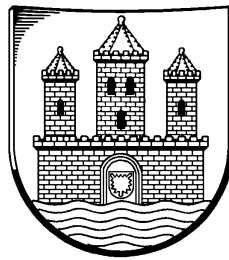
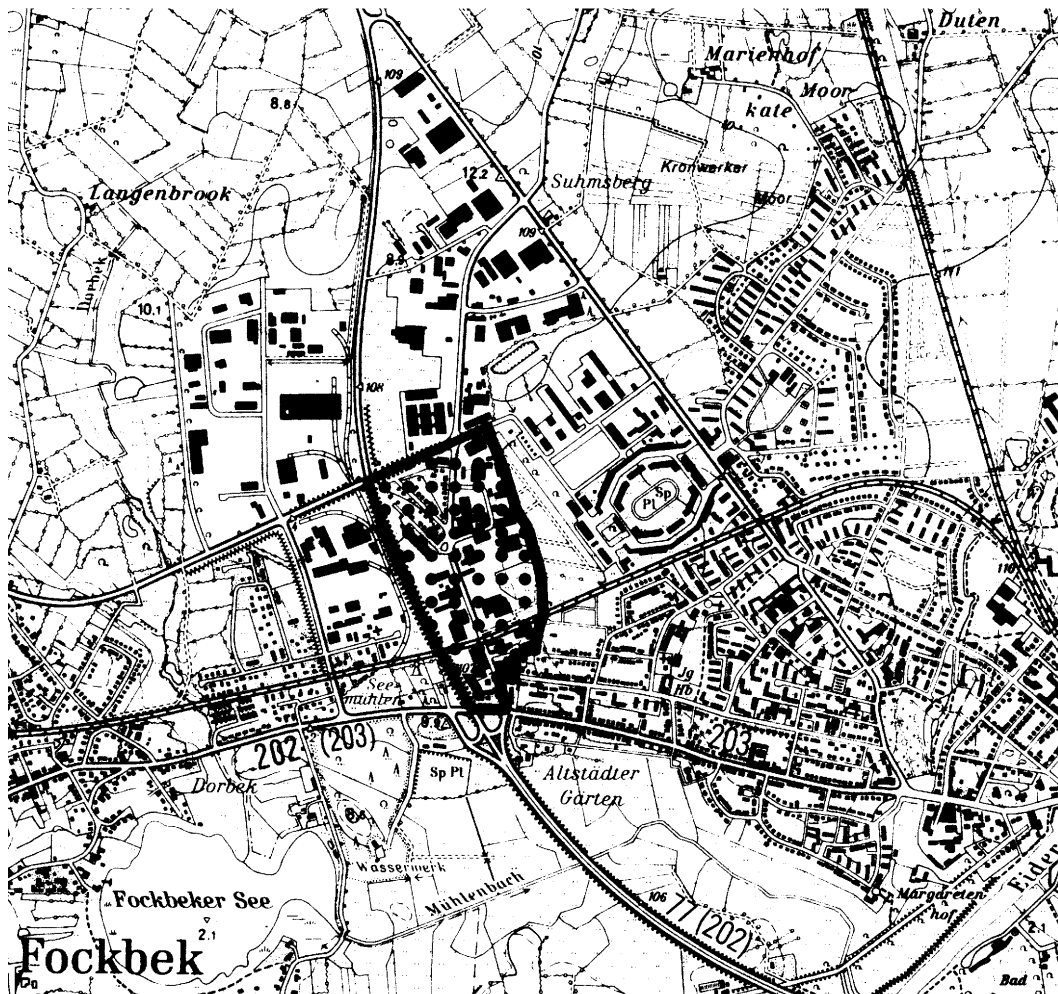


# Stadt Rendsburg



## Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“



Übersichtsplan

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

# **Inhalt:**

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

**Anlage:** Darstellung der Planzeichnung  
des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“  
i. M. 1:5.000

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

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

## **2. Planungsanlass**

Das OVG Schleswig-Holstein hat in dem Normenkontrollverfahren folgende textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“, die die Einschränkung von Einzelhandel beinhalten, für nichtig erklärt:

- (1) *Selbständige, von Produktionsbetrieben unabhängige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.*
- (2) *Bestehende selbständige Einzelhandelsbetriebe sind auf eine maximale Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche von 30 % beschränkt.*
- (3) *Innerhalb der Verkaufsfläche der zulässigen Betriebs- und Absatzformen sind folgende Sortimente als selbständige Kernsortimente nicht zulässig:*
  - *Textilien*
  - *Schuhe, Lederwaren*
  - *Uhren, Schmuck*
  - *Drogerie-, Parfümeriewaren*
  - *Photo, Optik*
  - *Kunstgewerbe*
  - *Schreibwaren, Büroartikel*
  - *Druckmedien*
  - *Spielwaren*
  - *Kinder- und Babyausstattung*
  - *Haushaltswaren, Wohnbedarf*
  - *Sport- oder Campingartikel oder Fahrräder*
  - *Unterhaltungs- und Computerelektronik*
- (4) *Die unter Ziffer 3 aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen insgesamt 5 % der jeweiligen Verkaufsflächen der zulässigen Sortimente, Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.*
- (5) *Die unter den Ziffern 1 - 4 nicht aufgeführten Sortimente, Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen unterliegen keiner Verkaufsflächenbegrenzung.*

Begründet wird dies damit, dass aufgrund der (Plan-)Unterlagen nicht ersichtlich gewesen sei, dass die beabsichtigte Einschränkung bzw. der beabsichtigte Ausschluss von selbständigen, von Produktionsbetrieben unabhängigen Einzelhandelsbetrieben durch besondere städtebauliche Gründe (im dargelegten Sinne) gerechtfertigt wäre. Insbesondere ist dem Gericht auch anhand der Planbegründung, nicht nachvollziehbar gewesen, warum eine Differenzierung zwischen von Produktionsbetrieben abhängigen und unabhängigem Einzelhandel vorgenommen wurde, da dies nicht erläutert oder erklärt worden sei.

Zur städtebaulichen Rechtfertigung der Einzelhandelsbeschränkung würde lediglich allgemein darauf verwiesen, Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu verhindern. Dies würde allerdings nur die Festsetzungen der Sortimentsausschlüsse der Ziffern 3-5 erklären, nicht jedoch den in Ziffer 1 erfolgten Ausschluss jeglichen selbständigen Einzelhandels bzw. die o. g. vorgenommene Differenzierung des Einzelhandels. Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen wurde für nichtig erklärt, da nicht ersichtlich gewesen sei, weshalb jegliche Erweiterungsmöglichkeit auch von Sortimenten, die innenstadtverträglich sind, auf 30 % der Verkaufsfläche beschränkt wird. Dies würde durch die Planbegründung nicht gerechtfertigt sein.

Insgesamt ist festzustellen, dass das OVG Schleswig die Rechtfertigung, d. h. die besonderen Gründe der für nichtig erklärten einzelhandelsbezogenen Festsetzungen, wie sie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ dargelegt worden seien, als ungenügend, da wenig schlüssig, angesehen hat.

In der Ratsversammlung am 19.10.2000 wurde die Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Begründet wurde der Erlass dieser Veränderungssperre u. a. damit, dass durch das Urteil des OVG, die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen aufgrund der zu geringen Verständlichkeit und ungenügenden Abschließbarkeit für nichtig zu erklären, in der Folge jedweder Einzelhandel zulässig ist. Da dies ausweislich der Planbegründung nicht im Sinne des Planungsanlasses bzw. des Planungszieles steht, sei es erforderlich, verständlichere und eindeutiger Einzelhandelsfestsetzungen zu treffen, die der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechen.

Eindeutigkeit bzw. Verständlichkeit der Festsetzungen bedeutet hier:

Festsetzungsformulierungen sind zu erarbeiten, die das Planungsziel, nämlich die Minimierung bzw. den Ausschluss von sondergebietstypischen und zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 01.08.1994, erfüllen.

Dies bedeutet gleichzeitig eine „Harmonisierung“ der Planbegründung und den Einzelhandelsfestsetzungen, die sich daraus ergeben und eindeutig und abschließend die Zulässigkeit des Einzelhandels regeln müssen.

Gleichzeitig mit den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wurde im Bebauungsplan Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, z. B. Großkinos, Discotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Spielkasinos, eingeschränkt, um

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

auszuschließen.

Diese Einschränkungsfestsetzung wurde vom OVG Schl.-Holst. nicht beanstandet und ist demnach rechtskräftig. Diese Festsetzung wird unverändert in die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ übernommen.

**Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ beschränkt sich demnach ausschließlich auf die textlichen Festsetzungen; die Inhalte der Planzeichnung bleiben davon unberührt!**

### **3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beurteilungsmaßstab aufgrund der Bestandsaufnahme ist demnach die Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. die Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und der Gewerbegebiete nicht nachhaltig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen sind Einschränkungen der Verkaufsflächen in Gewerbegebieten, da sich gerade dort (aufgrund bestehender oder sich bildender Agglomerationen von Einzelhandelseinrichtungen) Auswirkungen ergeben, die sich von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich unterscheiden. Dies sind insbesondere Auswirkungen

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

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

Die Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf einige wenige Standorte im Stadtgebiet hat gleichzeitig eine Stärkung und Sicherung des klassischen Gewerbes, also

Gewerbeflächen und -betriebe für das Handwerk, die Produktion und produktionsorientierte Dienstleistungen, zur Folge, da für diese Art der Nutzung - durch

Einzelhandelseinschränkungen - entsprechende gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiete vorgehalten werden können.

#### **4. Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1 Gewerbegebiete (GE)**

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

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

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

werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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

Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik wird die zulässige Verkaufsfläche hierfür auf 300 m<sup>2</sup> beschränkt und innenstadttypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen. Lediglich als Randsortiment sind diese Sortimente mit einer entsprechenden Verkaufsflächenbegrenzung zulässig.

Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, sollen die gleichen Möglichkeiten der Direktvermarktung eröffnet werden (z. B. Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben; Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. ä. herstellen; Baustoffgroßhandel; Metallbaubetriebe etc.). Diese Betriebe benötigen für die vorgenannten Produkte erheblich mehr Stellfläche, so dass die Begrenzung auf 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hierfür ausnahmsweise nicht gelten soll.

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

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

##### **4.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

Wie bereits unter Ziffer 2 „Planungsanlass“ dargestellt, erfahren die nördlichen Bereiche der Gewerbegebiete (GEe), die im städtebaulichen Zusammenhang mit

dem Mischgebiet Suhmsheide stehen, die zusätzliche Festsetzungseinschränkung, dass hier keine Vergnügungsstätten zugelassen sind.

#### **5. Baurecht**

Aufgrund der Tatsache, daß es sich hier um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn (Anflugsektor), so daß die Beschränkung des § 12 Luftverkehrsgesetz zu beachten sind.

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

## **6. Veränderungssperre**

Der Bauausschuss hat am 17.10.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ beschlossen. Gleichzeitig wurde eine zweijährige Veränderungssperre zur Beschlußfassung empfohlen.

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 19.10.2000 die zweijährige Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich nach § 14 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte am 30.10.2000. Die Veränderungssperre trat am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Rendsburg, den 29. November 2001  
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister  
i. A.

gez. von Allwörden      L. S.

(von Allwörden)  
Senator