

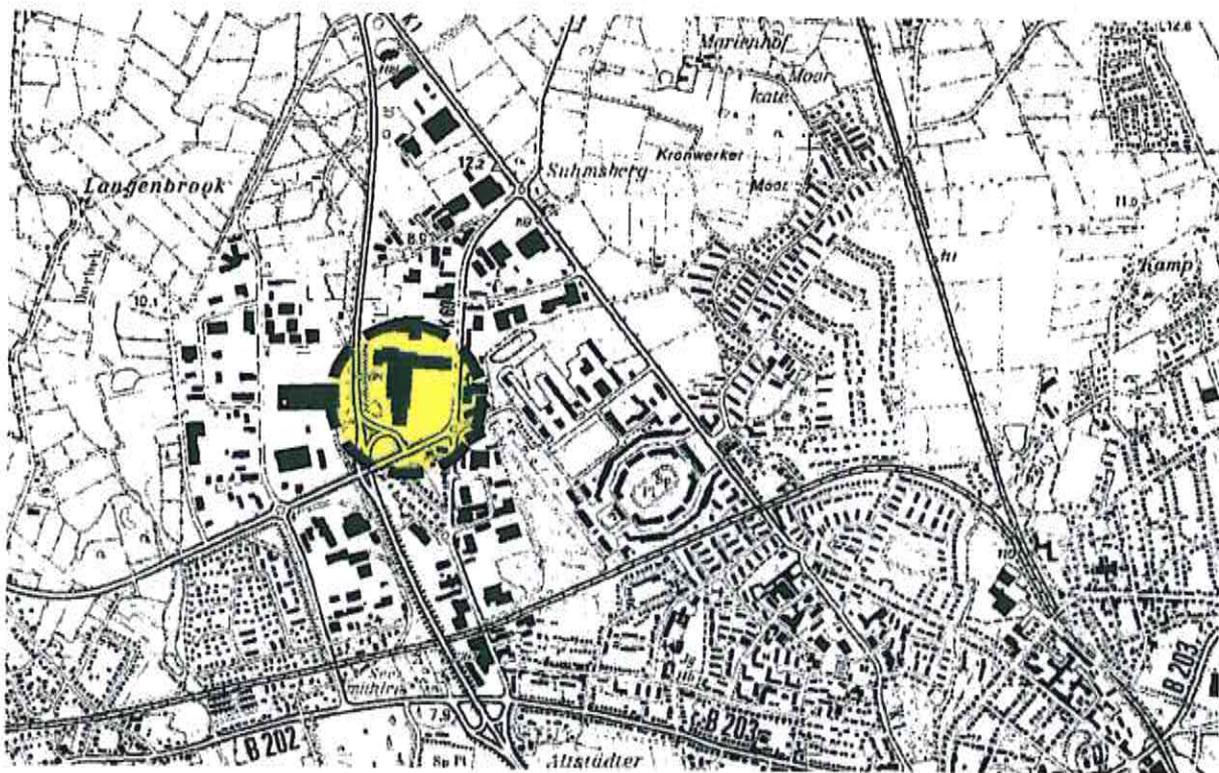


Stadt Rendsburg

Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Friedrichstädter Straße“
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB)



Inhalt

1. Planverfahren
2. Räumlicher Geltungsbereich, Flächenbilanz und Situation vor Ort
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG
4. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan
 - 4.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan
 - 4.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
 - 4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK)
 - 4.5 Flächennutzungsplan
 - 4.6 Landschaftsplan
 - 4.7 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
5. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption
 - 5.1 Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung
 - 5.2 Inhalte der Planänderung
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Brandschutz
 - 5.7 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
6. Natur, Umwelt und Eingriffsregelung
7. Öffentliches Baurecht
 - 7.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
 - 7.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 7.3 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

Quellenverzeichnis:

- Erneute landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Rendsburg mit Erlass vom 22.12.2011 in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Stellungnahme des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FB 5 - Planen, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 25.01.2012
- Stellungnahme der Stadt Büdelsdorf mit Schreiben vom 24.01.2012
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Kiel, Zweigstelle Rendsburg nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2012
- Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Rendsburg mit Erlass vom 27.10.2010

- „Markt- und Standortanalyse zum Fachmarktzentrum Eiderpark in Rendsburg“ vom 13.09.2010
- „Verkehrsgutachten zur Erschließung des Einkaufszentrum „Eiderpark“ in der Friedrichstädter Straße in Rendsburg“ vom 21.07.2009

- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg einschließlich der genehmigten Änderungen
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Rendsburg
- Aktueller Flurkartenauszug als amtliche Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Rendsburg

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 19.01.2010.
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 03.02.2010
- Erlass einer Veränderungssperre am 26.03.2010

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 22.11.2011
- Landesplanerische Stellungnahme nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 27.10.2010

Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am 05.12.2011
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 22.11.2011

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

- Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 07.11.2011 mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können
- Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB am 05.12.2011
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2011 bis zum 25.01.2012
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 14.02.2012
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung voraussichtlich am 26.04.2012

1. Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Bestandssituation des „Eiderparks“ sowie aufgrund des Planvorhabens (Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ an die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG vom 03.04.2008 auch bezogen auf eine Vermeidung von Leerständen bzw. zu stark einschränkender Festsetzungen innerhalb der Shopzone [Mall]) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ nach dem **„beschleunigten Verfahren“** gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 6 Satz 1 und 2 LUVPG (Landesgesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, gleichwohl eine Gesamtgrundfläche von ca. 65.720 m² festgesetzt werden wird (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 3.),
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann auf Grundlage der planerischen Absicherung des Sondergebietsstandortes durch die Flächennutzungsplanung und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 unter Berücksichtigung der im Zuge der Vorbereitung des Planaufstellungsverfahrens erstellten Fachgutachten gewährleistet werden.

Der Bauausschuss hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde allerdings der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen der öffentlichen Beratungen im Bauausschuss am 22.11.2011 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und hatten hierbei Gelegenheit zur Äußerung.

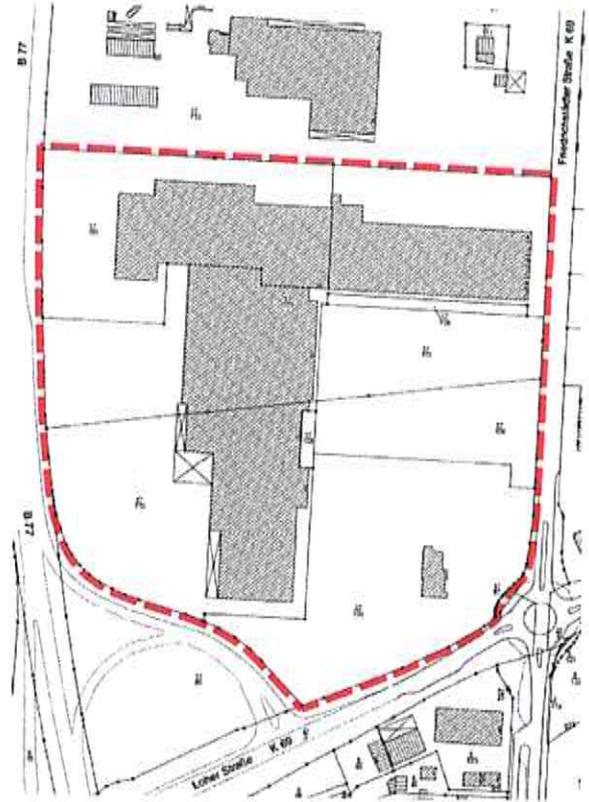
Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist daher im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o. g. Voraussetzungen mit dieser Bebauungsplanänderung, auch aufgrund des vorangestellten Planvorhabens, nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg muss aufgrund dieses Änderungsverfahrens nicht angepasst werden (vgl. hierzu Ausführungen zu Kapitel 4.5).

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im

- Norden durch die vorhandene Bebauung und die Grundstücksflächen Friedrichstädter Straße Nr. 59 und 61,
- Osten durch die „Friedrichstädter Straße“ (K 69),
- Süden durch die „Loher Straße“ (K 69),
- Westen durch die B 77



2.2 Flächenbilanz

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 30.01.2012 - Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden kann, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 8,86 ha.

Die boden- und planungsrechtlich relevanten Flächengrößen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil in %
Plangeltungsbereich	88.625	100
Bruttobaulandfläche (BBF)	82.150	100
Nettobaulandfläche (NBF) davon	65.720	80
Sonstige Sondergebiete „Einkaufszentrum - Großflächiger Einzelhandel“	82.150	93
Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6.475	7

2.3 Situation vor Ort

Die Entwicklung des Einkaufszentrums / großflächigen Einzelhandel „Eiderpark“ westlich der Friedrichstädter Straße (vgl. nachfolgende Abbildungen) vollzog sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Die baulichen und insbesondere die nutzungsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Sondergebietsstandort sind ausgeschöpft. Mögliche Optimierungen des Standortes ergeben sich somit lediglich innerhalb des Nutzungsbestandes und des bestehenden Hauptbaukörpers, wobei die aus dem Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 7 maßgebliche Gesamtverkaufsfläche von 18.500 m² auch durch dieses Änderungsverfahren unberührt bleibt.



Abb. 2 bis Abb. 6

Der heutige „Eiderpark“ mit kleinteiliger Nutzungsstruktur, Verbrauchermarkt, Shopzone (Mall), Gartenmarkt und der verkehrlichen Anbindung an die „Friedrichstädter Straße“



3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG

Nachfolgend werden für das innerstädtisch gelegene Plangebiet die Kriterien für die „Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 2 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) abgeprüft.

1. Merkmale der Vorhaben:

1.1 Größe des Vorhabens

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung eines bestehenden Sondergebietsstandortes mit einem „Einkaufszentrum („Eiderpark“) / großflächigem Einzelhandel“ als Teil eines bestehenden und gewachsenen Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes beiderseits der „Friedrichstädter Straße“ als Maße der „Innenentwicklung“. Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße - Neuaufstellung“.
- Das Vorhaben dient dem Ziel, einerseits die nutzungsbezogenen Festsetzungen des o. g. Sonstigen Sondergebietes auf die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG vom 03.04.2008 anzupassen und andererseits Leerstände bzw. stark einschränkende Festsetzungen innerhalb der Shopzone (Mall) sowie bauliche Erweiterung innerhalb des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 (aus dem Jahre 1998) zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich vorgegebenen Rahmen durch entsprechende Korrekturen zukunftsfähig zu machen.
- Das Vorhaben umfasst die Überplanung von Sondergebietsflächen in einer Größe von insgesamt ca. 82.150 m² und einer hieraus resultierenden Grundfläche von 65.720 m² einschließlich baulicher Nebenanlagen als Gesamtgrundfläche, wobei Versiegelungen über das bisher geltende Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 mit diesem Änderungsverfahren jedoch nicht verbunden sind.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

- Das innerhalb der bestehenden Sondergebietsflächen anfallende Oberflächenwasser wird gefasst und kontrolliert einer bestehenden Regenrückhaltung zugeleitet, wobei das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser über die begrünten (Teil-)Dachflächen auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist.
- Für das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ besteht auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 7 mit einem zulässigen Versiegelungsgrad von maximal 80% der Grundstücksfläche (= so genannte „Kappungsgrenze“). Gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen dem heute vorhandenen Gebäudebestand angepasst, jedoch gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht vergrößert, sondern in Randbereichen zur B 77 zurückgenommen.
- Natur und Landschaft verändern sich nicht. Entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes haben sich die unbebauten Bereiche des „Eiderparks“ entwickeln können (vgl. auch nachfolgende Abbildung auf Seite 9). Änderungen in diesen Bereichen sind mit diesem Änderungsbereich nicht verbunden.

- Die Anpflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 werden zudem mit diesem Änderungsverfahren als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, in der teilweise auch die anbaufreie Strecke entlang der B 77 zu liegen kommt.



1.3 Abfallerzeugung

- Die Abfallerzeugung ergibt sich aus den gewerblichen Betriebsabläufen der jeweiligen Betriebe bzw. der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen. Die Entsorgung anfallender Abfälle erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben.

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

- Da die Betriebsabläufe der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen innerhalb geschlossener Hallen oder geschützten Bereichen (Anlieferungszonen) stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen.
- Belästigungen werden durch Fahrzeugverkehr auf der Gemeinschaftsstellplatzanlage und in den Anlieferungsbereichen zu erwarten sein. Zudem sind die Einzelhandelsbetriebe dem Verkehrslärm der B 77 und der K 69 ausgesetzt.
- Veränderungen in dem Maß der Belästigungen durch den nutzungsbedingten Lärm und durch Verkehrslärm werden mit diesem Planvorhaben nicht zu erwarten und auch nicht zulässig sein, da bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung und der Gesamtverkaufsfläche sowie der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche mit diesem Änderungsverfahren gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 und den erteilten Genehmigungen keine Änderungen vorgenommen werden.

2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zu gewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.2 Naturschutzgebiete

- Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.3 Nationalparke

- Bestehende oder geplante Nationalparke sind nicht betroffen.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

- Bestehende oder geplante Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

2.3.5 Naturparke

- Naturparke sind nicht betroffen.

2.3.6 Naturdenkmäler

- Eingetragene oder zur Eintragung vorgesehene Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

2.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile

- Unter Schutz gestellte oder zur Unterschutzstellung vorgesehene Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

- 2.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.
 - Gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG (z. B. Knicks) sind nicht betroffen.
- 2.3.9 Wasserschutzgebiete, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des mit Landesverordnung vom 27.01.2010 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Rendsburg in Rendsburg.
Die Regelungen zum Wasserschutzgebiet galten bereits mit Erlass des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 für das Plangebiet, so dass die gesetzlichen Anforderungen an den Grundwasserschutz bereits in den erteilten Bau- und Nutzungsgenehmigungen zu berücksichtigen waren, so dass mit diesem Planvorhaben keine weiteren Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden.
 - Festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
- 2.3.10 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Diese Gebiete werden durch die Planung nicht betroffen sein.
- 2.3.11 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
- Die Stadt Rendsburg ist innerhalb des „Zentralörtlichen System“ Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt.
- 2.3.12 Kulturdenkmale
- Kulturdenkmale, Denkmalbereiche und deren Umgebungsschutzbereiche werden nicht betroffen sein.
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen:
- 3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet / betroffene Bevölkerung)
- Das Ausmaß möglicher Auswirkungen des Planvorhabens beschränkt sich ausschließlich auf das Plangebiet und somit auf den „Eiderpark“ selbst.
- 3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- Grenzüberschreitende Auswirkungen werden nicht gegeben sein.
- 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- Durch das Planvorhaben werden über das bisher zulässige Maß hinaus keine Auswirkungen zulässig sein. Bei den bestehenden Auswirkungen handelt sich um übliche Auswirkungen innerhalb eines „Einkaufszentrums / großflächigen Einzelhandelsbetriebes“.
 - Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden planungsrechtlich nicht zulässig und somit auch nicht anzunehmen sein.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

- Aufgrund des bestehenden Einzelhandelsstandortes und der planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 sind die Auswirkungen bereits eingetreten bzw. können, soweit noch nicht vollständig in Anspruch genommen, jederzeit eintreten.
- Die Auswirkungen, die zusätzlich durch das Planvorhaben ausgelöst werden können, können teilgebietsbezogen zu unterschiedlichen Zeitpunkten eintreten, betreffen jedoch die nur Nutzungsstruktur innerhalb des Einzelhandelsstandortes und sind zudem auf die überbaubaren Flächen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung beschränkt, das bereits mit dem Ursprungs - Bebauungsplan festgesetzt worden ist und unverändert bleibt.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

- Die Dauer und Häufigkeit ist gebunden an die Betriebsabläufe der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Einzelhandelsstandortes.
- Auswirkungen sind bei Einstellung der Betriebe und Rückbau aller baulichen Anlagen vollständig reversibel, wobei dies jedoch nicht wahrscheinlich ist.

4. Zusammenfassung

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird ein Bereich verbindlich überplant, der bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 sich entwickelt hat und am Standort seine Nutzungsgrenzen in Bezug auf die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 18.500 m² gefunden hat. Dieser Nutzungsrahmen wird beibehalten und auf die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG vom 03.04.2008 angepasst, wobei die Verkaufsflächen mit Sortimenten der Kernsortimente innerhalb der Shopzone (Mall) pro Sortiment und pro Shopeinheit vermarktungs- und kundenorientiert auf 300 m² erhöht werden bei einer gleichzeitigen geringen Erhöhung der Verkaufsfläche der o. g. Shopzone um 300 m². Zugleich werden die Verkaufsfläche für den vorhandenen Verbrauchermarkt incl. Bäcker und Optiker auf 4.600 m² begrenzt und die frei gewordenen Verkaufsflächen von 450 m² eines zuvor in den Verbrauchermarkt eingebundenen Getränkemarktes für Sortimente des persönlichen Bedarfs, Schuhe und Textilien in einem Preissegment zugelassen, die mit dem hochwertigen Einzelhandelsfachgeschäft in der Innenstadt nicht in Konkurrenz treten werden.

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, weil die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Planvorhaben insgesamt relativ gering ist.

Die in Bezug auf die Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nach Auffassung der Stadt Rendsburg geeignet, einerseits eine mittelfristige Sicherung und Entwicklung innerhalb des baulichen Bestandes des bestehenden Einkaufszentrums „Eiderpark“ gewährleisten zu können und andererseits Nutzungen zuzulassen, die den „Eiderpark“ in seiner Funktion als Fachmarktzentrum weiterhin stärken werden, ohne jedoch hierdurch der Innenstadt als Einkaufsalternative zu entwickeln. Die stark einschränkenden und reglementierenden Nutzungsfestsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 werden mit diesem Änderungsverfahren flexibler gehalten, ohne jedoch das Ziel eines Fachmarktzentrums grundsätzlich zu verlassen.

4. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine so genannte „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) kann die Stadt Rendsburg bei den städtischen Planungsabsichten von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die durch die Gesamtfortschreibung 2000 des Regionalplanes, Planungsraum III, im Grundsatz nicht verändert worden ist.

Die Stadt Rendsburg liegt laut **Landesentwicklungsplan** im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen und übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Mittelzentrums.

Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Rendsburg aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, für die Verflechtungsbereiche mehrerer Unterzentren oder ländlichen Zentralorte oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Im **Regionalplan, Planungsraum III**, werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 keine über den Landesentwicklungsplan hinaus gehenden Aussagen getroffen.

Im Zuge der Planungsanzeige nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz wurde bereits durch die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vorbehaltlich einer abschließenden Stellungnahme mit Erlass vom 27.10.2010 darauf hingewiesen, dass

- o die Stadt Rendsburg im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung steht, ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten,
- o die Planungsabsicht, die Planinhalte des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 an die geltende Rechtsprechung anzupassen und die weitere Entwicklung des „Eiderparks“ durch planungsrechtliche Festsetzungen steuern zu wollen, begrüßt wird,
- o sich der Gewerbestandort an der Friedrichstädter Straße bereits als regionaler Versorgungsstandort des Mittelzentrums Rendsburg neben den Zentralen Versorgungsbereichen, wie z. B. der Innenstadt etabliert hat,
- o die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des „Eiderparks“ von 18.500 m² auf 23.500 m² mit Ansiedlung eines Textilfachmarktes und eines Schuhfachmarktes nicht unkritisch betrachtet wird und
- o das Planvorhaben im Rahmen der GEP für den Wirtschafts- und Wirtschaftsraum Rendsburg zu betrachten und abzustimmen sein wird.

Die Stadt Rendsburg hat die Anregungen und Empfehlungen in die intensiven Beratungen und letztendlich auch in die Entwurfsplanung eingestellt. Die Absicht zur Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche besteht nicht mehr. Eine Anpassung der Sortimente und Betriebsformen an aktuelle Markt- und Kundenanforderungen zur Stabilisierung des „Eiderparks“ hat die Stadt Rendsburg auf Grundlage der Ergebnisse aus der „Markt- und Standortanalyse“ (s. Quellenverzeichnis) vorgenommen verbunden mit einer Anpassung der zulässigen Nutzungen an die geltende Rechtsprechung.

Mit Erlass vom 22.12.2011 hat die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H der Stadt Rendsburg mitgeteilt, dass mit Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von 18.500 m² keine Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten im Rahmen dieses Änderungsverfahrens entgegenstehen.

Seitens der Stadt Rendsburg wurden die mit diesem Erlass vorgetragenen Hinweise und Ausführungen zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes GEP zur Kenntnis genommen und in die Entscheidungsverantwortung der Stadt Rendsburg mit den Mitgliedsgemeinden der GEP, wie anlässlich des Arbeitsausschusses der GEP vom 02.11.2011 erörtert, gestellt.

4.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan

Im **Landschaftsprogramm** (1998) werden für das Plangebiet keine planrelevanten Aussagen getroffen. In der Karte 1 wird ein Wasserschutzgebiet für das Plangebiet dargestellt. Die Karten 2 bis 4 enthalten keine das Plangebiet betreffenden Aussagen bzw. Darstellungen

Im **Landschaftsrahmenplan** (2000) werden für das Plangebiet keine weiteren differenzierten Aussagen, wie zum Landschaftsprogramm ausgeführt, getroffen. Direkte Auswirkungen auf die städtischen Planungsabsichten sind hiermit aufgrund der Bestandssituation für dieses Änderungsverfahren jedoch nicht verbunden.

4.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülp b. Rendsburg und Westerrönfeld und die Städte Büdelsdorf und Rendsburg kamen Anfang 2002 überein, eine so genannte „Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ durchzuführen und aufzustellen.

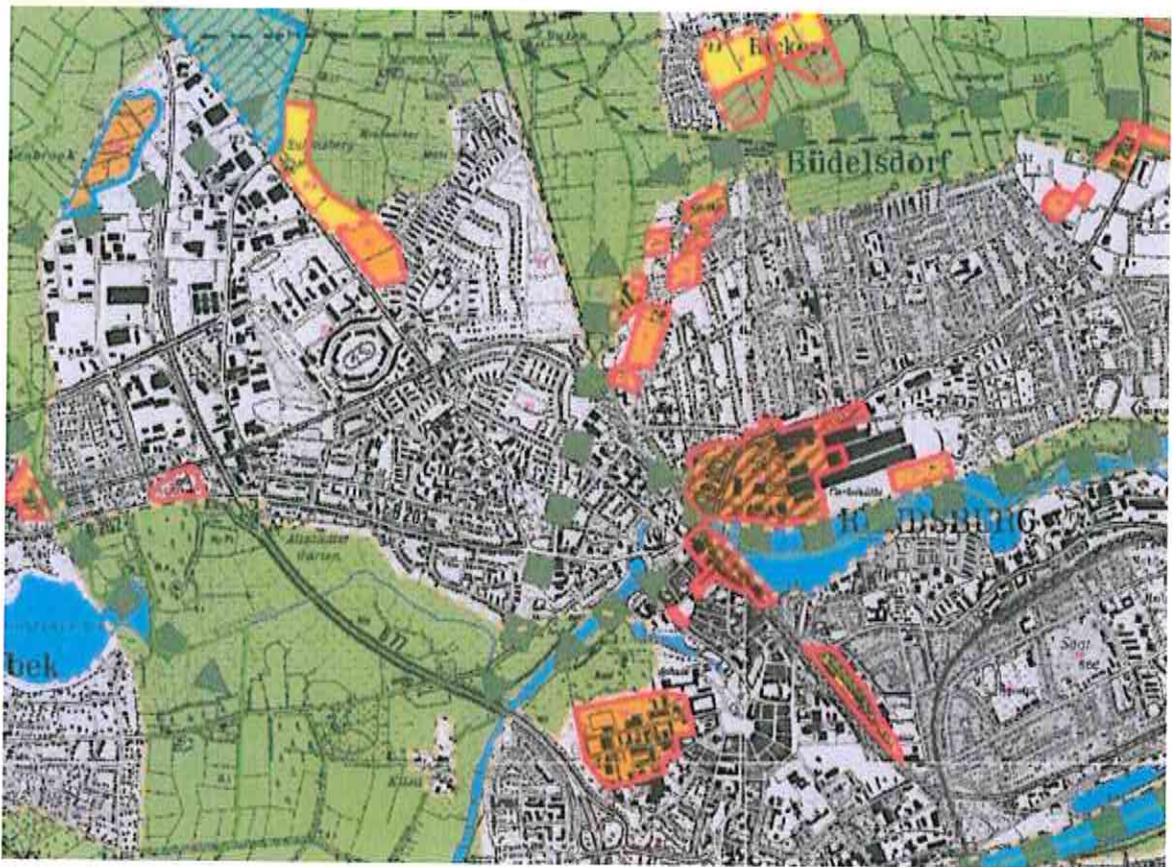
Die Gebietsentwicklungsplanung betrifft die Wirtschafts-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ebenso wie die weitere Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Dienste / Angebote und infrastrukturellen Leistungen.

Beim Gebietsentwicklungsplan (GEP) handelt es sich um die Grundlage der Siedlungsflächenentwicklung im gesamten Stadt-Umland-Bereich.

Der Bauflächenzuwachs wird dabei differenziert nach Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen sowie nach gewerblichen Bauflächen. Beide Kategorien sind nach den Prioritäten 1 bis 3 wie folgt gegliedert:

- Prioritätsstufe 1 = Realisierungszeitraum bis 2010
- Prioritätsstufe 2 = Realisierungszeitraum bis 2020 und
- Prioritätsstufe 3 = Realisierungszeitraum über 2020 hinaus.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 werden im Gebietsentwicklungsplan (GEP) keine Aussagen getroffen.



4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK)

Mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Stadtentwicklungskonzeptes haben die Städte Rendsburg und Büdelsdorf eine Vorreiterrolle in Schleswig-Holstein übernommen. Die Zusammenarbeit ist wesentlich durch die engen strukturellen und funktionalen Verflechtungen beider Städte in verschiedenen Lebensbereichen begründet.

Zu dem Themenbereich der Versorgung werden im ISEK folgende grundsätzliche Ausführungen gemacht:

„Einzelhandelsstandorte in Rendsburg und Büdelsdorf übernehmen zum Teil eine überörtliche Versorgungsfunktion. Die größten Handelsstandorte sind die Rendsburger Altstadt und der „Eiderpark“ im Gewerbegebiet Friedrichstädter Straße (beide verfügen jeweils über mehr als 30.000 m² Verkaufsflächen). Darauf folgen das Büdelsdorfer Zentrum und der Standort am Kreishafen.“

Mit wenigen Ausnahmen ist die wohnortnahe Versorgungssituation gut. Die genannten Handelsschwerpunkte sind überwiegend gut zu erreichen.“

An diesen Grundaussagen ergeben sich aufgrund des vorangestellten Planungserfordernisses mit diesem Änderungsverfahren keine Änderungen.

4.5 Flächennutzungsplan

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Plangeltungsbereich eingehalten werden. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind als Sonderbauflächen dargestellt.

Bodenrechtlich relevante Änderungen sind mit diesem Änderungsverfahren entsprechend der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung nicht verbunden. Die Flächen der anbaufreien Strecke entlang der B 77 und die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 zu dem festgesetzten Anpflanzungsflächen in diesem Bereich lassen eine Sondergebietsnutzung nicht zu, so dass die Festsetzung von Grünflächen in diesem schmalen Bereich mit der Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung vereinbar ist.

Seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wurden im Rahmen der erneuten landesplanerischen Stellungnahme vom 22.12.2011 keine weiteren Anmerkungen gemacht, so dass die Stadt Rendsburg davon ausgehen kann, dass die vorgenannte Planfassung inhaltlich korrekt ist.

4.6 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg stellt den Planbereich als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Stadtgebietes nicht berührt bzw. sind im Zuge der Planaufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 in dem erforderlichen Maße berücksichtigt worden.

4.7 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.7.1 Anbaufreie Strecken

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art und Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs an der Bundesstraße Nr. 77 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B 77 nicht angelegt werden.

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.07.1962 (GVOBl. S. 237) in der Fassung vom 02.04.1996 (GVOBl. S. 413) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 69 („Loher Straße“) in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 69 nicht angelegt werden.

Die Abgrenzungen der o. g. anbaufreien Strecken werden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen.

4.7.2 Bauschutzbereiche (§ 12 LuftFG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn. Die Stadt Rendsburg geht im Rahmen dieses Änderungsverfahrens und aufgrund der Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 davon aus, dass aufgrund der Bestandssituation die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz nicht überschritten werden.

Alle Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind unter Angabe der gewerblichen Art, der verwendeten Dachmaterialien, der Fassade sowie der Gebäudehöhe zur Einzelfallentscheidung vorzulegen. Die Aufstellung von Baukränen ist bei der Militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

5. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

5.1 Planungserfordernis

Die Stadt Rendsburg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ beschlossen, um einerseits die nutzungsbezogenen Festsetzungen des bestehenden Sonstigen Sondergebietes auf die aktuelle Rechtsprechung des BVerwG vom 03.04.2008 anzupassen und andererseits Leerstände bzw. stark einschränkende Festsetzungen innerhalb der Shopzone (Mall) sowie bauliche Erweiterung innerhalb des durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 (aus dem Jahre 1998) zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich vorgegebenen Rahmen durch entsprechende Korrekturen zukunftsfähig zu machen.

Hierbei wird die Gesamtverkaufsfläche von 18.500 m² nicht verändert. Jedoch erfolgt auf Grundlage einer „Markt- und Standortanalyse“ (s. Quellenverzeichnis) eine Anpassung der Sortimente und der Betriebsformen einschließlich deren zulässiger Verkaufsflächen, um einerseits die Vermarktungsfähigkeit der Einzelhandelsflächen auch für die Zukunft sicherstellen zu können und andererseits den Kundenanforderungen gerecht werden zu können. Alle Maßnahmen dienen dem Zweck, den „Eiderpark“ in seiner heutigen Struktur zu stabilisieren und Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu vermeiden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Bestandssituation haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ anzuwenden (vgl. Kapitel 1.).

Als Nachweis zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach dem „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach dem LUVPG durchgeführt (vgl. Kapitel 3).

Die „Allgemeine Vorprüfung“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, weil die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Planvorhaben insgesamt relativ gering ist.

5.2 Inhalte der Planänderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Bauflächen werden entsprechend der besonderen Art ihrer Nutzung als Sonstige Sondergebiete (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7, festgesetzt und in zwei Sondergebietstypen untergliedert.

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Nutzungsgrenzen in Bezug auf die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 18.500 m² aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Eine Ausweitung und Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist mit diesem Änderungsverfahren nicht beabsichtigt und nicht städtisches Planungsziel.

Dieser aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 vorgegebene Nutzungsrahmen wird beibehalten und auf die geltende Rechtsprechung des BVerwG vom 03.04.2008 angepasst, wobei die Vorhabenbezogenheit aus der Tatsache resultiert, dass es sich bei dem Fachmarktzentrum „Eiderpark“ - im Gegensatz zu dem o. g. Urteil des BVerwG - entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 um ein Einkaufszentrum mit zwei vorhabensabhängigen Kontingentierungen (aufgrund der „Agglomerationswirkung“ eines Einkaufszentrums) innerhalb eines heute bestehenden gemeinsamen Gebäude- und Nutzungskomplexes handelt. Diese Bestandssituation ist entsprechend den beiden bestehenden und funktional miteinander verbundenen Vorhaben in der baulichen Begrenzung durch Baugrenzen festgesetzt, die am Bestand orientiert sind. Daher ist nach Auffassung der Stadt Rendsburg die Festsetzung einer Gesamtverkaufsflächenbegrenzung von 18.500 m² rechtlich zulässig, da es sich bei dem „Eiderpark“ um eine vorhabenbezogene „Funktionseinheit“ (unter einem Dach mit z. T. gemeinsamer Verkehrsfläche, Verkehrsanbindungen, Eingangsbereich usw.) im Sinne des Urteils des BayVGH vom 07.07.2003 handelt. Diese „Funktionseinheit“ hat ihren planungsrechtlichen Bezug im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.

Die Verkaufsflächen mit Sortimenten der Kernsortimente innerhalb der Shopzone (Mall) werden pro Sortiment und pro Shopeinheit vermarktungs- und kundenorientiert auf 300 m² erhöht bei einer gleichzeitigen geringen Erhöhung der Verkaufsfläche der o. g. Shopzone um 300 m².

Zugleich werden die Verkaufsfläche für den vorhandenen Verbrauchermarkt incl. Bäcker und Optiker auf 4.600 m² begrenzt und die frei gewordenen Verkaufsflächen von 450 m² eines zuvor in den Verbrauchermarkt eingebundenen Getränkemarktes für Sortimente des persönlichen Bedarfs, Schuhe und Textilien in einem Preissegment zugelassen, die mit dem hochwertigen Einzelhandelsfachgeschäft in der Innenstadt nicht in Konkurrenz treten werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Ursprungs - Bebauungsplanes übernommen, wobei eine Anpassung der überbaubaren Flächen im Süden und Westen des Gebäudekomplexes sowie zur Gemeinschaftsstellplatzanlage hin orientiert mit diesem Änderungsverfahren erfolgt.

Ansonsten werden die Abstände der überbaubaren Flächen nach Norden und nach Osten mit 10,0 m aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 in dieses Änderungsverfahren übernommen.

Gleiches gilt für die Aufnahme einer überbaubaren Fläche innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage ausschließlich aus dem Bestand heraus.

Grundflächenzahl, zulässige Grundflächen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und redaktionell ergänzt)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die höchstzulässige Grundflächenzahl einschließlich der Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte „Kappungsgrenze“ von 0,8 nicht überschreiten.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

--- (unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen, sofern sie sich auf die anbaufreien Strecken beziehen) ---

Höhe baulicher Anlagen:

--- (unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen) ---

Bauweise:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ ist abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende $> a <$ mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

5.3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Bestandsituation und den erfolgten Genehmigungen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 und den beabsichtigten Änderungen entsprechend den vorangestellten städtischen Planungszielen ergeben sich für dieses Änderungsverfahren keine zusätzlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse.

Entgegenstehende Informationen oder Stellungnahmen wurden der Stadt Rendsburg im Rahmen der nach dem BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht.

5.4 Verkehr und Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Kreisstraße Nr. 69 „Friedrichstädter Straße“ vorhanden. Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt heute ausschließlich über die Friedrichstädter Straße (vgl. auch Abb. auf Seite 7 und auf Seite 9).

Änderungen in der Plangebietserschließung werden mit diesem Änderungsverfahren nicht beabsichtigt bzw. planungsrechtlich nicht vorbereitet. Dies schließt jedoch grundsätzlich nicht aus, dass Möglichkeiten einer Optimierung der Verkehrsabläufe zu einem späteren Zeitpunkt seitens der Stadt Rendsburg thematisiert werden könnten.

5.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind aufgrund der bestehenden Bestandssituation als erschlossen zu betrachten. Änderungen aufgrund der Planfestsetzungen dieses Änderungsverfahrens ergeben sich für die Belange der Ver- und Entsorgung nicht.

5.6 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die Stadt Rendsburg geht aufgrund der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes davon aus, dass die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz und die Bereitstellung von Löschwasser entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums in den bauaufsichtlichen Verfahren in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr nachgewiesen worden sind und dies auch bei Umnutzungen bzw. Erweiterungen durch die jeweiligen Antragsteller erfolgen wird.

Die Feuerwehrezufahrten sind grundsätzlich durch die „Friedrichstädter Straße“ im Osten und durch die Stellplatzanlage und die bestehenden Betriebs- und Löschwassertzufahrten innerhalb des „Eiderparks“ als gesichert anzunehmen.

5.7 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

(Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.

Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen usw.. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Ratsversammlung bzw.
- in den entsprechenden Fachausschüssen (hier Bauausschuss),
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die im Wesentlichen gekennzeichnet ist durch die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die Sondergebietsnutzung am Standort „Eiderpark“ an die aktuelle Rechtsprechung war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

6. Natur, Umwelt und Eingriffsregelung **(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangelungsbereich umfasst Teilflächen eines vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Einzelhandels- und Gewerbestandortes.

Dementsprechend ergeben sich unter Anwendung des § 13a BauGB keine „naturschutzrechtlichen“ Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen hierfür erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt insbesondere, sofern geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente (Landschaftswälle / Knick) nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein können. Dies ist mit diesem Änderungsverfahren nicht der Fall.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. [...] (Zugriffsverbote).

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, verboten. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Außerhalb dieses Zeitraumes ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten, hier der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokale Population wird nicht beeinträchtigt sein.

Die mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung werden durch dieses Änderungsverfahren aufgrund der angestrebten Planungsziele, wie vorangestellt ausgeführt, grundsätzlich nicht berührt.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Anpflanzungsflächen entlang der B 77 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ festgesetzt; dies entspricht den Zielsetzungen der textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7. Ansonsten werden die bisher geltenden Festsetzungen zur Grünordnung in dieses Änderungsverfahren übernommen.

7. Öffentliches Baurecht

7.1 **Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung**

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

7.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

7.3 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

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

Bei der Errichtung, Herstellung und Änderung von baulichen Anlagen ist der Entwässerungsantrag mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen. Für den Antrag auf Baugenehmigung und das Genehmigungsverfahren gelten die Bestimmungen über das bauaufsichtliche Verfahren. Ergibt sich während der Ausführung einer genehmigten Anlage die Notwendigkeit, von dem genehmigten Plan abzuweichen, so ist die Abweichung sofort anzuzeigen und dafür eine Nachtragsgenehmigung einzuholen.

Rendsburg, den *13.08.2012*
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.



gez.
Günter Dahl



Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:



Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Büro für Integrierte
Stadtplanung · Scharlibbe **BIS-S**

Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46