

# SATZUNG

Stand: 21.07.2010

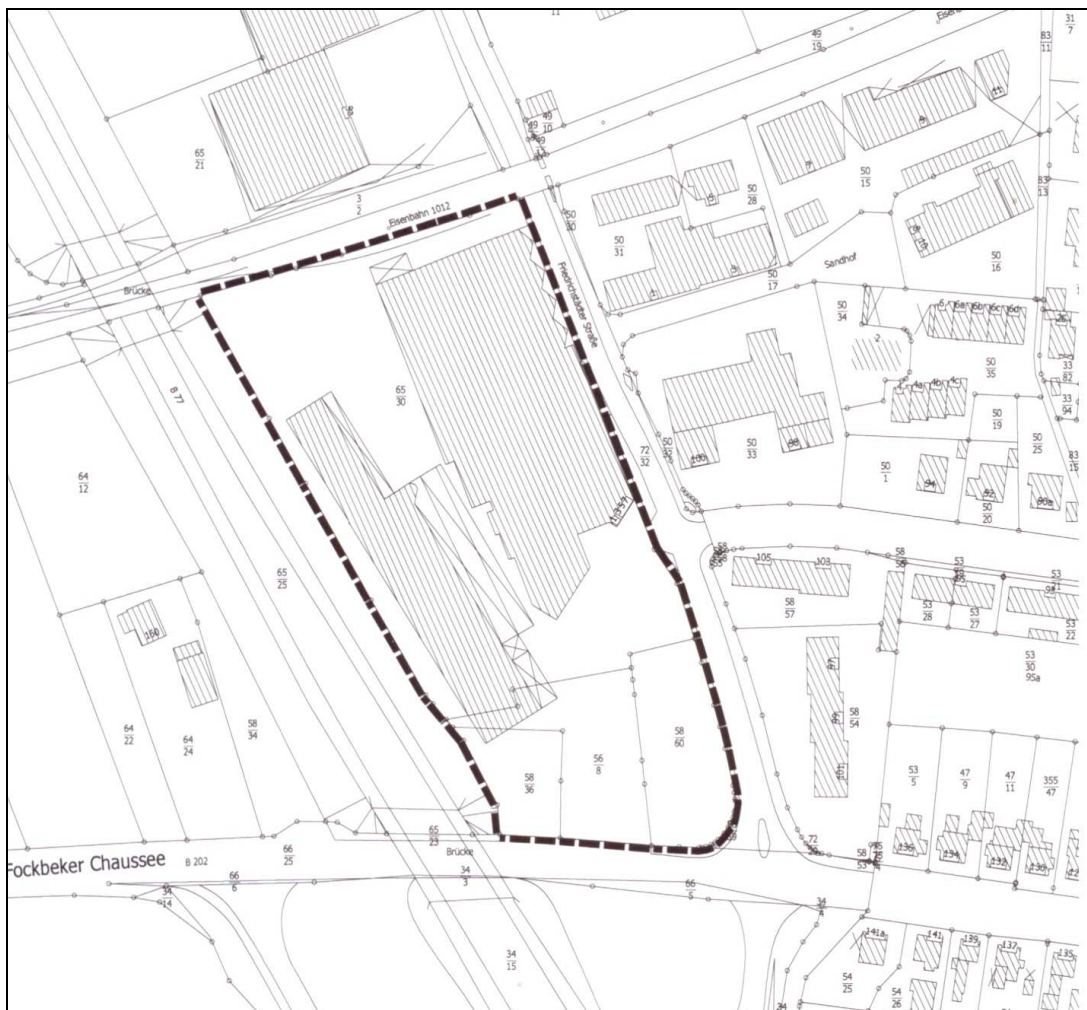
## Stadt Rendsburg



### Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die  
2. Änderung des (einfachen) Bebauungsplanes Nr. 67  
„Friedrichstädter Straße - Süd“  
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07)



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><u>Planverfahren</u></b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Formelles Verfahren nach § 13 a BauGB´07</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b><u>Räumlicher Geltungsbereich, Flächenbilanz und Situation vor Ort</u></b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>7</b>
2.2.1	Flächennutzungsplanebene	7
2.2.2	Bebauungsplanebene	7
<b>2.3</b>	<b>Situation vor Ort</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b><u>Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Vorgaben</u></b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesraumordnungsplan, Landesentwicklungsplan, Regionalplan</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg-Büdelisdorf (ISEK)</b>	<b>10</b>
<b>3.5</b>	<b>Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (gesa) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2004</b>	<b>11</b>
<b>3.6</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>
<b>3.7</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>12</b>
<b>3.8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen aus anderen gesetzlichen Vorschriften</b>	<b>12</b>
3.8.1	Bauschutzbereiche (§ 12 LuftFG)	12
3.8.2	Wasserschutzgebiet (§ 4 LWG und § 19 Abs. 1 und 2 WHG)	12
3.8.3	Anbauverbotszone an der Bundesstraße 77 (B 77) § 9 FStrG	12

<b>4.</b>	<b><u>Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption</u></b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>Ziele und Zwecke und Auswirkung der Planung</b>	<b>13</b>
4.2.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2.2	Auswirkung der Planung	13
<b>4.3</b>	<b>Planerisches Konzept</b>	<b>15</b>
4.3.1	Art der baulichen Nutzung (9 abs. 1 Nr. 1 BauGB`07)	15
4.3.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 abs. 1 Nr. 6 LBO `09)	17
<b>5.</b>	<b><u>Verkehr und Erschließung</u></b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b><u>Bodenordnung</u></b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>18</b>
<b>7.1.</b>	<b>Schmutzwasserbeseitigung</b>	<b>18</b>
<b>7.2</b>	<b>Frischwasserversorgung</b>	<b>18</b>
<b>7.3</b>	<b>Regenwasserbeseitigung</b>	<b>18</b>
<b>7.4</b>	<b>Abfallbeseitigung</b>	<b>18</b>
<b>7.5</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>18</b>
<b>7.6</b>	<b>Wärmeversorgung</b>	<b>19</b>
<b>7.7</b>	<b>Stromversorgung</b>	<b>19</b>
<b>7.8</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Hinweise, die bei nachfolgenden Planungen zu beachten sind</b>	<b>19</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>20</b>
	<b><u>Anlagen:</u></b> Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls Anlage 2: Anpassung des Flächennutzungsplanes Anlage 3: Grundriss und Ansichten (Entwurf Hochplanung) Anlage 4: Stellplatznachweis (einschl. geplanter Erweiterung)	

## 1. Planverfahren

### 1.1 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss Bau- und Umweltausschuss am 22.04.2008
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 11.06.2008/Mitteilungsblatt Nr.19/2008

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 i. V. m. § 13a BauGB`07

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07
- Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 vom .....
  
- Landesplanerische Stellungnahme nach § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H mit Erlass vom 13.04.2010

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`07
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am 24.03.2010
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bauausschusses am 16.03.2010

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB`07 und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB`07

- Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 am 14.03.2010 mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB`07 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB`07 durchgeführt worden ist und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können
- Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 am 24.03.2010
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 vom 01.04.2010 bis 03.05.2010
- Empfehlung Satzungsbeschluss des Bauausschusses am 18.05.2010
- Satzungsbeschluss der Ratsversammlung am 08.07.2010

## **Folgende Fachgutachten und umweltbezogene Informationen sind Teil der Verfahrensakte und haben am Planaufstellungsverfahren teilgenommen:**

- „Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht“ für Bauvorhaben gem. Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG („Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“) im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Rendsburg mit Stand vom 22.04.2008
- Ergebniszusammenfassung „Gutachterliche Stellungnahme - Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg“ ( Stand vom April 2004) von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH
- Abschlussbericht „ Historische Erkundungen/Orientierende Untersuchung“ vom 22.12.2009

### **1.2 Formelles Verfahren nach § 13a BauGB`07**

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des geplanten Vorhabens (Verlagerung des Baustoffhandels und Erweiterung des angeschlossenen Bau- und Gartenfachmarktes (Hagebaumarkt)) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ nach dem **„beschleunigten Verfahren“** gemäß § 13a BauGB`07 (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Umnutzung und Fortentwicklung von Innenbereichsflächen),
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>,
- es wurde eine „ Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) durchgeführt. Diese Gesamteinschätzung geht im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 nach § 13a BauGB`07 in die städtische Abwägung ein. Die hier vorliegende Einschätzung, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist die Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07,
- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann durch die aufzustellende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 gewährleistet werden,
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei diesem Bebauungsplanverfahren gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Anwendung, da die Fläche im Innenbereich liegt, bereits zu 100 % gewerblich genutzt wird und vollständig versiegelt ist. Es wird im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB kein Eingriff durch die Planung vorbereitet.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB`07 abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 wurde der Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg die Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit vom **01.04.2010** bis zum **03.05.2010** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der o.g. Voraussetzungen mit diesem Bebauungsplan nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg wird gemäß § 13a BauGB`07 für den Bereich des Plangebiets an die neue Planungssituation redaktionell angepasst (siehe Anlage zu dieser Begründung).

### **1.3 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung**

Nach § 33 Abs. 1 BauGB`07 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`07 kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

### **1.4 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO**

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, sind diese in angemessener Weise von den Kommunen zu beteiligen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch das geplante Vorhaben innerhalb einer bestehenden gewerblichen Nutzung, ist eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht erforderlich, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen sind.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich, Flächenbilanz und Situation vor Ort

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt  
 im Norden - durch die Bahntrasse zum Gewerbegebiet Büsumer Straße,  
 im Westen - durch die Bundesstraße 77,  
 im Süden - durch die Fockbeker Chaussee,  
 im Osten - durch die Friedrichstädter Straße.

### 2.2 Flächenbilanz

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 2,08 ha.

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

#### 2.2.1 Flächennutzungsplanebene

Art der Bodennutzung	Bodennutzung lt. Flächennutzungsplan	geplante Bodennutzung
	Abgang ca. ha	Zugang ca. ha
gemischte Bauflächen	0,41	
gewerbliche Bauflächen	1,67	
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel -Bau- und Gartenfachmarkt-		2,08

#### 2.2.2 Bebauungsplanebene

Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Bruttobaulandfläche (BBF)	20.800	100
Nettobaulandfläche (NBF) davon	20.800	100
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel -Bau- und Gartenfachmarkt-	20.800	100

Die Größe des Hagebaumarktes (ohne Stellplätze und Verkehrsflächen) beträgt:

Bestand:

Grundflächen gem. § 19 BauNVO : ca. 4.800 m<sup>2</sup>

Brutto Verkaufsflächen: ca. 4.250 m<sup>2</sup>

Der Hagebaumarkt soll unter Einbeziehung und Umnutzung des baulichen Bestandes des Bauzentrums Zerssen vergrößert werden:

Die geplante Größe, auf der Grundlage eines vom Architekturbüro Hansen aus Rendsburg ausgearbeiteten Entwurfs (siehe Anlage 3), des Hagebaumarktes (ohne Stellplätze und Verkehrsflächen) beträgt:

Planung:

Grundflächen gem. § 19 BauNVO: ca. 10.800 m<sup>2</sup>

Brutto Verkaufsflächen: ca. 9.950 m<sup>2</sup>

## 2.3 Situation vor Ort

Das Bauzentrum Zerssen (Baustoffhandel) in der Friedrichstädter Straße beabsichtigt seinen Betrieb zu verlagern. Der bestehende Hagebaumarkt (Bau- und Gartenfachmarkt), der zurzeit nur zulässig ist in Verbindung mit dem Bauzentrum als gewerblicher bzw. Großhandelsbetrieb, möchte den Standort nicht aufgeben, sondern seine Einzelhandelsverkaufsfläche erweitern. Hierzu ist jedoch die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Der Standort ist verkehrstechnisch gut angebunden und erreichbar und befindet sich in einer städtebaulich im Zusammenhang bebauten Lage.

## 3. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 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`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Rendsburg bei den städtischen und vorhabenbezogenen 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 **Landesraumordnungsplan** 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 ländlicher Zentralorte oder Stadtrandkerne oder für Teile von diesen, differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs zu bieten und ein breit gefächertes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot bereit zu stellen.

Die Landesregierung hat am 27. November 2007 den Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) beschlossen. Mit Runderlass des Innenministeriums vom 27. November 2007 ( Amtsbl. Schl.-H. S. 1262) wurde das Aufstellungsverfahren zum LEP-Entwurf formal eingeleitet. Der Entwurf befindet sich im Anhörungs- und



Beteiligungsverfahren gem. § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz. Dieser Entwurf soll den Landesraumordnungsplan 1998 (LROPI 1998) ersetzen. Die mit der Teilfortschreibung 2004 des LROPI getroffenen Festsetzungen zu Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sowie zu Gebieten mit besonderer Bedeutung und Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz wurden aufgrund ihrer Aktualität jedoch beibehalten.

Danach sind in Mittelzentren großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zulässig. Dabei sind regelmäßig nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

In Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohner(innen) sind Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z. B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche je Standort zulässig.

Im **Regionalplan, Planungsraum III**, werden für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 keine über den Landschaftsraumordnungsplan hinaus gehenden Aussagen getroffen.

Jedoch ist im Zuge der Planung auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Hohn zu achten und die entsprechenden Maßgaben der Behörden sind einzuhalten. Der gesamte Planbereich ist ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz“ (Schutzzone III a des Wasserwerkes Armensee).

Negative Auswirkungen auf die Orts- und Landschaftsplanung, die mit diesem Planaufstellungsverfahren verbunden sein könnten, sind durch die bereits vorhandene Integration des Standortes in den Siedlungskörper (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) mittels der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung nicht zu erkennen.

### **3.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan**

Im **Landschaftsprogramm** (1998) werden für das Plangebiet in der Karte 1 ein Wasserschutzgebiet und ein Wasserschongebiet 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 getroffen. Das Plangebiet (vgl. dort Karte 1) liegt in einem Wasserschutzgebiet, das sich nach Nordwesten erstreckt. Negative Auswirkungen durch das Vorhaben sind hiermit jedoch nicht verbunden. Die geplante Umnutzung (Umsiedlung des Baustoffhandels) wirkt sich eher positiv auf das Grundwasser aus.

### **3.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg**

Die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schülldorf, Schülpl 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.



Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan

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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden im Gebietsentwicklungsplan (GEP) keine Aussagen getroffen, da es sich um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich handelt.

### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK)

Mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Stadtentwicklungskonzeptes übernehmen Rendsburg und Büdelsdorf eine Vorreiterrolle in Schleswig-Holstein. 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 m<sup>2</sup> 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.“*

Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) keine städtebaulich bzw. planungsrechtlich relevanten Aussagen getroffen.

### **3.5 Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (gesa) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2004.**

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 durch entsprechende Sortimentsausschlüsse. Die Rendsburger Innenstadt einschließlich ihrer geplanten Nutzungserweiterung an der Obereider soll als zentraler Einkaufs-, Kultur-, Gastronomie- und urbaner Freizeitstandort gestärkt werden.

Das „gesa-Gutachten“ bezeichnet die Einzelhandelsagglomeration im Rendsburger Gewerbegebiet „Friedrichstädter Straße“, neben der Rendsburger Innenstadt, als ein Gebiet von höchster Wertigkeit für die gesamt- und übergebietliche Versorgungsfunktion. Diese Zentren sind für die übergebietliche Versorgung von maßgeblicher Bedeutung und damit für die Einzelhandelszentralität und regionale Positionierung des gesamten Wirtschaftsraumes. Knapp 80 % der von auswärts in den Wirtschaftsraum einfließenden Kaufströme ist auf diese Einzelhandelslagen orientiert. (siehe *Ergebniszusammenfassung, Gutachterliche Stellungnahme, Markt- und Standortanalyse, Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg, hier Seite 3, Kapitel: Zentren- und Einzelhandelslagen, Abs. 2 und 3*)

Die hierfür relevanten Inhalte aus dem „gesa-Gutachten“ wurden im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 berücksichtigt.

### **3.6 Flächennutzungsplan**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht eingehalten werden. Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg als gewerbliche Baufläche (G) und gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß §13a BauGB`07 im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage 2 zu dieser Begründung) im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens

vorgenommen und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 bekannt gemacht.

### **3.7 Landschaftsplan**

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB`07 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. Der Planbereich liegt innerhalb des Bereiches mit der Feststellung „Wasserschutzgebiet“.

Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Stadtgebietes berücksichtigt.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen aus anderen gesetzlichen Vorschriften**

#### **3.8.1 Bauschutzbereiche (§ 12 LuftFG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn. Die Stadt Rendsburg geht bei ihren Planungsüberlegungen und den Planinhalten entsprechend dem Entwurf zum Bebauungsplan davon aus, dass aufgrund bestehender Baugenehmigungen die Gebäude die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz nicht überschreiten werden.

#### **3.8.2 Wasserschutzgebiet (§ 4 LWG und § 19 Abs. 1 und 2 WHG)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Rendsburg in der Wasserschutzzone III a (siehe Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke in Rendsburg (Wasserschutzgebietsverordnung Rendsburg) vom 06. Dezember 2001).

#### **3.8.3 Anbauverbotszone an der Bundesstraße 77 (B 77) § 9 FStrG**

Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:

- Hochbauten jeder Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption**

### **4.1 Planungserfordernis**

Das Bauzentrum Zerssen an der Friedrichstädter Straße Nr. 1 bis Nr. 7 beabsichtigt seinen Betrieb in die Friedrichstädter Straße Nr. 87 bis Nr. 95 zu verlagern. Der im

Bauzentrum integrierte Hagebaumarkt ist zurzeit nur in Verbindung mit dem Bauzentrum zulässig, da der Standort durch den Bebauungsplan Nr. 67 als Gewerbegebiet entwickelt wurde. Er möchte den Standort nicht aufgeben, sondern sein Angebot und seine Verkaufsflächen, unter Einbeziehung des Gebäudebestandes des Bauzentrums Zerssen, erweitern.

Der Hagebaumarkt ist städtebaulich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Für solche Betriebe muss ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Aufgrund der Absicht des Bauzentrums Zerssen, den Betrieb in die Friedrichstädter Str. 87-95 zu verlegen, sollen die bisher vom Bauzentrum Zerssen genutzten baulichen Anlagen durch die Eingliederung in den bestehenden Hagebaumarkt vitalisiert werden. Leerständen wird dadurch entgegengewirkt.

Deshalb muss der Bebauungsplan Nr. 67 „Friedrichstädter Straße-Süd“ durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Friedrichstädter Straße - Süd“ für den Bereich entsprechend geändert werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der Umnutzung und Vitalisierung einer bisher gewerblich genutzten Fläche haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB `07 für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 1.).

Damit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB `07 angewendet werden kann, ist es in diesem Fall erforderlich, eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen.

## **4.2 Ziele und Zwecke und Auswirkung der Planung**

### 4.2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde mit folgenden Zielsetzungen aufgestellt:

- Vitalisierung und Fortentwicklung bebauter Flächen im Innenbereich
- Steuerung der Sortimente nach städtebaulichen Lagen
- Erhaltung des ortsbildprägenden Großbaumbestandes
- Planerische Zurückhaltung, einfache Festsetzungsdichte  
(Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Übrigen weiterhin, wie durch den Bebauungsplan Nr. 67 vorgegeben, nach § 34 BauGB beurteilt)

Diese Zielsetzung wird nach Auffassung der städtischen Gremien durch die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt.

### 4.2.2 Auswirkung der Planung

Es wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten:

- aufgrund der Art der Nutzung
- aufgrund der Umnutzung und Freilegung einer bereits gewerblich genutzten Fläche
- aufgrund keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen
- aufgrund der Beachtung naturschutz- und artenschutz-rechtlicher Belange (Erhalt von Bäumen)
- aufgrund der Lage in einem bereits baulich geprägten Bereich mit Anbindung an die vorhandenen Straßen
- aufgrund der Einhaltung immissionschutzrechtlicher Belange
- trotz der nicht auszuschließenden Belastung des Baugrundes sind Auswirkungen nur in geringem Umfang zu erwarten,

Fazit:

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 Vorhaben insgesamt relativ gering ist.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat der Stadt Rendsburg am 30.07.2008 telefonisch darüber Auskunft erteilt, dass in dem Gebiet, bedingt durch die Vornutzung des Grundstückes, Altlasten vorhanden sein können.

Zur Klärung, an welcher Stelle Altlasten im Boden auffindbar sein könnten, wurde der Dipl. Geol. Harro Ziegenmeyer vom Schröder Bauzentrum, 25746 Heide beauftragt, für die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes, Friedrichsstädter Straße 1-7, eine historische Recherche durchzuführen. Der Abschlussbericht liegt mit dem Stand vom 22.12.2009 vor.

Gemäß dieser Recherche ergaben sich auf Grund der Befunde keine Hinweise auf mögliche Gefährdungen. Bei eventuellen Baumaßnahmen mit Erdaushub im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind jedoch die entsorgungsrelevanten Belastungen einiger Bodenproben mit Überschreitungen des Zuordnungswertes Z0 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten. Die potenziellen Schadstoffbereiche wurden in einem Lageplan dargestellt, der in der Anlage des Abschlussberichtes zu finden ist.

### Natur, Umwelt und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Innenbereich und die Flächen werden bereits zu 100 % gewerblich genutzt und sind fast vollständig versiegelt. Deshalb findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei diesem Bebauungsplanverfahren gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Anwendung. Es wird im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB kein Eingriff durch die Planung vorbereitet.

Die bestehende Situation lässt sich aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes kurz wie folgt darstellen:

- Die Flächen weisen durch die gewerbliche Nutzung einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Das Plangebiet wird von Gebäuden, Betriebshof- und Lagerflächen und Stellplatzanlagen bereits zu 100 % genutzt.
- Grünflächen bestehen nicht.
- Als bedeutend für das Stadtbild sind eine Reihe von Ortsbild prägenden Bäumen an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Fockbeker Chaussee, sowie ein Einzelbaum im Eingangsbereich des Bauzentrums.
- Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
- Es wurde eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG (siehe Anlage 1 zu dieser Begründung) durchgeführt, die zu der Einschätzung gekommen ist, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.
- Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 3c UVPG besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG.
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen.

### 4.3 Planerisches Konzept

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 wurde erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Friedrichstädter Straße Süd“ teilweise als Gewerbegebiet und im vorderen Bereich, der an die Fockbeker Chaussee angrenzt, teilweise als Mischgebiet überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, einschließlich seiner 1. Änderung, beschränken sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung („Einfacher“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Die Beurteilungen und Genehmigungen von Bauvorhaben werden bei einem einfachen Bebauungsplan im Übrigen nach § 34 BauGB geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden nach der Eigenart der näheren Umgebung beurteilt.

Der Planbereich ist bereits bebaut und städtebaulich geprägt. Das Planungserfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplanes 67 bezieht sich deshalb im Wesentlichen auf die Festlegung der Art der baulichen Nutzung und die Steuerung der Warensortimente. Entscheidend dabei ist, dass innenstadtrelevante Sortimente in städtebaulich nicht integrierten Lagen nur ausnahmsweise im geringen Umfang als Randsortimente zugelassen werden sollen.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes 67 werden in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 67 und seiner 1. Änderung auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt. Der Erhalt des Ortsbild prägenden Baumbestandes wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 als örtliche Bauvorschrift (§ 84 LBO`09) aufgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Übrigen (Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Flächen für den ruhenden Verkehr) wie bisher weiterhin anhand konkretisierter Bauunterlagen nach § 34 BauGB`07 geregelt.

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB`07)

Das innerhalb des Plangebiets geplante Vorhaben wird nach der besonderen Art seiner Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Das Hauptsortiment wird durch die Festsetzung der Art der Nutzung als Bau- und Gartenfachmarkt beschränkt.

Für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg wurde ein Einzelhandelskonzept von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH (gesa) ausgearbeitet. Unter der Berücksichtigung der Empfehlungen aus diesem Gutachten (siehe *Ergebniszusammenfassung, Gutachterliche Stellungnahme, Markt- und Standortanalyse, Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg, hier Seite 14, Absatz (f)*) wurden die Ausnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 über die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der Aufstellung über innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente aus diesem Gutachten festgesetzt (siehe *gleiches Gutachten, Seite 20, „Aufstellung Sortimentsgliederung“*).

Die Ausnahmen werden deshalb auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aus anderen Branchen nur mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> zugelassen, wenn sie nicht mit innenstadtrelevanten Sortimenten handeln, in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich zulässigen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. o. g. Aufstellung gelten folgende Sortimente als innenstadtrelevant:

- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Drogerie-, Parfümeriewaren
- Photo, Optik
- Kunstgewerbe
- Schreibwaren, Büroartikel
- Druckmedien
- Spielwaren
- Kinder- und Babyausstattung
- Haushaltswaren
- Sportartikel
- Unterhaltungs- und Computerelektronik

Diese Festsetzung über die Ausnahmen war auch schon Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67. Die Auflistung der innenstadtrelevanten Sortimente wurde der gutachterlichen Empfehlung der „gesa“ angepasst.

Arbeitsbekleidung für Bau- und Gartenarbeiten zählt zu den branchenbezogenen Sortimenten eines Bau- und Gartenfachmarktes und ist deshalb allgemein zulässig.

Um den bestehenden Hagebaumarkt mit seinem bisher zulässigen Warenbestand zu sichern und ihn in seiner Fortentwicklung nicht zu behindern, indem planungsrechtlich eine nicht gewollte Umstrukturierung des bisher zulässigen Warensortiments ausgelöst wird, werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 die Ausnahmen übernommen und auf die Festsetzung



eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ modifiziert:

1. Innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente, wenn deren Verkaufsflächen insgesamt 5 % der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment
2. Die Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe des Kfz-Handels, des Handels mit Wohnungs- und Kucheneinrichtungen und des Stahl- und Metallhandels handelt. Diese Fachmärkte müssen sich in Grundfläche und Baumasse nicht gegenüber dem Bau- und Gartenfachmarkt unterordnen.

#### 4.3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 6 LBO`09)

Gemäß den Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB`07, sind Belange, die das Orts- und Landschaftsbild betreffen, in der Planung zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein ortsbildprägender Laubbaumbestand.

Die Laubbäume haben ein Stammumfang zwischen 0,40 m und 1,00 m erreicht und sind teilweise in kleinen Baumgruppen angeordnet. Die Stadt möchte diese Bäume erhalten, da sie einen Beitrag zur Gestaltung der Fockbeker Chaussee und des Bau- und Gartenmarktes selbst beitragen.

Die Erhaltung wird durch die Übernahme einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 6 LBO `09 in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Wer ohne Genehmigung die Bäume entfernt oder zurückschneidet, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

### 5. **Verkehr und Erschließung**

Der Standort befindet sich in städtebaulich gewachsener Siedlungsstruktur und ist verkehrstechnisch örtlich wie auch überörtlich über die Fockbeker Chaussee (B 202) und über die B 77 gut angebunden und erreichbar.

Das Plangebiet ist bebaut und von der Friedrichstädter Straße voll erschlossen.

Nach den Berechnungen des Architekturbüros Hansen aus Rendsburg beträgt die Anzahl der notwendigen Stellplätze aufgrund der geplanten Erweiterung 204 Stück (siehe Anlage 4). Die notwendigen Stellplätze können innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden (siehe Anlage 3).

Die Feuerwehzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

### 6. **Bodenordnung**

Die Flurstücke 65/30, 58/36, 56/8 und 58/60 der Flur 5 in der Gemarkung Rendsburg befinden sich in privater Hand und bleiben auch zukünftig in privater Hand.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Stadt Rendsburg mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zum stadt eigenen Klärwerk.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen, sofern nicht bereits vorhanden.

### **7.2 Frischwasserversorgung**

Die Grundstücke bzw. die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets, soweit nicht bereits vorhanden, werden über Ortssatzung an die stadt eigene Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

### **7.3 Regenwasserbeseitigung**

Die Grundstücke bzw. die Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets, soweit nicht bereits vorhanden, werden an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Sofern der Baugrund und die anstehenden Grundwässer es zulassen, kann das unbelastete Dachflächenwasser direkt vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Bei einer Versickerung des Dachflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die stadt eigene Abwasserbeseitigung Rendsburg, Am Eiland 12, ist auch für die Einzelgenehmigung zur Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig.

Erlaubnisfreie Benutzungen sind im § 21 LWG geregelt.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist für das geplante Vorhaben innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung durch den Vorhabensträger zu achten.

### **7.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde in dessen Auftrag abgeholt und abgewickelt.

### **7.5 Brandschutz**

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

Die Löschwasserversorgung kann durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden. Sollten sich im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens herausstellen, dass zusätzliche Hydranten auf den Grundstücksflächen des geplanten Einzelhandelszentrums erforderlich werden, sind diese Standorte mit der Freiwilligen Feuerwehr bzw. dem Kreisbrandmeister abzustimmen. Die Feuerwehrezufahrten sind grundsätzlich durch die öffentlichen Straßen gesichert.

### **7.6 Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Wärmeversorgungsnetz angeschlossen.

## 7.7 Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Stromversorgungsnetz angeschlossen.

## 7.8 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

## 8. Hinweise, die bei nachfolgenden Planungen zu beachten sind:

### Kreis Rendsburg-Eckernförde:

#### ○ Fachdienst 5.3 Wasser, Bodenschutz und Abfall

##### (untere Wasserbehörde, Gewässeraufsicht)

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Rendsburg. Auf die Einhaltung der Verbote und Einschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Rendsburg vom **27. Januar 2010** weise ich hin. Die Verordnung vom 06. Dezember 2001 ist außer Kraft.

Die Errichtung von vertikalen Erdwärmesondenanlagen (Tiefenbohrungen) ist grundsätzlich nicht zulässig.

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer sind in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, dass

- **Grundwasserabsenkungen** bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

- **Revisionsdränagen** sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

#### ○ Fachdienst 5.3 Wasser, Bodenschutz und Abfall

##### (untere Bodenschutzbehörde)

In dem Gebiet der durch die Änderung betroffenen Fläche befindet sich nach hiesigem Kenntnisstand keine Altablagerung, jedoch ist, wie unter Kapitel 4.2, Seite 14 der Begründung erwähnt, das Grundstück Friedrichstädter Straße 1-7 als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) eingestuft. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich erstbewertet und eine Aufnahme in das Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde ist nach Durchführung der so genannten Eigentümerinformation beabsichtigt.

Es fanden unterschiedliche Nutzungen auf dem Grundstück statt. Altlastenrelevant sind insbesondere die Nutzungen als Tankstelle und als Autohaus auf dem (ehemaligen)

Grundstück Friedrichstädter Straße 1, welches heute als Parkplatz und Ausstellungsfläche des Hagebaumarkts dient. Gemäß Anlage 3 der Planunterlagen bleibt diese Fläche weiterhin Parkplatz und somit von der Erweiterung des Hagebaumarkts unberührt. Sollten dennoch Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Tankstelle und des ehemaligen Autohauses vorgenommen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde vorab zu informieren.

Sollten im Rahmen der (sonstigen) Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises ebenfalls unverzüglich unter der Tel.-Nr. 04331/202517 zu benachrichtigen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

#### **Quellenverzeichnis :**

- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 und Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplanes des Landes Schleswig-Holstein
- Entwurf Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009
- Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde vom 20.12.2000, veröffentlicht im Amtsblatt Schl.-Holst. vom 26.02.2001 (Nr.9) S. 49
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Städte Rendsburg und Büdelsdorf
- Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
- Ergebniszusammenfassung „Gutachterliche Stellungnahme - Markt- und Standortanalyse - Einzelhandelskonzept Wirtschaftsraum Rendsburg“ ( Stand vom April 2004) von der Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg einschließlich der genehmigten Änderungen
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Rendsburg
- Abschlussbericht „ Historische Erkundung/Orientierende Untersuchung“ Aktuell durchzuführende Untersuchungen/Technische Erkundigungen zur Ausräumung des Altlastenverdachtes vom 22.12.2009 vom Dipl.-Geol. H. Ziegemeyer, 25436 Tornesch

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

Günter Dahl