

- eigene Versorgungsfunktionen nicht weiterhin an Nachbarzentren abgegeben werden, was durch geplante Angebotserweiterungen in Kiel und Neumünster verstärkt der Fall sein würde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ soll in diesem Sinne der gewerblichen Nutzung und Erweiterung nach § 8 BauNVO, der Bestandserhaltung und -erweiterung im Sinne des § 1 (1) BauNVO und der Sondergebietsausweisung nach § 11 (3) BauNVO für die Stadt- und Umlandversorgung dienen, letzteres im Sinne einer Wiedergewinnung und Sicherung der Einzelhandelszentralität Rendsburgs entsprechend seiner zentralörtlichen Stellung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg zum Teil als Gemischte Baufläche und zum größten Teil als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund eines fehlenden Bebauungsplanes beurteilen sich die Vorhaben hier nach § 34 BauGB.

- 4 -

- 4 -

Ähnlich, wie bereits zum nördlich angrenzenden „alten“ Bebauungsplan Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ dargestellt, wäre großflächiger Einzelhandel ohne zentrenrelevante Sortimentsausschlüsse allgemein zulässig.

Durch eine vorliegende Bauvoranfrage für die Umnutzung leerstehender baulicher Anlagen in Richtung großflächigen Einzelhandels - allerdings ohne Auswirkung auf den zentrenrelevanten Handel - und für eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Großkino) liegt die Vermutung nahe, daß in Zukunft entsprechende Anträge gestellt werden, die u. U. eine erhebliche Zentrenrelevanz aufweisen können und durch die Rechtslage des § 34 BauGB allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sein würden.

Daher ist es - analog zur o. g. Begründung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ - erforderlich, auch für dieses Plangebiet sondergebiets-typischen und zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01.08.1994 zu minimieren bzw. auszuschließen.

Gleichzeitig soll die ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten, z. B. Großkinos, Discotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Spielkasinos, eingeschränkt werden, um

- Agglomerationswirkungen im Zusammenhang mit dem nördlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 7 „Friedrichstädter Straße - Neuaufstellung“ (Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“)
- Immissionsbelastungen durch insbesondere abendlichen und nächtlichen Zu- und Abgangsverkehr für die wohnliche Nutzung des Mischgebietes Suhmsheide
und
- negative Folgewirkungen auf die Funktion der Rendsburger Innenstadt als wichtiger Einkaufs-, Kultur-, Gastronomie- und urbaner Freizeitstandort

auszuschließen.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

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.

- 5 -

- 5 -

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 letzten 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 Gemeinde 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 Fachmarktzentrum im Plangebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ 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 kann folgendes festgestellt werden:

- 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 Fachmarktzentrum 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 Fachmarktzentrum liegt im Gewerbegebiet selbst.

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

- 6 -

- 6 -

Da verstärkt Umnutzungs- und Ansiedlungswünsche für großflächige Einzelhandelsbetriebe und kerngebietstypische Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet nicht auszuschließen sind, die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler

Versorgungsbereiche in der Stadt im Sinne des § 11 (3) BauNVO haben können, wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt, um diese Auswirkungen auszuschließen.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes und an dem Bestand.

In allen Gewerbegebieten wird festgesetzt, daß selbständige, von Produktionsbetrieben unabhängige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Darüber hinaus werden zentrenrelevante Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen, die allerdings als Randsortimente mit einer Kappungsgrenze versehen werden.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe erhalten eine Erweiterungsmöglichkeit von 30 % der Verkaufsfläche, um keine Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB auszulösen.

Die nicht zentrenrelevanten Betriebs- und Absatzformen unterliegen keiner Verkaufsflächenbegrenzung, da Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zu erwarten sind. Die sonstigen Festsetzungen ergeben sich aus dem Bestand.

Die nördlichen Bereiche der Gewerbegebiete (GEe), die im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Mischgebiet Suhmsheide stehen, erfahren die zusätzliche Festsetzungseinschränkung, daß hier keine Vergnügungsstätten zugelassen sind.

5. Umweltschützende Belange

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ bereitet keinen erstmaligen oder schwereren Eingriff vor, als nach der Rechtslage nach § 34 BauGB. Daher besteht kein Anlaß für ein Aufrollen der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik, da die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung - insbesondere in einem schon beplanten oder bebauten Gebiet - keine Eingriffe, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten (siehe auch: § 7 Abs. 1 LNatSchG), im Sinne des § 8 BNatSchG darstellen.

6. Baurecht

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier 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.

- 7 -

- 7 -

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 1994 erloschenen Baugenehmigung
- eines nach § 72 LBO 1994 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 liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn (Anflugsektor), so daß die Beschränkung des § 12 Luftverkehrsgesetz zu beachten sind.

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, daß sich das Plangebiet innerhalb der Zone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes Rendsburg (Wasserschutzgebietsverordnung Armensee vom 21.12.1983) befindet.

7. Veränderungssperre

Der Senat hat am 19.02.1998 auf Beschlußempfehlung des Bauausschusses am 10.02.1998 die Aufstellung beschlossen. Gleichzeitig wurde eine zweijährige Veränderungssperre zur Beschlußfassung empfohlen.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 24.09.1998 die zweijährige Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich nach § 14 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte in der Schleswig-Holsteinischen Landeszeitung am 16.10.1998. Die Veränderungssperre trat am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rendsburg, den 04. August 1999

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. von Allwörden

L. S.

(von Allwörden)
Senator