

STADT RENDBURG
DER BÜRGERMEISTER
AM GYMNASIUM 4
24768 RENDBURG
TEL. 04331-206-0
FAX: 04331-206-270
info@rendsburg.de



STADT RENDBURG

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 85
„EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF – NORDOST“

BEGRÜNDUNG

APRIL 2011

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich, Situation vor Ort und historische Entwicklung 5
 - 1.1 Lage im Stadtgebiet 5
 - 1.2 Ehemalige Nutzung als Güterbahnhofsgelände 5
 - 1.3 Städtebauliche Entwicklung durch den Ursprungsbebauungsplan sowie den benachbarten Bauleitplanungen 6
2. Zum Aufstellungsverfahren 9
 - 2.1 § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ 9
 - 2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG 10
 - 2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung 11
 - 2.4 Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG 12
3. Planungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen 12
 - 3.1 Landesentwicklungsplan 2010 12
 - 3.2 Regionalplan (Fortschreibung 2000) 13
 - 3.3 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan 14
 - 3.4 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 14
 - 3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf ISEK 15
 - 3.6 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB) 16
 - 3.7 Landschaftsplan (§ 14 BNatSchG i.V.m. § 6 LNatSchG) 18
 - 3.8 Zu kennzeichnende Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB) - Altlasten 18
 - 3.9 Allgemeines Eisenbahngesetz - § 23 – Freistellung von Bahnbetriebszwecken 19
 - 3.10 Kulturdenkmale 20
 - 3.11 Städtebaulicher Rahmenplan 21
4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption 22
 - 4.1 Ziele und Zwecke der Planung 22
 - 4.2 Städtebauliches Konzept 23
 - 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise 24
 - 4.4 Verkehr, Erschließung und ruhender Verkehr 26
 - 4.5 Einzelhandelsaspekte 27
 - 4.6 Ver- und Entsorgung 28
 - 4.7 Schallschutz 29
 - 4.8 Grünordnungskonzept 31
 - 4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO) 31

- 4.10 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. §
47 f Gemeindeordnung 31

5. Öffentliches Baurecht 32

- 5.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der
Planaufstellung 32
- 5.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes 32
- 5.3 Herstellung oder Änderung von
Entwässerungsanlagen auf Grundstücken 33

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 29.06.2010
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 04.08.2010

- Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 26.10.2010

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

- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 10.11.2010
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben am 16.11.2010
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben am 16.11.2010
- Öffentliche Auslegung vom 22.11.2010 bis 22.12.2010

- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 15.02.2011
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 07.04.2011

Folgende Fachgutachten sind verfügbar und sind Teil der Verfahrensakten des Ursprungsbebauungsplans bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85:

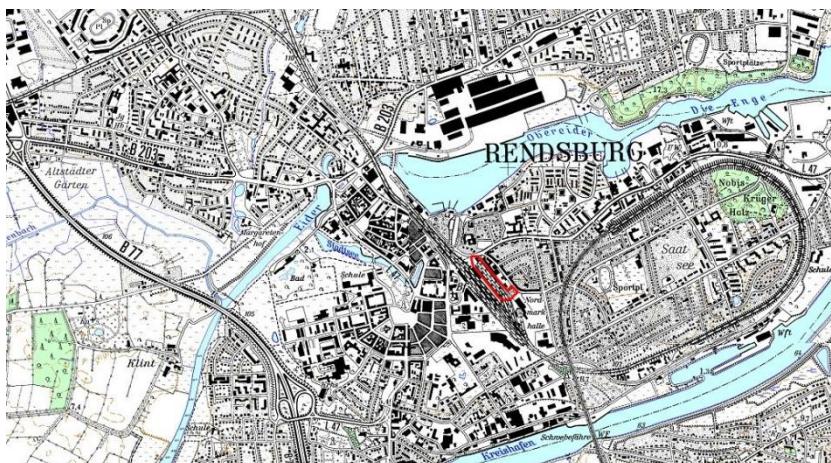
- der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg,
- die faunistische Biotopkartierung des Büros Abel und Zimmer vom November 2006,
- das Altlastengutachten des Büros Umwelt Ingenieur Consult vom Mai 2001,
- das Verkehrsgutachten des Büros Wasser- und Verkehrscontor vom Juni 2004,
- das Lärmschutzgutachten des Büros Lärmcontor vom September/November 2005,
- das „Schalltechnische Gutachten – Untersuchung der Geräuschmissionen durch Kfz-Freiflächenverkehr und LKW-Anlieferungen...“ des Büros Graner + Partner vom September 2010 sowie Überarbeitungen im Dezember 2010 und Januar 2011
- das Einzelhandelsgutachten von Bulwien Gesa AG vom Mai 2005,
- der städtebauliche Rahmenplan vom Büro Elbberg vom Dezember 2005,
- ISEK – erste Ergebnisse vom April 2006,
- Die Gebietsentwicklungsplanung vom Juni 2006 und Aktualisierungen
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Betrachtung vom Büro Görnig
- Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht für Bauvorhaben vom Büro Görnig

1. Räumlicher Geltungsbereich, Situation vor Ort und historische Entwicklung

1.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 umfasst das nordöstliche Teilgebiet des ehemaligen Güterbahnhofs von Rendsburg. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: im Südwesten und Süden durch die neue Erschließungsstraße (Konrad-Adenauer-Straße), im Nordosten durch die Kieler Straße, im Nordwesten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke der Bismarckstraße mit Ausnahme des direkt nordwestlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Grundstücks an der Bismarckstraße, das ebenfalls Bestandteil des Plangeltungsbereichs ist. Somit ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Räumlicher Geltungsbereich



Übersichtsplan

Geltungsbereich
1. Änd. BP 85 =
rot markiert



Luftbild (ca. 2007)

Geltungsbereich
1. Änd. BP 85 =
rot markiert

1.2 Ehemalige Nutzung als Güterbahnhofsgebäude

Das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs stellte sich bis ca. 2007 ursprünglich in seinem Erscheinungsbild als typische innerstädtische Konversionsfläche dar, dessen „Güterbahnhofs - Nutzung“ seit Jah-

Ursprüngliches Erscheinungsbild

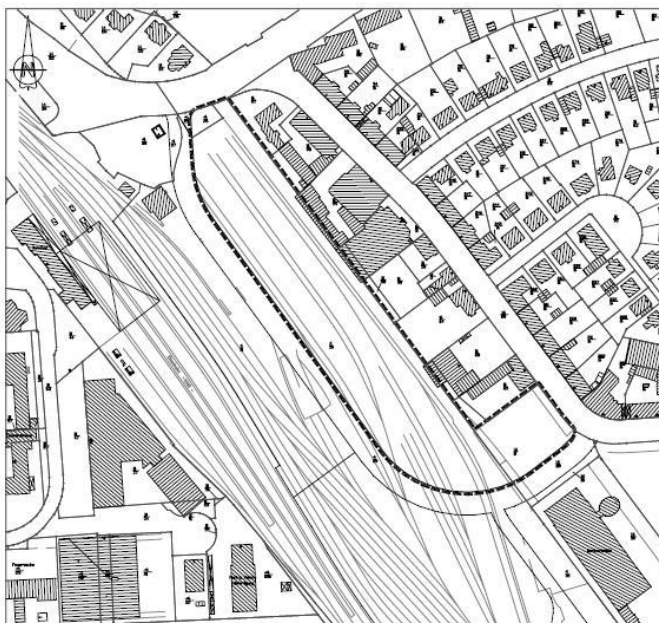
ren nicht mehr ausgeübt wurde.

Bis auf wenige hochbauliche Anlagen (lang gestreckte Lagerhalle und massives Kopfgebäude gegenüber des eigentlichen Bahnhofsgebäudes) war der Gesamtbereich bis 2007 geprägt durch stillgelegte Gleistrassen auf einer „ausgeräumten“ Fläche mit nur wenigen oder keinen räumlich bedeutsamen Grünelementen. Funktionale oder stadträumliche Anknüpfungen an benachbarte innerstädtische Bereiche waren aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung als Bahngelände kaum oder gar nicht vorhanden.



Luftbild von Süden vor 2007

1.3 Städtebauliche Entwicklung durch den Ursprungsbebauungsplan sowie den benachbarten Bauleitplanungen



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85

Mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 85 wurde Bau- und Planungsrecht geschaffen, um Einzelhandelseinrichtungen (Son-

Baurecht durch den Ursprungsbe-

dergebiets - Nutzungen), Gewerbeflächen und Mischgebietsflächen sowie verkehrliche und technische Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich und nutzungsmäßig umzusetzen.

Gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans siedelte sich daher in 2007 / 2008 ein Lebensmittelmarkt mit seiner Kundenstellplatz - Anlage an. Darüber hinaus wurde die Konrad-Adenauer-Straße mit ihrer gesamtheitlichen technischen Ausstattung errichtet. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde eine Park- und Ride Anlage errichtet, die nach Augenschein sehr gut angenommen wird.

bauungsplan



Bestehender Lebensmittelmarkt mit Kundenstellplätzen



Blick von der Konrad-Adenauer-Straße nach Süden – rechts erkennbar; die Park- und Ride-Anlage

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 steht daher im direkten funktionalen, städtebaulichen und entwicklungsplanerischen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 84 und dem Bebauungsplan Nr. 86 (dieser hat bisher jedoch nur Vorentwurfsstand), die gesamtheitlich das ehemalige Güterbahnhofsgebäude der Stadt Rendsburg planungsrechtlich einer gewerblichen, innenstadtrelevanten Nutzung und einer Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur zuführen.

Bebauungspläne Nr. 84, 85 und 86



Zusammenfassung der Planbilder der Bebauungspläne Nr. 84, 85 und 86

BP 86 im Süden ist nicht rechtswirksam

Rechtswirksam sind bisher die Bebauungspläne Nr. 84 und 85. Dadurch wurde die bauliche Umsetzung der „Park- und Ride“-Anlage östlich der weiterhin bestehenden Gleisanlagen der DB sowie die verkehrliche und technische Hautperschließung des ehemaligen Güterbahnhofs (bauliche Umsetzung der Konrad-Adenauer-Straße mit jeweiligen Anschlüssen an die Kieler Straße im Norden sowie der Bismarckstraße im Osten) gewährleistet.

Bebauungsplan Nr. 84 und 85

Der Bebauungsplan Nr. 85, der nunmehr geändert werden soll, sieht grundsätzlich Flächen für eine Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ vor. Untergeordnet schließt sich hier, nach Süden eine gewerbliche Baufläche an sowie im Bereich der Bismarckstraße ein Mischgebiet, um hier die Übergänge zu sensibleren Nutzungen im Bereich an der Bismarck-

Bebauungsplan Nr. 85

straße sicherzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 86 soll die „Konversions“- Maßnahme nach Südosten hin abrunden. Dieser Bebauungsplan hat bisher jedoch nur den Vorentwurfsstand erreicht, wurde nicht beschlossen oder bekannt gemacht und ist somit auch nicht rechtswirksam.

Bebauungsplan Nr.
86

2. Zum Aufstellungsverfahren

2.1 § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Der bestehende Lebensmittelmarkt an der Konrad-Adenauer-Straße will sich auf der eigenen Kundenstellplatzanlage um ca. 1.100 m² erweitern. Ein Lebensmittel-Discounter wiederum will sich südlich dieser Kundenstellplatzanlage ansiedeln. Der bestehende Bebauungsplan lässt diese Änderungen nicht zu, da einerseits die Baufenster eine Erweiterung nicht ermöglichen und andererseits die ausgewiesene Fläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ zu klein ist und daher durch die erforderlich werdende Verschiebung des Stellplatzes nach Süden eine Einzelhandelseinrichtung auf der bestehenden festgesetzten Gewerbebebietsfläche nicht zulässig wäre. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Planungsanlass:

Erweiterung des Bereichs des Sondergebietes,
Anpassung der Baufenster

Diese Planänderung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) aufgestellt. Wird nach § 13a Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, wie in diesem Fall, kann dies nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn im Bebauungsplan:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (dies ist hier der Fall),
- eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Voraussetzungen für die Anwendungen des beschleunigten Verfahrens

Da diese Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dabei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend
- ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

Auswirkungen des beschleunigten Verfahrens

2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG

Das UVPG sieht eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 vor, wenn eine in den Ziffern 18.1 bis 18.7 genannte Projektart die Prüfwerte für die Vorprüfung erreicht oder überschreitet. Diese „Allgemeine Vorprüfung“ ist dann nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Grundlage für die gemeindliche Abwägung und ein Nachweis der Voraussetzungen zur Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“

Durchführung der „allgemeinen Vorprüfung“ gem. UVPG

Die zulässige Geschossfläche wird größer als 1.200 m² sein. Somit muss eine „Allgemeine Vorprüfung“ anhand der Kriterien aus Anlage 2 UVPG durchgeführt werden. Diese Situation wird durch das LUVPG untermauert, da das Vorhaben den Angaben zu Ziffer 10.2 der Anlage 1 entspricht, da die Geschossfläche mehr als 1.200 m² aber weniger als 5.000 m² beträgt.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund folgender Kriterien nicht zu erwarten:

Auswirkungs-Abschätzung

- aufgrund der Art der Nutzung
- aufgrund der Modifizierung des B-Planes Nr. 85, der im Grundsatz eine ähnliche Nutzung bereits vorsah
- aufgrund keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen
- aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange
- aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an die vorhandenen Straßen
- aufgrund der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange

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 Vorhaben kompensiert werden kann.

Ergebnis - Zusammenfassung

Genauer ist dem „Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht für Bauvorhaben gemäß Ziffer 18.6.2 der Anlage zu § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG“ vom Büro Görnig zu entnehmen. Dieser Prüfkatalog ist den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan beigefügt.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Hinsichtlich der Artenschutzdiskussion ist eine Veränderung gegenüber der Betrachtung aus der Diskussion aus 2007 erfolgt. Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29 Juli 2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 (BGBl. IS 2542) ist eine Anpassung des Artenschutzes an europäisches Recht erfolgt.

Rechtliche Voraussetzungen

Die Belange des Artenschutzes spielen hierbei für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft eine besondere Rolle. Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG wieder. Die unterschiedliche Behandlung von national- und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei zulässigen Eingriffen und bei Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, regelt der § 44 (5) BNatSchG.

Überdies ist die Berücksichtigung der streng geschützten Arten erweitert worden. Hierbei ist zu prüfen, ob Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen und nicht ersetzbar sind. Die streng geschützten Biotope sind im § 30 (2) BNatSchG definiert.

Dies ist über eine vom Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein erstellten Liste (Stand 18.11.2008) der für Schleswig-Holstein relevanten Arten spezifiziert worden und soll auch als Beurteilungsgrundlage der Fauna mit herangezogen werden. Hierbei ist diese Liste in Bezug zu den festgestellten Biotoptypen gesetzt worden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zwei verschiedene Prüfkriterien untersucht werden:

Prüfkriterien

- Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie der EU – Vogelschutzrichtlinie (alle wildlebenden Vogelarten)
- Prüfung der Biotope der streng geschützten Arten des §30 (2) BNatSchG.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen wird kein Handlungsbedarf gesehen.

Ergebnis - Zusammenfassung

Die weiteren Belange des Umweltschutzes des § 1 (6) Buchstabe b, Punkte b bis i BauGB, sind bereits ausführlich im Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 85, Stand 2007, bearbeitet worden, sodass auch hier kein Handlungsbedarf erkennbar ist.

Die Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie der EU – Vogelschutzrichtlinie (alle wildlebenden Vogelarten) hat ergeben, dass hier kein Verbotstatbestand gegeben ist. Ebenso ist kein weiterer Verbotstatbestand für das Bauvorhaben erkennbar, da keine Biotope der streng geschützten Arten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zerstört werden.

Es wird festgestellt, dass alle Voraussetzungen für das „vereinfachte

Verfahren“ nach 13a BauGB gegeben sind, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

Genauer ist dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Betrachtung zur Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 85 "Ehemaliger Güterbahnhof - Nordost", 1. Änderung“ vom Büro Görnig zu entnehmen. Dieses Fachgutachten ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

2.4 Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG

Mit Datum vom 11.06.2007 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde die, entsprechend des Antrages der Stadt Rendsburg, beantragte Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG erteilt. Diese Befreiung war auf 3 Jahre begrenzt.

Befreiung von 2007
auf 3 Jahre begrenzt

Da nach Ablauf dieser Frist noch nicht mit Baumaßnahmen begonnen wurde, ist mit Datum vom 14.12.2010 ein neuer Antrag von den Verboten des § 30 BNatSchG gestellt worden.

Diesem Antrag wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des o.g. Kreises mit Schreiben vom 21.12.2010 statt gegeben. Entsprechend können die im Plangeltungsbereich vorhandenen Trockenrasenflächen zwecks Baufeldfreimachung beseitigt werden. Eine entsprechende Kompensationsfläche liegt in der Gemeinde Nübbel, Flurstück 63, Flur 13, vor und ist bereits, entsprechend der Vorgaben des Grünordnungsplanes und Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 85 (2007) hergerichtet worden.

Erneuter Befreiungsantrag

Die Befreiung ist nach neuester Gesetzgebung auf 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85, 1. Änderung, begrenzt.

3. Planungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan 2010

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 liegt Rendsburg im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen. Rendsburg hat dabei die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Funktion als Mittelzentrum

Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich eignen sich grundsätzlich für einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Ge-

Mittelzentren und zulässige Größenordnungen von Einzelhandelseinrichtungen

samtverkaufsfläche je Standort. Die beabsichtigten Vorhaben entsprechen dieser landesplanerischen Vorgabe. Das Mittelzentrum Rendsburg ist regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in dieser Größenordnung geeignet.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Auch diese Integrationsgebote der Landesplanung sind durch die geplanten Vorhaben gewährleistet.

Integrierte Standorte

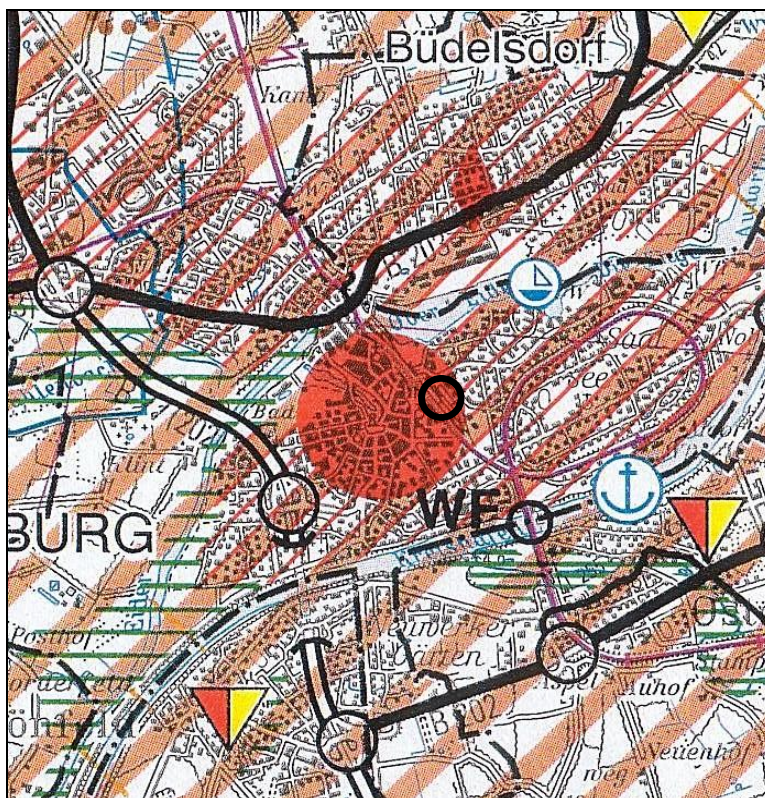
3.2 Regionalplan (Fortschreibung 2000)

Im Regionalplan (Fortschreibung 2000) werden für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 keine über den Landesentwicklungsplan hinausgehenden oder differenzierteren Aussagen getroffen.

Regionalplan

Für den Nahbereich Rendsburg werden textlich folgende Nutzungsschwerpunkte genannt: „Vorrangige Aufgabe ist es, den Wirtschaftsraum Rendsburg zu stärken durch Ansiedlung von Einrichtungen des Technologietransfers, Aufwertung der Funktion als Messestandort sowie durch den Ausbau der bereits vorhandenen Infrastruktur der Aus- und Weiterbildung“.

Stärkung des Wirtschaftsraums Rendsburg



Regionalplan für den Planungsraum III

Lage des Bebauungsplanes ist mit einem schwarzen Kreis markiert

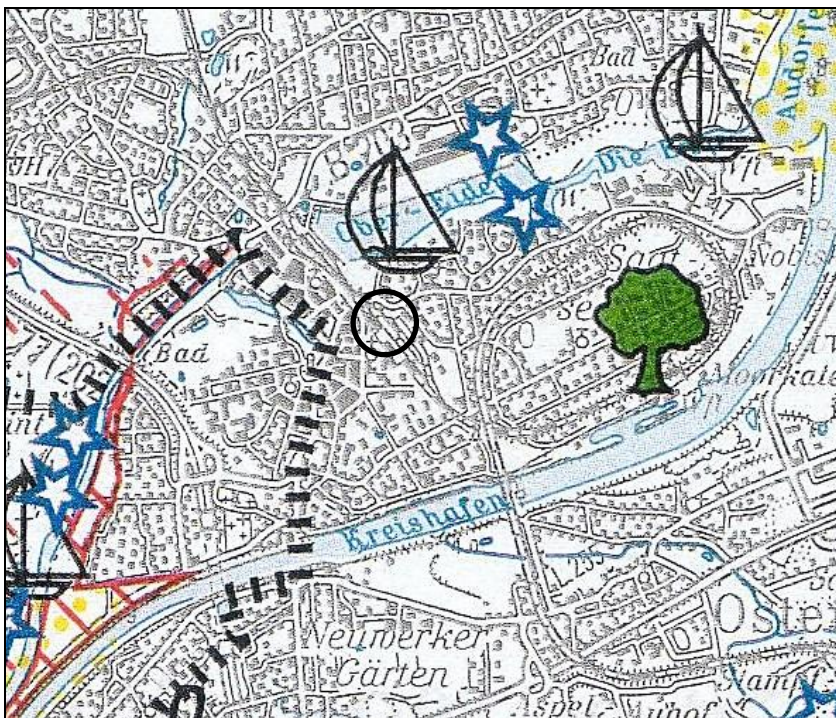
3.3 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsprogramm werden für das Plangebiet und die weitere Umgebung keine Aussagen getroffen. Im weiteren Umfeld sind Teilbereiche der Ober- sowie der Untereider als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Das ehemalige Güterbahnhofgelände ist hiervon jedoch nicht betroffen.

Landschaftsprogramm

Auch der Landschaftsrahmenplan trifft keine weiteren differenzierenderen Aussagen zum Plangebiet und dessen näherer Umgebung. Nördlich des Bebauungsplanbereiches ist an der Obereider im Rahmen der Erholungsinfrastruktur ein Sportboothafen dargestellt.

Landschaftsrahmenplan



Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Lage des Bebauungsplanes ist mit einem schwarzen Kreis markiert

3.4 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

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

Teilnehmende Kommunen

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

Nachhaltige Gesamtentwicklung des Wirtschaftsraums

Beim Gebietsentwicklungsplan handelt es sich um die Grundlage der Siedlungsflächenentwicklung im gesamten Stadt-Umland-

Prioritäten bei der Siedlungsflächen-

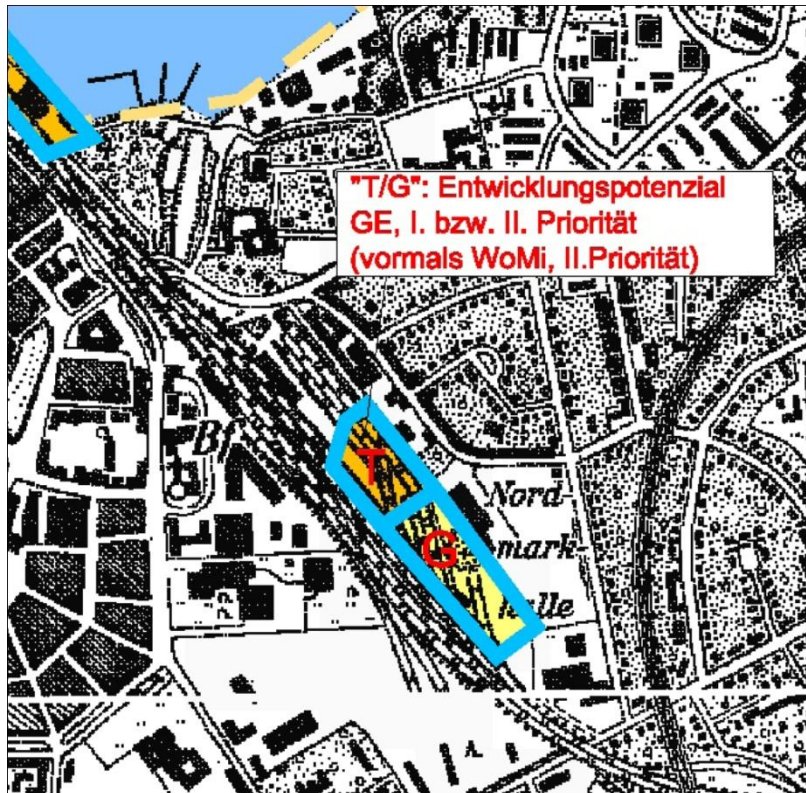
Bereich. Der Bauflächenzuwachs wird dabei differenziert nach Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen sowie gewerblichen Bauflächen.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches ist im Rahmen der Erarbeitung des Gebietsentwicklungsplans für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg als Entwicklungspotenzial der 1. Prioritätsstufe für gewerbliche Bauflächen eingestuft worden. Der nördliche Bereich ist nicht als Potenzialfläche sondern als baulicher Bestand dargestellt.

entwicklung

1. Prioritätsstufe für gewerbliche Bauflächen

Gebietsentwicklungsplan



3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Bündeldorf ISEK

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

Rendsburg / Bündeldorf

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept befindet sich momentan in Aufstellung. Über die Erarbeitung von grundsätzlichen Bestandsanalysen und Zielvorstellungen sollen insbesondere auch ein Wohnraumversorgungskonzept und die wesentlichen Nutzungsschwerpunkte Industrie, Gewerbe, Handel sowie Wohnen untersucht werden.

ISEK

Der Bereich des Güterbahnhofs ist im Rahmen der Bestandsaufnahme und der Bereichsbewertung (wie auch die Bereiche des

Innerstädtische Konversionsfläche

Obereidergebietes, der Feldweibel-Schmid-Kaserne, der Eiderkaserne und der Standortverwaltung) als typische innerstädtische Konversionsfläche mit erheblichem Potenzial für die Innenentwicklung und des Stadtentwicklungsprozesses eingeschätzt worden.

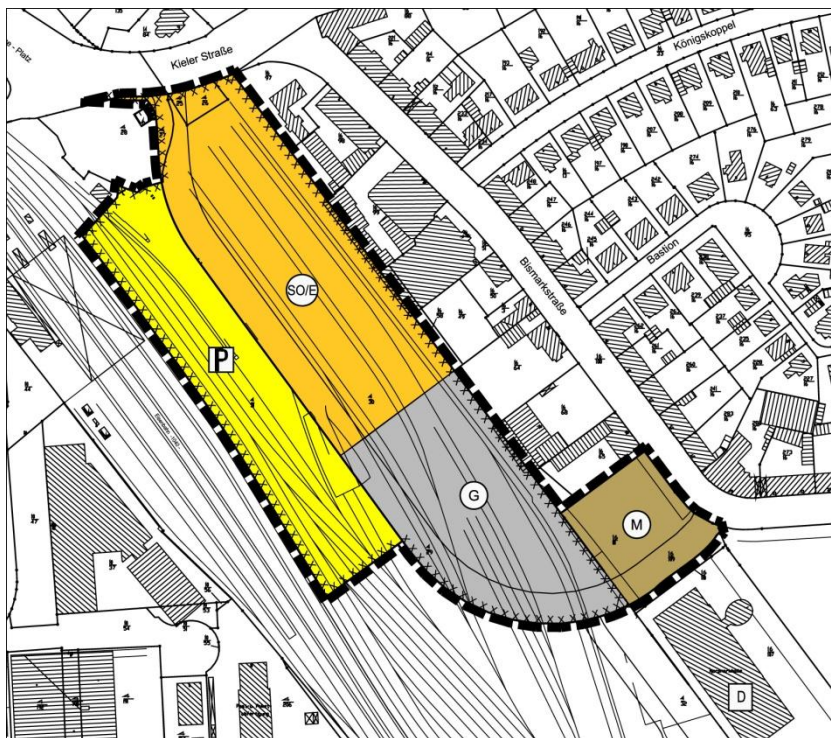
3.6 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

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

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB

Die bisher beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs (für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 84 und 85) wurde in der 39. Flächennutzungsplanänderung dokumentiert. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Sie umfasst für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 Darstellungen für gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

39. Änderung des
FNP



39. Änderung des
Flächennutzungs-
plans

Aufgrund der Erweiterungswünsche der bestehenden Einzelhandelseinrichtung sowie des Wunsches eines Lebensmittel-Discounters sich südlich der bestehenden Kundenstellplätze ansiedeln zu wollen, muss auf Ebene der Flächennutzungsplanung die flächenhafte Darstellung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nach Südosten ausgeweitet werden. Die ausgewiesene Größenordnung der gewerblichen Baufläche reduziert

Änderung der Dar-
stellungen der Flä-
chennutzungen

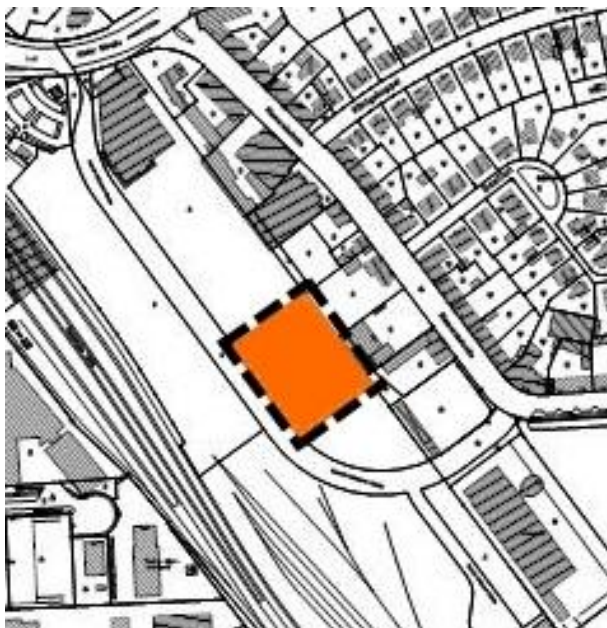
sich entsprechend.



Bereich der Berichtigung des FNP

Die geänderten Darstellungen zur Flächennutzung auf Ebene des FNP erfolgen gem. § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung. Diese Berichtigung bedarf keines eigenständigen Aufstellungsverfahrens. Vgl. auch Ausführungen unter Pkt. 2.1 dieser Begründung. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans (entspricht der 45. Änderung des Flächennutzungsplans) wird als eigenständiges Dokument den Dokumenten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 beigelegt.

Berichtigung des FNP gem. § 13a BauGB



Geltungsbereich der Berichtigung des FNP

Der Geltungsbereich der Berichtigung des FNP umfasst die Darstellung von Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Im Rahmen der Darstellungen der 39. Än-

derung des Flächennutzungsplans war dieser Bereich bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (s. Abb. S. 16).

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

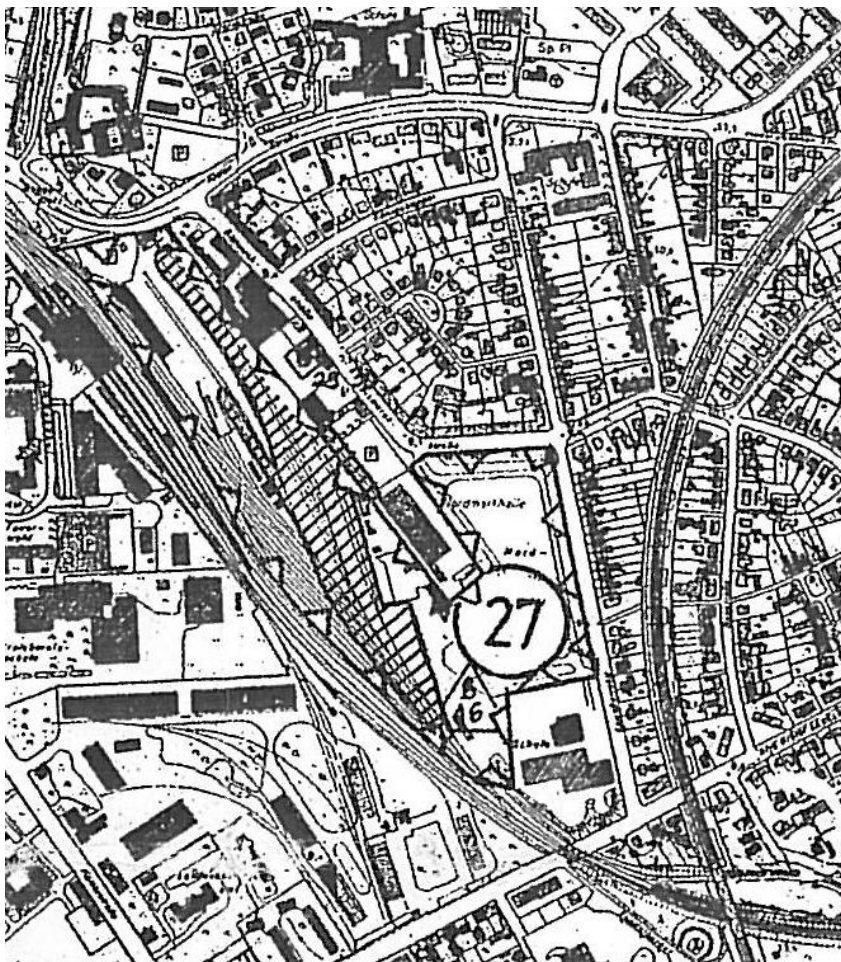
Die Gemeinden haben die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplans flächendeckend in Landschaftsplänen darzustellen.

Verwirklichung des Naturschutzes

Der Landschaftsplan der Stadt Rendsburg ist festgestellt. Die diesen Bebauungsplan betreffende Aussagen und Ziele des festgestellten Landschaftsplanes Rendsburg sind wie folgt zu benennen:

Im Landschaftsplan ist der gesamte Bereich des Güterbahnhofsgebietes, incl. des „Willy Brandt Platzes“ östlich der Nordmarkhalle als „Eignungsfläche für die bauliche Nutzung“ dargestellt. Hierbei wird aber auf den Konflikt hingewiesen, dass auf dem Güterbahnhofsgebiet teilweise Flächen vorhanden sind, die nach LNatSchG als Trockenrasen und Staudenfluren unter besonderem Schutz stehen.

„Eignungsfläche für die bauliche Nutzung“



Auszug aus dem festgestellten Landschaftsplan

3.8 Zu kennzeichnende Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB) - Altlasten

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans

Altlastenverdachts-

wurde aufgrund von Altlastenuntersuchungen festgestellt, dass im Plangebiet Bodenverunreinigungen existieren bzw. existieren können. Diese sind jedoch keine Altlasten in dem Sinne, dass eine unmittelbare, gegenwärtige Gefahr für die einzelnen Wirkungspfade besteht, die ein sofortiges Handeln, d.h. eine sofortige Sanierung oder Entsorgung, erfordern. Die vorgefundenen Bodenverunreinigungen sind flächenmäßig so begrenzt, dass mit einfachen Mitteln (Abfuhr oder Entsorgung) dieses Problem im Rahmen der zukünftigen Bauarbeiten gelöst werden kann.

fläche

Entsprechend sind die Flächen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 (wie im Ursprungsbebauungsplan auch) wie folgt zu kennzeichnen: Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnungspflicht

„Die Flächen des Bebauungsplanes sind aufgrund der historischen Nutzung als Güterbahnhofgelände teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Ein akutes Handlungserfordernis zur Abwehr von Gefahren ist jedoch nicht gegeben. Bei Eingriffen in den Untergrund und bei Verdacht auf Kontaminationen sind nach Bundes- und Landesbodenschutzgesetz gezielte Untersuchungen durchzuführen, um eine Grundlage für eine Be- und Verwertung des anfallenden Bodens zu bekommen. Stellt sich heraus, dass die Böden behandlungsbedürftig bzw. deponiebedürftig sind, gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“

Handlungsanweisungen

3.9 Allgemeines Eisenbahngesetz - § 23 – Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Im April 2007 erfolgte die Freistellung des gesamten Güterbahnhofsgebietes (darunter auch der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85) von Bahnbetriebszwecken. Dieser rechtliche Vorgang unterlag ausschließlich dem Eisenbahn-Bundesamt.

Freistellung in 2007

Im Rahmen dieses Freistellungsverfahrens war zu klären, ob die Bahnflächen dauerhaft nicht mehr für den Eisenbahnverkehr benötigt werden, d.h. „freistellbar“ sind. Die Freistellbarkeit von Flächen, die bisher für Infrastruktureinrichtungen benötigt wurden, liegt vor, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist (§ 23 AEG).

Kein Bedarf mehr für Funktionen des Eisenbahnverkehrs

Mit der Freistellung von Bahnbetriebszwecken endete die Eigenschaft als Betriebsanlage. Damit verbunden waren die Aufgabe des Fachplanungsvorbehalts und der Übergang der Planungshoheit auf die Kommune. Ab diesem Zeitpunkt unterlagen die Flächen wieder ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit. Das Eisenbahn-Bundesamt verlor zeitgleich die Hoheitsbefugnisse und damit auch die Zuständigkeit für die Aufsicht.

Übergang in die Planungshoheit der Kommune

3.10 Kulturdenkmale

Direkt an das Plangebiet grenzt die ehemalige Viehmarkthalle, die heutige Nordmarkhalle. Die Halle ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen und somit rechtskräftig denkmalgeschützt.

Nordmarkhalle



Blick vom Geltungsbereich nach Süden zur Nordmarkhalle

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen. Insbesondere der Umgebungsschutz der Kulturdenkmale bekommt dadurch, neben dem Kulturdenkmal selbst, eine besondere Bedeutung.

Ziele des Denkmalschutzes

Als Umgebungsbereich des Kulturdenkmals nach § 9 Abs. 1 Ziffer 3 DSchG sind Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 anzusehen.

Umgebungsbereich

Zielsetzung des Denkmalschutzes ist es, den Eindruck der Nordmarkhalle nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. In der Folge ergibt sich für diese Bereiche für die zukünftigen baulichen Vorhaben dennoch das Erfordernis der Einholung einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung, da die Veränderung der Umgebung potenziell den Eindruck des Kulturdenkmals beeinträchtigen kann. Im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsvorgängen empfiehlt sich vorab eine Beratung durch die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg – Eckernförde).

Gesonderte denkmalrechtliche Genehmigung

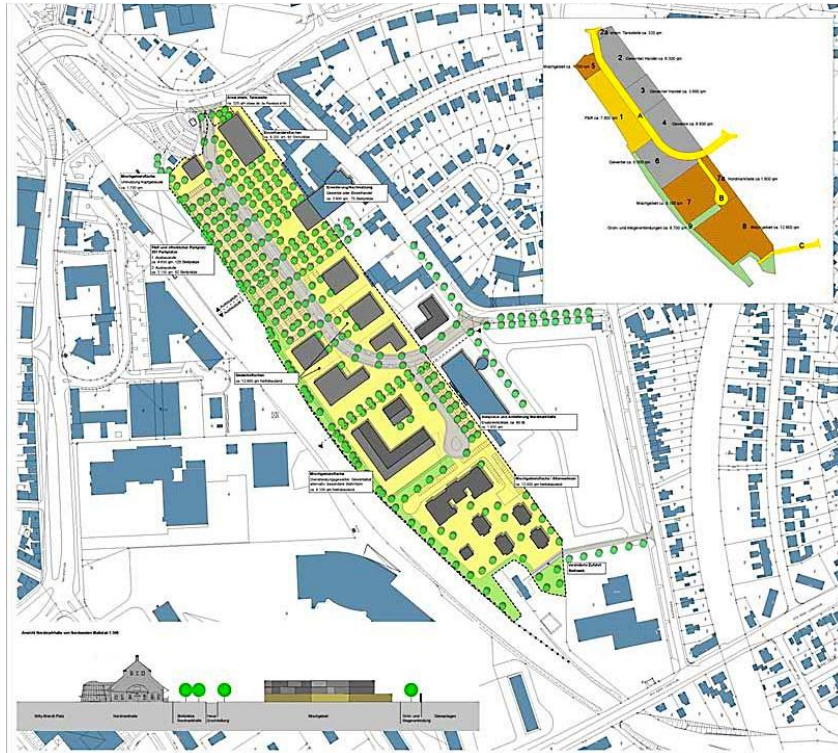
Aus diesem Grund wurde die Nordmarkhalle (auch wenn sie au-

Kennzeichnung als

Berhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 liegt) mit dem Planzeichen Nr. 14.3 gem. der Planzeichenverordnung „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB) gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung hat somit nur Hinweisscharakter auf das Kulturdenkmal.

„Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“

3.11 Städtebaulicher Rahmenplan



Städtebaulicher Rahmenplan

Im Zuge von Vorüberlegungen und Vorstufen zur eigentlichen Entwicklung des Güterbahnhofgeländes wurde ab 2005 eine städtebauliche Vorstudie – Rahmenplan in Auftrag gegeben, die wesentliche Rahmenbedingungen, Auswirkungen und fachplanerische Einschätzungen im Vorfeld bereits klären konnte.

Rahmenplan mit fachplanerischen Einschätzungen

Planerische Themenschwerpunkte dieser informellen Planung, die vom Ingenieurbüro Planungsgruppe Elbberg aus Hamburg, in 2005 erstellt wurde, waren die konzeptionellen Festlegungen zur Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes (in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster) und zur zukünftigen grundsätzlichen Nutzungsverteilung auf dem Gesamtgelände.

Festlegung der Nutzungszonierung und der Erschließung

Wesentliches Ergebnis war dabei die Festlegung der inneren Erschließung des Gesamtgeländes des ehemaligen Güterbahnhofgeländes über die neue Verbindung zwischen Kieler Straße und Bismarckstraße (nördlich der Nordmarkhalle) sowie der weiter südlich gelegenen untergeordneten Erschließung als Stichstraße mit Wendeanlage.

Konrad-Adenauer-Straße

Darüber hinaus wurden auch die grundsätzlichen Aspekte des

Lärmschutzaspekte

Lärmschutzes (durch das Ingenieurbüro Lärmkontor aus Hamburg) erarbeitet sowie Möglichkeiten der Durchgrünung der Plangebiete konzeptionell dargestellt.

Sowohl die planerischen Inhalte des Ursprungsbebauungsplans sowie die modifizierten Änderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 berücksichtigen und gewährleisten die grundsätzlichen Darstellungen und Nutzungsziele des Rahmenplans, insbesondere die Nutzungsaspekte (zum damaligen Zeitpunkt jedoch ohne konkreten Bezug zu Vorhabenplanungen), Verteilung der Nutzungsschwerpunkte sowie der Erschließung.

Entwicklung der 1. Änderung des BP 85 aus den Grundzügen des Rahmenplans

4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die ursprüngliche Nutzungsaufgabe als Güterbahnhofsgelände stand der Stadt Rendsburg in ihrer Planungshoheit eine insgesamt ca. 6,5 ha große Entwicklungs- bzw. Konversionsfläche zur Verfügung, um insbesondere die Kernstadt in ihrer Funktion zu stärken. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung des zentralen Kernstadtbereichs wurden folgende Ziele mit der Entwicklung des Güterbahnhofsgeländes (und somit auch des Bebauungsplanes Nr. 85) verknüpft:

Aufgabe des Güterbahnhofsgeländes

Die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen sowie ergänzenden Shops (im Bereich des Ursprungsbebauungsplan) soll den Kaufkraftabfluss in die Umgebung mindern und allgemein eine Stärkung Rendsburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum sowie als Einzelhandelsstandort stärken sowie die Angebotsvielfalt und die Einkaufsattraktivität in diesem Stadtbereich erhöhen. Die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen dienen als Ergänzung und Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in zentraler Lage Rendsburgs.

Einzelhandelseinrichtungen und ergänzende gewerbliche Bauflächen

Durch die Erweiterungsabsichten des bestehenden Lebensmittelmarktes und dem Ansiedlungswunsch eines Lebensmittel-Discounters südlich der bestehenden Kundenstellplatzanlage werden die o.g. Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Stärkung dieses innenstadtnahen Bereichs weiter verfolgt und aufrecht erhalten.

Aspekte des Einzelhandels

Jedoch müssen sowohl die eigentlichen Baugebietsflächen sowie insbesondere die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen im Detail angepasst werden. Aufgrund der Vergrößerung der maximal zulässigen Verkaufsflächen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 ist ebenfalls die Kunden – Stellplatz- Anlage entsprechend anzupassen und zu vergrößern.

Anpassung einzelner Festsetzungen

Da sich zukünftig zwei Anlieferungsbereiche in räumlicher Nähe zu den baulich genutzten Grundstücken der Bismarckstraße befinden werden, wurden auch aktuelle Lärmschutzüberlegungen erarbei-

Lärmschutzmaßnahmen

tet, deren empfohlene Lärmschutzmaßnahmen ebenfalls in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 übernommen werden.

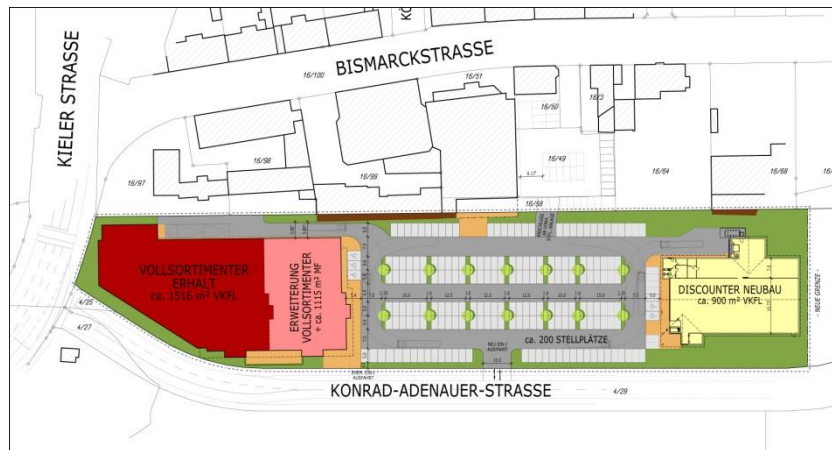
4.2 Städtebauliches Konzept



Planfassung des Ursprungsbebauungsplans



Planfassung - 1. Änderung des BP 85



Entwurf - Vorhabenplanung

Die planungsrechtlichen Festlegungen orientieren sich an die bisher vorgelegte hochbaulich – funktionale Planung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und der Neuerrichtung des Lebensmittel-Discounters und deren Konzepte der Verteilung der Funktionsflächen.

Übernahme der funktionalen Rahmenbedingungen

Die getroffenen Festsetzungen zu Art (Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“) sowie Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6) entsprechen der hochbaulichen Konzeption und gewährleisten die bauliche Umsetzung der Vorhaben. Gleiches gilt grundsätzlich für die Ausweisung der Kunden – Stellplatz – Anlage zwischen den beiden Einzelhandelseinrichtungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsziele im Sinne der verbesserten Nahversorgung wird der überwiegende Bereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Diese Bereiche für den Einzelhandel und der Stärkung der Nahversorgung werden bezüglich der zwei ausgewiesenen Bauflächen mit unterschiedlichen, maximal zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Hiervon entfallen auf die Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Nordwesten des Plangebiets 3.000 m² max. zulässiger Verkaufsfläche, auf den Lebensmittel-Discounter 1.000 m² max. zulässiger Verkaufsfläche.

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und zulässige maximale Verkaufsflächen.

Im südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde entsprechend der Nutzungskonzeption ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der benachbarten gemischt genutzten Bauflächen an der Bismarckstraße dürfen nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die nicht wesentlich stören und somit auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Um zusätzliche Zielverkehre zu vermeiden, wurden Tankstellen ausgeschlossen. Um eine hochwertige Nutzungs- und Gestaltqualität im gesamten Bereich zu gewährleisten wurden darüber hinaus auch Vergnügungstätten sowie Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Um „pseudo“- gewerbliche Siedlungsstrukturen, wie sie an Stadt- und Ortsränder teilweise ersichtlich sind (kleine Gewerbeeinheit und große Wohn-

Gewerbegebiet

einheit), wird das Wohnen grundsätzlich in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die zentrale Lage dieser Konversionsfläche soll aus stadtentwicklungsplanerischen Zielen ausschließlich Nichtwohnnutzungen, also Einzelhandelseinrichtungen und reinen gewerblichen Einrichtungen vorbehalten sein.

Um das Einzelhandelsangebot auf dem gesamten Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes weitgehend auf die zukünftigen Sondergebietsflächen zu konzentrieren, sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelseinrichtungen nur bis zu einer Verkaufsflächengröße bis 300 m² zulässig, und dies nur unter der Voraussetzung, dass diese grundsätzlich in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zum hauptgewerblichen Betrieb stehen.

Eine ausnahmsweise Überschreitung des Grenzwertes von 300 m² Verkaufsfläche ist für folgende Betriebe zulässig: KFZ - Handwerk, Holzverarbeitendes oder holzbearbeitendes Gewerbe einschließlich Möbel, Metallverarbeitendes oder metallbearbeitendes Gewerbe, Wohnungs- und Kucheneinrichtungsgewerbe sowie Gewerbe des Bau- und Gartenbedarfs.

Diese Betriebe benötigen aufgrund ihrer Produktpalette und der funktionalen Betriebsabläufe zwingend eine erhöhte Verkaufsflächengröße, jedoch gilt auch hier der räumliche und betriebliche Bezug zum eigentlichen Gewerbebetrieb. Grundsätzlich sind alle Bereiche der Verkaufsflächen (mit oder ohne den Grenzwert von 300 m² Verkaufsflächengröße) in ihrer Grundfläche und Baumasse dem Gewerbebetrieb unterzuordnen.

Das Grundstück nordwestlich der Nordmarkhalle wird als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht sowohl den Darstellungen des rechtswirksamen FNP wie auch den Nutzungsgegebenheiten der angrenzenden Bereiche. Unzulässig sind hier Gartenbaubetriebe (aufgrund ihrer Flächenansprüche) Tankstellen und Vergnügungstätten (aufgrund der Vermeidung zusätzlicher Verkehre).

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzungen gemäß § 17 BauNVO werden im Gewerbegebiet (GRZ 0,8) und dem Mischgebiet (GRZ 0,6) ausgeschöpft. Dies entspricht den stadtentwicklungsplanerischen Zielvorstellungen einer innerstädtischen Nutzungs- und Gebäudestruktur.

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet bereits erreicht. Weitere Überschreitungen sind hier gemäß den Festlegungen der BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Im Gegensatz hierzu ist durch die Festsetzung der Obergrenze von 0,6 GRZ im Mischgebiet noch eine Überschreitungsmöglichkeit auf 0,8 GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gegeben, auch dies entspricht den allgemeinen Regeln der BauNVO.

Im Sondergebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 die Grundlage geschaffen, die beiden Hauptbaukörper gemäß ihrer

Eingeschränkte Nutzungen im Gewerbegebiet

Mischgebiet

GRZ im GE- und MI-Gebiet

Überschreitungen der GRZ im GE- und MI-Gebiet

GRZ und Überschreitung der GRZ im SO-

geplanten Grundfläche genehmigungsfähig zu gestalten. Da wesentliche Teile des hohen Versiegelungsgrades durch die notwendigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten resultieren und nicht durch hochbauliche Vorhaben, darf hier die GRZ für Stellplätze um 50 % bis zu einer GRZ von ausnahmsweise 0,9 erhöht werden. Somit werden die Belange des Verkehrs, der Erschließung und insbesondere ein genügendes Angebot an Kundenstellplätzen in ausreichender Anzahl gewährleistet. Entsprechend verbleibt ein 10 % iger Grundstücksteil, der nicht versiegelt werden darf. Der Ursprungsbebauungsplan sah grundsätzlich eine GRZ von 1,0 vor im Sondergebiet vor. Die Belange von Natur und Umwelt werden daher durch die reduzierte maximal zulässige GRZ besser in der Planung und durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Gebiet

Da in gewerblichen Bereichen meist keine einheitlichen Geschöbshöhen baulich umgesetzt werden, wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß in den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten verzichtet. Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird auf Grundlage der bisherigen Vorhabenplanung jedoch eine I-Geschossigkeit als Höchstmaß festgelegt. Zusätzlich werden für den gesamten Planbereich maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die bauliche Höhenentwicklung mit einer Obergrenze zu versehen. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen dabei 19,50 m (gemessen über NN) nicht überschreiten, freistehende Werbeanlagen dürfen 20,00 m nicht überschreiten (das Plangebiet hat dabei eine Höhenlage von ca. 9,50 m über NN). Mit diesen maximalen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen werden auch Sichtbeziehungen und der Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Nordmarkhalle gewährleistet.

Bauliche Höhenentwicklung

Auch bei der Festsetzung zur Bauweise wurde auf Flexibilität geachtet, so darf die Länge von Gebäuden 50 m in den Sondergebieten und Gewerbegebieten überschreiten (abweichende Bauweise), die nach LBO einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände müssen jedoch weiter berücksichtigt werden. Im Mischgebiet wurde die übliche offene Bauweise festgesetzt.

Bauweise

4.4 Verkehr, Erschließung und ruhender Verkehr

Entsprechend den Zielvorgaben zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes wurde die Trasse der verkehrlichen Haupteerschließung, sowie der zwei neu auszubildenden Knotenpunkte an der Kieler Straße und der Bismarckstraße als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 im Bebauungsplan Nr. 84 festgesetzt und baulich – technisch umgesetzt.

Haupteerschließung
Konrad-Adenauer-
Straße

Somit sind alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 (mit Ausnahme des Mischgebietsgrundstücks – dies war bereits über die Bismarckstraße erschlossen) über diese zentrale Erschließungsstraße sowohl verkehrlich wie auch technisch erschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ wird aufgrund der vorliegenden Vorhabenplanung der notwendige Bereich für Kundenstellplätze

Zulässigkeiten von
Stellplätzen

als Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB umgrenzt und festgesetzt. Stellplätze sind in diesem Bereich innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sollen insbesondere die direkten Bereiche an allen Grundstücksgrenzen von diesen flächenhaft funktionalen Nutzungen und deren Versiegelungen freigehalten werden.

4.5 Einzelhandelsaspekte

Die geplante und in Teilen bereits umgesetzte Einrichtung von Einzelhandelseinrichtungen soll den Kaufkraftabfluss in die Umgebung mindern und allgemein eine Stärkung Rendsburgs in seiner Funktion als Mittelzentrum sowie als Einzelhandelsstandort stärken sowie die Angebotsvielfalt und die Einkaufsattraktivität v.a. in diesem Stadtbereich, in direkter Nachbarschaft zur der Innenstadt erhöhen.

Minderung des Kaufkraftabflusses

Die zusätzlichen gewerblich nutzbaren Bauflächen dienen als Ergänzung und Stärkung des Arbeitsplatzangebotes in zentraler Lage Rendsburgs. Diese Stärkung erfolgt hier im östlichen Kernstadtbereich, der bisher in seiner Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten und in seiner Stadtgestalt, aufgrund der ehemaligen Nutzung als Güterbahnhofsgelände und der Zerschneidung der historischen Stadtstruktur durch die Gleisanlagen, hinter den sonstigen benachbarten Bereichen zurückbleibt.

Ergänzende gewerbliche Bauflächen

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 ermöglichte die Stadt Rendsburg die bauliche Umsetzung einer Einzelhandelseinrichtung auf den ausgewiesenen Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Der direkt an der Kieler Straße gelegene Bereich der Fläche nimmt bisher eine Einzelhandelseinrichtung (Lebensmittel) auf, der südliche bauliche Abschlussbereich sollte im Ursprungsbebauungsplan mehrere „Shops“ aufnehmen (diese „Shops“ konnten jedoch nicht umgesetzt werden). Insgesamt wurde im Ursprungsbebauungsplan für die SO-Bereiche eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 4.400 m² festgelegt.

Bisherige Verkaufsflächen

Um die Auswirkungen dieses Vorhabens genauer prüfen zu können, wurde ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsbebauungsplans durch die Bulwien Gesa AG erarbeitet. Folgende Ergebnisse können zusammengefasst werden, die auch heute noch gültig sind:

Einzelhandelsgutachten

Die grundsätzliche Neupositionierung der Einzelhandelseinrichtung im Kreuzungsbereich neue Erschließungsstraße / Kieler Straße im Sinne eines zeitgemäß entwickelten Vollsortimenters führt zu einer Stärkung der derzeit defizitären Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet (der Stadtbereich südlich der Obereider, nördlich des Kanals und östlich der Bahntrassen). Aus absatzwirtschaftlicher Sicht besteht eine ausreichend tragfähige Umsatzchance.

Stärkung der Nahversorgung

Die Erweiterung passt sich darüber hinaus aus städtebaulicher und genehmigungsrechtlicher Sicht verträglich in die Bestandsstrukturen ein. Die derzeit sehr hohen Kaufkraftabflüsse können durchaus gemindert werden, bleiben jedoch auf hohem Niveau. Darüber hinaus kann durch diese Vorhabenbezogenheit auf dem repräsentativsten Grundstück, direkt an der Kieler Straße gelegen, auch auf eine Initialzündung für den gesamten Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs bezüglich Nutzungs- und Gestaltvorprägungen gehofft werden.

Initialzündung für den ehemaligen Güterbahnhof

Das bisherige Konzept der baulichen Umsetzung einer Fachmarktzeile im südlichen SO-Gebiet wird aufgegeben und der nunmehr favorisierten Lösung, den bestehenden Lebensmittelmarkt durch die Errichtung eines südlich anschließenden Lebensmittel-Discounters zu ergänzen, der Vorzug eingeräumt. Eine Veränderung der bisherigen Gesamteinschätzung der Einzelhandelsituation kann hierdurch jedoch nicht abgeleitet werden. Insgesamt kommt es zwar durch die getroffenen Festsetzungen zu einer Verringerung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 4.000 m² (statt 4.400 m², wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt), jedoch wird die örtliche Funktion und Zielsetzung der Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich (Sicherung der Nahversorgung, Stärkung der östlichen Kernstadt) nicht eingeschränkt. Auch die überörtlichen, einzelhandelsspezifischen Faktoren (Verringerung des Kaufkraftabflusses, Stärkung der Gesamtstadt als Mittelzentrum) werden durch die geänderte Konzeption nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Aktueller Stand

Das Mittelzentrum Rendsburg ist landesplanerisch grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen in der geplanten Größenordnung geeignet. Die textlichen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan für das Teilgebiet SO/2 waren jedoch mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf bis zu 1.900 qm Gesamtverkaufsfläche so gefasst, dass kein weiterer Lebensmittel-Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 zulässig war (also innerhalb der ehemals so genannten „Fachmarktzeile“).

Keine Anhaltspunkte für negative überörtliche Auswirkungen

Mit der geplanten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes entsteht in diesem Bereich ein attraktiver Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Filiale des Lebensmittel-Discounters im Bereich des Kreishafens ggfs. mittelfristig schließen könnte, allerdings würde hierdurch die gewachsene Nahversorgungsstruktur nicht gefährdet werden, da insbesondere am Kreishafen eine größere Anzahl von Lebensmittel - Einzelhandelseinrichtungen die Nahversorgung des Gebietes um den Kreishafen auch weiterhin in ausreichendem Maße gewährleisten wird.

Keine Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche

4.6 Ver- und Entsorgung

In Rendsburg liegt zur Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ein Trennsystem vor. Somit sind die Abwässer des B-Planes getrennt auf den Grundstücken zu sammeln und in die öf-

Schmutz- und Regenwasser

fentliche Kanalisation zu übergeben. Die Erschließungsstraßen des ehemaligen Güterbahnhofgeländes wurden mit einem Schmutzwasserkanal ausgestattet, welcher das Wasser in Richtung des Hauptsammlers in der Kieler Straße transportiert und ableitet. Ebenso sind die Erschließungsstraßen mit einem Regenwasserkanal ausgestattet, welcher das Wasser in Richtung des Hauptsammlers in der Kieler Straße transportiert und ableitet. Das anfallende Regenwasser des B-Planes ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Sofern der Baugrund und die anstehenden Grundwässer es zulassen, kann das Dachflächenwasser direkt vor Ort versickert werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das stadteigene Versorgungsnetz. Der Anschluss wird über die Konrad-Adenauer-Straße an Leitungen in der Kieler Straße hergestellt.

Trinkwasser

Die Stadt Rendsburg wird durch die Stadtwerke Rendsburg mit Strom versorgt. Die Stadtwerke sind auch Versorgungsträger für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs.

Strom

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die Straßenbreiten und die Wendeanlage sind so dimensioniert, dass sie den Belangen der Müllabfuhr genügen.

Abfallbeseitigung

Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg sichergestellt. Die Standorte der Hydranten im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs wurden mit der Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Das Wassernetz in dem Bereich hat einen Druck von ca. 5 bar. Laut DVGW Arbeitsblatt W 405 können die Stadtwerke Rendsburg GmbH für den Grundschutz je UF-Hydrant 48 m³/h und je OF-Hydrant 96 m³/h für den Gefahrenfall zur Verfügung stellen. Den eigentlichen Objektschutz übernehmen die zuständigen Feuerwehren. Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an jedem Punkt gesichert.

Brandschutz

4.7 Schallschutz

Im Plangebiet selbst sind keine wohnbaubaulichen Nutzungen vorgesehen. Entsprechend sind Immissionsschutzmaßnahmen an sich aufgrund schutzwürdiger Hauptnutzungen nicht notwendig.

Keine schutzwürdigen Hauptnutzungen

Dennoch wurde (zum Ursprungsbebauungsplan) ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, um die Verkehrslärmproblematik des Bahnbetriebes und der neuen Erschließungsstraße darstellen und klären zu können. Nachfolgend die Kurzzusammenfassung der Untersuchung des Büros Lärmkontor, das im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans erarbeitet wurde, und fachlich – sachlich auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 verbindlich ist.

Verkehrslärmproblematik

Aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs sind auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs lediglich im ausschließlichen Nahbereich der Kieler Straße und der neuen Haupterschließungs-

Immissionen aufgrund des Straßen- und Schienenver-

straße teilweise Beurteilungspegel über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags prognostiziert worden. Überbaubare Flächen und zukünftige Gebäude sind hiervon nicht betroffen. In den übrigen Bereichen kann der Beurteilungspegel von 65 dB(A) deutlich unterschritten werden.

Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) in weiten Bereichen überschritten und teilweise auch 60 dB(A) erreicht bzw. an der Kieler Straße überschritten. Da jedoch die schutzbedürftigen Nutzungen (ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten) unzulässig sind, liegen somit keine wesentlichen Immissionskonflikte vor. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen und deren Nutzung in den Nachtzeiten wird dennoch folgende Regelung zum Schallschutz getroffen: „Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen ist ein erforderliches Schalldämm – Maß an den Außenbauteilen von 30 dB sicherzustellen“.

Nach Arbeitsstättenverordnung (hier insbesondere die Unfallverhütungsvorschrift Lärm) sollen in Arbeitsräumen die folgenden Beurteilungspegel eingehalten werden:

- bei überwiegend geistigen Tätigkeiten sowie in Pausen-, Bereitschaft-, Liege- und Sanitätsräumen: 55 dB(A)
- bei einfachen oder überwiegend mechanischen Bürotätigkeiten und vergleichbaren Tätigkeiten: 70 dB(A)
- bei allen sonstigen Tätigkeiten: 85 dB(A)

Die Beurteilungspegel von 70 dB(A) und 85 dB(A) werden im gesamten Gebiet bereits im Außenbereich unterschritten. In den Bereichen bis 65 dB(A) ist auch bei leicht geöffnetem Fenster nicht zu erwarten, dass der Innenschallpegel in den Räumen 55 dB(A) überschreitet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ergibt sich die Situation, dass sowohl die bestehende Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes, wie auch die zukünftige Anlieferungszone des Lebensmittel-Discounters jeweils an Nachbargrundstücke im Mischgebiet im Bereich der Bismarckstraße grenzen. Da hier schutzwürdige Nutzungen (auch Wohnnutzungen) bestehen, wurde geprüft, ob und ggfs. unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm ermöglicht werden kann.

Die einwirkenden Beurteilungspegel (unter Einhaltung der nachfolgend dargestellten Lärmschutzmaßnahmen) dokumentieren, dass an den Immissionspunkten die Richtwerte gemäß TA Lärm tagsüber mit Schallschutzmaßnahmen unterschritten bzw. eingehalten werden, angesichts des hoch angesetzten Verkehrsaufkommens gemäß der Parkplatzlärmstudie liegt die Prognosesicherheit bei > 3 dB(A), so dass auch unter Berücksichtigung gewerblicher Vorbelastung die Gesamtbelastung die Anforderungen für ein Mischgebiet einhält. Die einwirkenden Spitzenpegel dokumentieren, dass auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten wird. Grundsätzlich wurde davon ausgegangen,

kehrs

Nacht – Regelungen für Aufenthaltsräume

Geräuschemissionen durch Kfz-Freiflächenverkehr und Anlieferungen

Zusammenfassung des Gutachtens des Büros Graner + Partner vom September 2010

dass keine Nachtanlieferungen (also zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) stattfinden.

Hierzu erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind:

- die Errichtung von 2,0 m hohen Lärmschutzwänden an den Anlieferungs-zonen beider Einzelhandelseinrichtungen sowie
- die technische Minderung der Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung der erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte (u.a. auf den Dächern der baulichen Vorhaben) – diese wird im Rahmen der Baugenehmigungsvorgänge gewährleistet werden.

Lärmschutzwände und Minderung der Geräusche von Kühl- und Lüftungsgeräten

4.8 Grünordnungskonzept

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist es, entsprechendes Planungs- und Baurecht für die Entwicklung von Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen zu schaffen. Diese reinen Nutzflächen nehmen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein.

SO- und GE-Flächen

Um dennoch ein bestimmtes Maß an grünordnerischer Stadtgestaltung auf privaten Flächen zu gewährleisten, wurden entsprechende Festsetzungen auf Grundlage des § 84 LBO zur Begrünung von privaten Stellplatzanlagen festgeschrieben (je vier Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen). Auf den Gewerbegebietsflächen wurde an den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken der Bismarckstraße eine 3,00 m breite Anpflanzfläche als Grundstückseingrünung und Abschirmung festgesetzt (dichte Gehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen). Durch die einzuhaltenen Obergrenzen der BauNVO zur GRZ (Grundflächenzahl) im GE- und MI-Bereich bzw. durch die Überschreitung der GRZ im SO-Gebiet auf maximal 0,9 GRZ ist auch ein Mindestmaß an freizuhaltenen und nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen gewährleistet.

Begrünung der Stellplätze
Anpflanzfläche zwischen GE- und MI-Fläche
GRZ-Regelungen

Auf dem Grundstück des Mischgebiets wurden an der nordwestlichen Grundstücksgrenze aus stadtgestalterischen Gründen drei bestehende Pappeln zum Erhalt festgesetzt.

Baumerhalt

4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Zur Regelung und Vermeidung eines Übermaßes an Werbetafeln und Werbefahnen wurden auf Grundlage der Landesbauordnung entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die die Größe und den Umfang der zulässigen Werbeanlagen regelt. Hierzu gehört darüber hinaus die Festlegung auf maximal zwei zulässigen Werbepylonen sowie die Genehmigungspflichtigkeit aller Werbeanlagen im Plangebiet.

Regelungen zu Werbeanlagen

4.10 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f Gemeindeordnung

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.

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 aufgrund der planerischen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 keine Belange von Kindern und Jugendlichen erkennbar sind, wurde auf die gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 Gemeindeordnung (GO) verzichtet.

5. Öffentliches Baurecht

5.1 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.

Zulässigkeit von Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss

5.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Zulässigkeit von Vorhaben

Nach § 74 LBO unterliegen die Errichtung, Änderung, Erweiterung und der Abbruch von Wohngebäuden geringer Höhe und der dazugehörigen notwendigen Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) der Baufreistellung, d. h. eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich, wenn

- die Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen und
- die Bauvorlagen, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, von Entwurfsverfasserinnen oder Entwurfsverfassern gefertigt

- werden, die bauvorlage-berechtigt sind und
- die bautechnischen Nachweise von Personen aufgestellt sind, die in der entsprechenden Liste der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein eingetragen sind und
- wenn die Erklärung der Entwurfsverfasserinnen oder der Entwurfsverfasser, die Aufstellerinnen oder Aufsteller der bautechnischen Nachweise abgegeben wird, dass die gefertigten Unterlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

5.3 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 sowie von Grundstückskläranlagen. Bei der Errichtung, Herstellung und Änderung von baulichen Anlagen ist der Entwässerungsantrag mit dem Bauantrag zur Genehmigung vorzulegen. Ist eine Anschlussmöglichkeit wegen fehlender Schmutzwasserkanäle nicht gegeben, wird eine zusätzliche wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

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

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

Entwässerungsanlagen der Grundstücke und Grundstückskläranlagen müssen den jeweils geltenden bautechnischen Bestimmungen (DIN-Vorschriften) entsprechen. Die Genehmigung der Stadt für wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen von Grundstücksentwässerungsanlagen sowie von Grundstückskläranlagen und deren Benutzung kann davon abhängig gemacht werden, dass vorhandene Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, diesen angepasst werden.

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

Rendsburg, den 06.07.2011
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Brandt L.S.

Tobias Brandt