

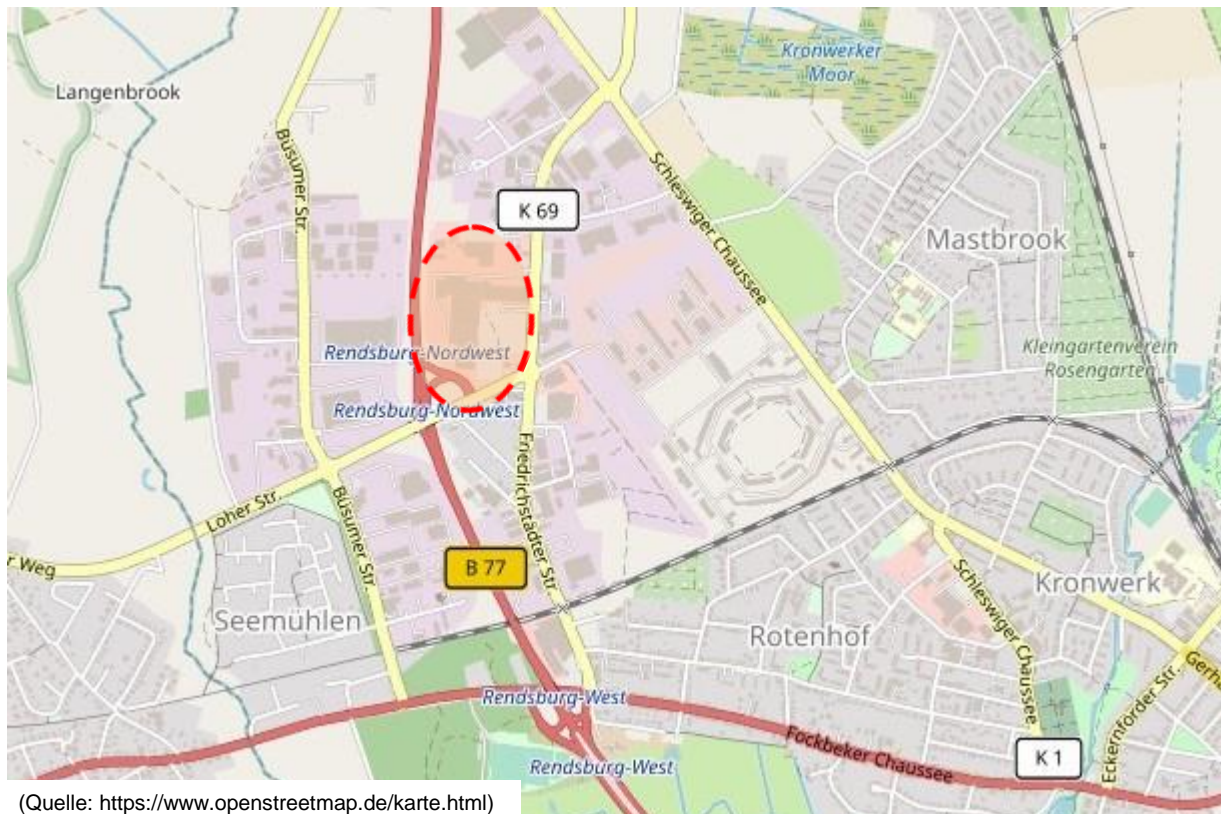


Stadt Rendsburg

Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Friedrichstädter Straße“



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)



Inhalt

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



Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ der Stadt Rendsburg im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 18.05.2022
- Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ der Stadt Rendsburg im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG mit Erlass vom 16.12.2020
- Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Schifffahrtsamt Nord-Ostsee-Kanal mit Schreiben vom 10.05.2022
- Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes S-H mit Schreiben vom 03.05.2022
- Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Regionalentwicklung mit Schreiben vom 29.04.2022
- Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstellen Neumünster und Rendsburg mit Schreiben vom 28.04.2022
- Stellungnahme der Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH per E-Mail vom 21.04.2022

- „Entwässerungskonzept - Umbau des Fachmarktzentrum Eiderpark“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Rendsburg (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Stand vom 17.08.2021)
- „Verkehrsgutachten - Umbau des Fachmarktzentrum Eiderpark“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Rendsburg (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, Stand vom 30.07.2021)
- „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse zur Restrukturierung EKZ Eiderpark, Rendsburg“ zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Rendsburg (bulwiengesa AG, Hamburg, Stand vom 12.07.2021)

- „Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung: Friedrichstädter Straße 47 in Rendsburg (Flur 6, Flurstücke 171101, 171102, 171104, 171107, 171106, 171108, 171109 und 1711101“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Rendsburg, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 19.03.2021

- Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“
- Geltender Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg einschließlich der genehmigten Änderungen
- Festgestellter Landschaftsplan der Stadt Rendsburg
- Aktueller Flurkartenauszug mit örtlicher Vermessung als amtliche Planunterlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Rendsburg



Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 27.10.2020
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 18.11.2020

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

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 27.10.2020
- Landesplanerische Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H mit Erlass vom 16.12.2020 und vom 18.05.2022

Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am 04.04.2022
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 25.01.2022

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

- Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 23.03.2022 mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können
- Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB am 04.04.2022
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.2022 bis zum 03.05.2022
- Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 23.08.2022
- Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 22.09.2022



1. Planverfahren

Die städtischen Gremien haben aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Bestandssituation des „Eiderparks“ sowie aufgrund des nachfolgend beschriebenen Planvorhabens die Voraussetzungen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ nach dem **„beschleunigten Verfahren“** gemäß § 13a BauGB (**„Bebauungsplan für die Innenentwicklung“**) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 6 Satz 1 und 2 LUVPG (Landesgesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht, gleichwohl eine Gesamtgrundfläche von ca. 68.185 m² festgesetzt werden wird, da es aufgrund der baulichen Ergänzung um weniger als 5.000 m² Geschossfläche entsprechend Nr. 9.1 der Anlage 1 LUVPG lediglich einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 3.),
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht anzunehmen,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung kann auf Grundlage der planerischen Absicherung des Sondergebietsstandortes durch die Flächennutzungsplanung und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 einschließlich dessen rechtskräftigen 1. Änderung unter Berücksichtigung der im Zuge der Vorbereitung des Planaufstellungsverfahrens erstellten Fachgutachten gewährleistet werden.

Der Bauausschuss hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

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

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



2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich wird begrenzt im

Norden durch die vorhandene Bebauung und die Grundstücksflächen Friedrichstädter Straße Nr. 59 und 61,

Osten durch die „Friedrichstädter Straße“ (K 69),

Süden durch die „Loher Straße“ (K 69) einschließlich eines Teilabschnitts der „Loher Straße“,

Westen durch die B 77



2.2 Flächenbilanz

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 21.07.2022 - Plan Nr. 2.0), die ggf. im Rahmen eines späteren Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI konkretisiert werden kann, insgesamt eine Fläche von insgesamt ca. 8,97 ha.



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

Nutzungen	Fläche in m ²	Anteil in %
Plangeltungsbereich	89.710	100
Bruttobaulandfläche (BBF)	85.230	100
Nettobaulandfläche (NBF) davon	68.185	80
Sonstige Sondergebiete „Einkaufszentrum - Großflächiger Einzelhandel“	85.230	95
Grünflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	3.290	4
Verkehrsflächen, Anbindung / Sichtfeld K 69 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.190	1

2.3 Situation vor Ort

Die Entwicklung des Einkaufszentrums / großflächigen Einzelhandel „Eiderpark“ westlich der Friedrichstädter Straße vollzog sich auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 und seiner rechtskräftig gewordenen 1. Änderung.

Nach einem Eigentümerwechsel in 2019 plant dieser nun den im Jahr 2000 eröffneten Einkaufszentrum „Eiderpark“ aus dem heutigen Bestand heraus zu restrukturieren und zu modernisieren. Neben einer Optimierung der Stellplatzerschließung im Bereich Friedrichstädter Straße und einer zusätzlichen Anbindung im Bereich Loher Straße zur Steigerung der Leistungsfähigkeit im anliegenden Straßennetz und einer Modernisierung der Fassade und des Außenauftritts sollen der Branchenmix angepasst, aufgestaute Restrukturierungsbedarfe einzelner Mieter bedient und Leerstände beseitigt werden. Hierzu ist es angezeigt, Flächenüberhänge einzelner Mieter abzubauen, Ladeneinheiten an anderer Stelle zusammenzulegen und ggf. bedarfsgerecht zu erweitern sowie - vorgelagert auf dem Stellplatzareal in Verbindung mit einer neuen Verkehrsanbindung an die Loher Straße - ein zusätzliches Fachmarktgebäude zu errichten.

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

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

1. Merkmale der Vorhaben:

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten

1. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Überplanung eines bestehenden Sondergebietsstandortes mit einem „Einkaufszentrum („Eiderpark“) / großflächigem Einzelhandel“ als Teil eines bestehenden und gewachsenen Gewer-



be- und Einzelhandelsstandortes beiderseits der „Friedrichstädter Straße“ als Maße der „Innenentwicklung“. Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße - Neuaufstellung“ einschließlich der rechtskräftig gewordenen Änderungen, insbesondere die 1. Änderung betreffend.

2. Das Vorhaben dient dem Ziel, neben einer Optimierung der Stellplatzerschließung im Bereich Friedrichstädter Straße und einer zusätzlichen Anbindung im Bereich Loher Straße zur Steigerung der Leistungsfähigkeit im anliegenden Straßennetz und einer Modernisierung der Fassade und des Außenauftritts den Branchenmix anzupassen, aufgestaute Restrukturierungsbedarfe einzelner Mieter zu bedienen und Leerstände zu beseitigen. Hierzu wird es erforderlich sein, Flächenüberhänge einzelner Mieter abzubauen, Ladeneinheiten an anderer Stelle zusammenzulegen und ggf. bedarfsgerecht zu erweitern sowie - vorgelagert auf dem Stellplatzareal in Verbindung mit einer neuen Verkehrsanbindung an die Loher Straße - ein zusätzliches Fachmarktgebäude zu errichten.
3. Das Vorhaben umfasst die Überplanung von Sondergebietsflächen in einer Größe von insgesamt ca. 85.230 m² und einer hieraus resultierenden Grundfläche von 68.185 m² einschließlich baulicher Nebenanlagen als Gesamtgrundfläche, wobei es aufgrund der baulichen Ergänzung um weniger als 5.000 m² Geschossfläche entsprechend Nr. 9.1 der Anlage 1 LUVPG lediglich einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf.
4. Versiegelungen über das bisher geltende Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 einschließlich der 1. Änderung werden mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sein bzw. das mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten Maß der Gesamt-GRZ von 0,8 („Kappungsgrenze“) wird nicht überschritten.

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

- Das innerhalb der bestehenden Sondergebietsflächen anfallende Oberflächenwasser wird gefasst und kontrolliert einer bestehenden Regenrückhaltung zugeleitet, wobei entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser über die begrünten (Teil-)Dachflächen auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist.
- Für das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ besteht auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 7 ein zulässiger maximaler Versiegelungsgrad von 80% der bebaubaren Grundstücksfläche (= so genannte „Kappungsgrenze“). Gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen dem heute vorhandenen Gebäudebestand angepasst. Die Randbereiche zur B 77, die durch die anbaufreie Strecke einer Bebauung oder sonstigen baulichen Nutzung nicht zur Verfügung stehen, werden als private Grünflächen festgesetzt.
- Natur und Landschaft verändern sich nicht. Entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes haben sich die unbebauten Bereiche des „Eiderparks“ entwickeln können (vgl. auch nachfolgende Abbildung auf Seite 9). Änderungen in diesen Bereichen sind mit diesem Änderungsbereich nicht verbunden. Hiervon ausgenommen ist der neu herzustellende Zufahrtsbereich von der K 69 auf die Plangebietsfläche. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungsverfahren ermittelt, bewertet und ausgeglichen.



- Die Anpflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 und der 1. Änderung bleiben grundsätzlich erhalten und werden entsprechend dem topographischen Aufmaß der Örtlichkeit angepasst. Die private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Bereich der anaufreie Strecke entlang der B 77 festgesetzt.



- 1.3 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
- Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt aufgrund der Bestandssituation über die bestehenden Entsorgungseinrichtungen der Stadt Rendsburg. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet.



- 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen
- Da die Betriebsabläufe der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen innerhalb geschlossener Hallen oder geschützten Bereichen (Anlieferungszonen) stattfinden, ist von einer geringen Umweltverschmutzung auszugehen.
 - Belästigungen werden durch Fahrzeugverkehr auf der Stellplatzanlage und in den Anlieferungsbereichen zu erwarten sein. Zudem sind die Einzelhandelsbetriebe dem Verkehrslärm der B 77 und der K 69 ausgesetzt.
 - Veränderungen in dem Maß der Belästigungen durch den nutzungsbedingten Lärm und durch Verkehrslärm werden mit diesem Planvorhaben grundsätzlich nicht zu erwarten sein, da bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung keine Änderungen vorgenommen werden, gleichwohl die Gesamtverkaufsfläche mit diesem Änderungsverfahren gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 und den erteilten Genehmigungen erhöht werden wird. Durch Veränderungen und Optimierungen in der äußeren und inneren Erschließung werden jedoch die Verkehrsflüsse verbessert und somit unnötige Suchverkehre und demzufolge mögliche Belastungen gemindert.
- 2.3. Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zu gewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
- 2.3.1 Natura 2000-Gebiete
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 2.3.2 Naturschutzgebiete
- Bestehende oder geplante Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 2.3.3 Nationalparke
- Bestehende oder geplante Nationalparke sind nicht betroffen.
- 2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
- Bestehende oder geplante Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
- 2.3.5 Naturparke
- Naturparke sind nicht betroffen.
- 2.3.6 Naturdenkmäler
- Eingetragene oder zur Eintragung vorgesehene Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
- 2.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile
- Unter Schutz gestellte oder zur Unterschutzstellung vorgesehene Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.



2.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope

- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG (z. B. Knicks) sind nicht betroffen.

2.3.9 Wasserschutzgebiete, festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des mit Landesverordnung vom 27.01.2010 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Rendsburg in Rendsburg.
Die Regelungen zum Wasserschutzgebiet galten bereits mit Erlass des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 für das Plangebiet, so dass die gesetzlichen Anforderungen an den Grundwasserschutz bereits in den erteilten Bau- und Nutzungsgenehmigungen zu berücksichtigen waren, so dass mit diesem Planvorhaben keine weiteren Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden.
- Festgesetzte Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen

2.3.10 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

- Diese Gebiete werden durch die Planung nicht betroffen sein.

2.3.11 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

- Die Stadt Rendsburg ist innerhalb des „Zentralörtlichen System“ Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt.

2.3.12 Kulturdenkmale

- Kulturdenkmale, Denkmalsbereiche und deren Umgebungsschutzbereiche werden nicht betroffen sein.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen:

3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet / betroffene Bevölkerung)

- Das Ausmaß möglicher Auswirkungen des Planvorhabens beschränkt sich ausschließlich auf das Plangebiet und somit auf den „Eiderpark“ selbst.

3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

- Grenzüberschreitende Auswirkungen werden nicht gegeben sein.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

- Durch das Planvorhaben werden über das bisher zulässige Maß der Bebauungsdichte von einer Gesamt-GRZ von 0,8 hinaus keine Auswirkungen zulässig sein. Bei den bestehenden Auswirkungen handelt es sich um übliche Auswirkungen innerhalb eines „Einkaufszentrums / großflächigen Einzelhandelsbetriebes“.



- Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden planungsrechtlich nur in einem geringen Umfang zulässig sein. Diese resultieren aus der zusätzlichen Zufahrt auf die K 69, die jedoch ausgeglichen werden können. Die Nachweise erfolgen im nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

- Aufgrund des bestehenden Einzelhandelsstandortes und der planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 sind die Auswirkungen bereits eingetreten bzw. können, soweit noch nicht vollständig in Anspruch genommen, jederzeit eintreten.
- Die Auswirkungen, die zusätzlich durch die unter 3.1 geschilderten Merkmalen des Planvorhabens ausgelöst werden können, können teilgebietsbezogen zu unterschiedlichen Zeitpunkten eintreten, betreffen jedoch die nur Nutzungsstruktur innerhalb des Einzelhandelsstandortes und sind zudem auf die überbaubaren Flächen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung beschränkt, das bereits mit dem Ursprungs - Bebauungsplan festgesetzt worden ist und unverändert bleibt.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

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

4. Zusammenfassung

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird ein Bereich verbindlich überplant, der bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 sich entwickelt hat und am Standort seine Nutzungsgrenzen in Bezug auf die insgesamt nunmehr zulässige Verkaufsfläche von 23.700 m² gefunden hat.

Das Vorhaben dient dem Ziel, neben verschiedenen Optimierungen im Bereich der äußeren und inneren Erschließung und einer Modernisierung der Fassade und des Außenauftritts den Branchenmix, aufgestaute Restrukturierungsbedarfe einzelner Mieter zu bedienen und Leerstände zu beseitigen. Hierzu wird es erforderlich sein, Flächenüberhänge einzelner Mieter abzubauen, Ladeneinheiten an anderer Stelle zusammenzulegen und ggf. bedarfsgerecht zu erweitern sowie - vorgelagert auf dem Stellplatzareal in Verbindung mit einer neuen Verkehrsanbindung an die Loher Straße - einen zusätzlichen Fachmarktgebäude zu errichten.

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ kommt zu dem Ergebnis, dass nicht von erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist, weil die Betroffenheit der Schutzgüter durch das Planvorhaben insgesamt relativ gering ist bzw. durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vor Ort auf das zulässige Maß reduziert werden kann. Die in Bezug auf die Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und baugestalterischen Vorschriften sind geeignet, einerseits eine mittelfristige Sicherung und Entwicklung innerhalb des baulichen Bestandes des bestehenden Einkaufszentrums „Eiderpark“ gewährleisten zu können und andererseits Nutzungen zuzulassen, die den Eiderpark in seiner Funktion als Fachmarktzentrum stärken werden, ohne jedoch hierdurch der Innenstadt als Einkaufsalternative zu entwickeln. Die stark einschränkende und reglementierende Nutzungsfestsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 werden mit diesem Änderungsverfahren flexibler gehalten, ohne jedoch das Ziel eines Fachmarktzentums grundsätzlich zu verlassen.



4. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich zwischenzeitlich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) III (Reg.-Plan III).

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

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

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 18.05.2022 wird mitgeteilt, dass die Ergebnisse der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse „Restrukturierung EKZ Eiderpark, Rendsburg“ (2021) im Hinblick auf die Anforderungen des Beeinträchtigungsverbotes nach Kapitel 3.10 Abs. 4 der Fortschreibung 2021 des LEP zur Kenntnis genommen werden. Ansatzpunkte, die zu einem grundlegend anderen Ergebnis führen würden, sind aus landesplanerischer Sicht nicht ersichtlich.

Das Planvorhaben zur Restrukturierung und Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums „Eiderpark“ wird aus landesplanerischer Sicht auf der Basis der Empfehlungen des in der Fortschreibung befindlichen „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Wirtschafts- und Lebensraum Rendsburg“ weiterhin grundsätzlich unterstützt.

Hinsichtlich einer Zustimmung der Landesplanung zu der vorgelegten Planung hat die Stadt Rendsburg sich mit den nachfolgenden Aspekten auseinandergesetzt und mit folgenden Ergebnissen geprüft:

1. Die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente sind in der Bauleitplanung abschließend zu definieren, z. B. in der Form, dass alle Sortimente, die nicht zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes gehören, nicht-zentrenrelevante Kernsortimente sind. Die Liste ist idealerweise in die planungsrechtlichen Festsetzungen, mindestens aber die Begründung zu übernehmen, um eine maßgebliche Interpretationshilfe zu bieten.

Prüfergebnis:

Die vorangestellten Ausführungen werden wie folgt berücksichtigt.

Damit der Bebauungsplan nicht zu oft geändert werden muss, einschließlich der damit jeweils verbundenen Änderungsverfahren, wird die Begründung um eine verbindliche Aussage dahingehend klarstellend ergänzt, dass die Sortimente, die nicht zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der beschlossenen bzw.



gemäß der anzuwendenden Fassung der Fortschreibung des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ als nicht-zentrenrelevante Kernsortimente gelten.

Somit kann sichergestellt werden, dass eine entsprechende Anwendung der dann jeweils aktuell anzuwendenden Fassung des „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ erfolgen wird.

2. Nachdem offenbar die im Plangebiet aktuell zulässige Verkaufsfläche von bis zu 18.500 m² (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7) bereits jetzt mit einem gutachterlich festgestellten Bestand von rd. 19.200 m² deutlich überschritten wird und die Verkaufsfläche des bestehenden Bau- und Gartenmarktes ohne Gewichtung (Innen- und Außenflächen etc.) deutlich höher ist (6.800 qm zu 8.100 qm), ist die Klarstellung bzw. der Nachweis in der Begründung der Bauleitplanung zu führen, wie sich die geplante Größenordnung der Erweiterung auf bis zu 23.700 m² tatsächlich zusammensetzt und dass absolut nur eine Erweiterung um bis zu 3.000 m² Verkaufsfläche gegenüber dem genehmigten Bestand erfolgt.

Prüfergebnis:

Die vorangestellte Fragestellung wird wie folgt beantwortet.

Die Verkaufsflächengrößen setzen sich wie folgt zusammen:

- Fachmarktzeile + Passage / Mall	=	7.500 qm
- Famila - genehmigter Bestand	=	5.100 qm
- Bau- und Gartenmarkt - ungewichtet	=	8.100 qm
=> ergibt eine Bestandsgröße von	=	20.700 qm

=> sodass ausschließlich eine Erweiterung von 3.000 qm zulässig ist und dies auch nur räumlich in einem neuen Gebäude umgesetzt werden kann.

3. Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen nach hiesiger Auffassung aktuell nicht ausreichend sicher, dass
 - a. innerhalb des neu geplanten Fachmärktehauses maximal 3.000 m² Verkaufsfläche primär für nicht-zentrenrelevante Sortimente errichtet werden können.

Prüfergebnis:

Die vorangestellte Ausführung wird wie folgt beantwortet.

Die aus der „Wirkungsanalyse Restrukturierung EKZ Eiderpark“ abgeleitete Systematik der Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von 23.700 qm für alle Sondergebietstypen zusammen vor.

Von dieser Gesamtverkaufsfläche ausgehend werden für die spezifischen Sondergebietstypen Verkaufsflächen festgesetzt, wobei auf die Sondergebiete Typ 1a 5.100 qm und auf Typ 1c 8.100 qm entfallen. In beiden Gebieten sind die Vorhaben mit einer jeweiligen Verkaufsflächenobergrenze gedeckelt.

Im Sondergebiet Typ 1b beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 10.500 qm, wobei für zentrenrelevante Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen gelten.

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass eine Deckelung der Gesamtverkaufsfläche jeweils erfolgt und auch eine Deckelung der Verkaufsflächen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sodass sich insgesamt der Saldo nicht erhöhen wird und allenfalls die Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente, sollten sie eine Fläche von mehr als 3.000 m² überschreiten, dann jedoch zulasten von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.



- b. im Fall einer Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes oder des Drogeriemarktes aus dem Fachmarktbereich (Ostflügel) in das neu geplante Fachmarkt-
tehaus tatsächlich nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
als Nachfolgebetriebe im Ostflügel möglich sind.

Prüfergebnis:

Die vorangestellten Ausführungen werden wie folgt beantwortet.

Die gutachterliche Betrachtung und Bewertung der „Restrukturierung -Eiderpark“
hat zum Ergebnis geführt, dass mit dem B-Plan-Entwurf für den Sondergebietstyp
1b in Verbindung mit den beiden Untertypen 1b/1 und 1b/2 eine maximale Ver-
kaufsfläche von 10.500 qm festgesetzt worden ist, die wiederum für die unter-
schiedlichen Fachmärkte jeweils mit Mindest- und Maximalverkaufsflächen einge-
grenzt worden sind, sodass ein räumlicher Austausch der Nutzungen innerhalb
dieser Parameter möglich ist und auch stattfinden sollte .

Die räumlichen Gegebenheiten innerhalb des „Ostflügels“ sind nicht so flexibel neu
zuordnen, wie man sich dies wünschen würde.

Der Vorhabenträger und der Grundstückseigentümer in diesem Bereich kann eine
Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscountmarktes und des Drogerie-
marktes innerhalb des Bestandsgebäudes baulich und organisatorisch nicht so er-
möglichen, wie es von Seiten der Betreiber nachgefragt bzw. eingefordert wird.
Eine marktgerechte Neufäche kann nur außerhalb der Bestandsgebäude im
neuen Fachmarktgebäude bereitgestellt werden. Die Präsenz beider Anbieter im
EKZ Eiderpark, in dem heute erforderlichen Umfang, ist für das Gelingen der
Restrukturierung von sehr hoher Bedeutung.

Die Stadt Rendsburg sieht entsprechend dem insgesamt vorangestellten kein
zwingendes Änderungserfordernis.

4. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente in Fachmärkten mit nicht-zentren-
relevanten Kernsortimenten sind gemäß Kapitel 3.10 Abs. 6 der Fortschreibung 2021
des LEP auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Prüfergebnis:

Die vorangestellten Ausführungen werden wie folgt berücksichtigt.

Der Bezug hierzu ist die Fortschreibung zum LEP 2021, wonach *„Bei der Darstellung
und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ...
die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent
der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen“* ist. Da Fachmärkte unterschiedlicher Aus-
richtung und Warenbestand und somit auch über unterschiedliche Randsortimente ver-
fügen, kann es sein und kann von vornherein nicht ausgeschlossen werden, dass diese
Randsortimente aufgrund ihrer geringen Größe weit unterhalb der v.g.10%-Regelung,
aber auch aufgrund eines möglichen größeren Umfangs oberhalb der v.g. Regelung
liegen. Demzufolge wurde auch keine statische Reglementierung in die Fortschreibung
des LEP (2021) aufgenommen, sondern von einem Regelfall gesprochen, der begrün-
dete Abweichungen nach oben oder nach unten zulässt.

Die Stadt Rendsburg wird, wie vorangestellt erläutert, auch diese Regelung in nachge-
ordneten Baugenehmigungsverfahren so anwenden.

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



4.2 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan

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

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

4.3 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

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

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



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



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

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

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

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rendsburg Büdelsdorf (ISEK)

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

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

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

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

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

4.5 Flächennutzungsplan

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

Bodenrechtlich relevante Änderungen sind mit diesem Änderungsverfahren entsprechend der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung nicht verbunden. Die Flächen der anbaufreien Strecke entlang der B 77 und die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 zudem festgesetzten Anpflanzungsflächen in diesem Bereich lassen eine Sondergebietsnutzung nicht zu, so dass die Festsetzung von Grünflächen in diesem schmalen Bereich mit der Grundkonzeption der Flächennutzungsplanung weiterhin, wie auch in der rechtskräftig gewordenen 1. Änderung, vereinbar ist.

4.6 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 als „*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Rendsburg stellt den Planbereich als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar.



Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des durch die Ratsversammlung am 21.03.2002 festgestellten Landschaftsplanes für diesen Teilbereich des Stadtgebietes nicht berührt bzw. sind im Zuge der Planaufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 in dem erforderlichen Maße berücksichtigt worden.

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

4.7.1 Anbaufreie Strecken

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

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

Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.2003 (GVObI. 2003 S. 631, ber. 2004, GVObI. S 140) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße Nr. 69 („Loher Straße“) in einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

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

In einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren wird eine verkehrliche Anbindung entsprechend den Empfehlungen aus der zu diesem Änderungsverfahren erstellten Verkehrsuntersuchung beim Straßenbaulasterträger / der zuständigen Fachbehörde gestellt. Eine grundsätzliche Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehrs des Landes SH, Niederlassung Rendsburg wurde im Zuge der Entwurfsplanerstellung und mit Stellungnahme vom 03.05.2022 in Aussicht gestellt. Hierbei wurde durch das Wirtschaftsministerium darauf hingewiesen, dass

- die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der zusätzlichen Zufahrt zur K 69 nur im Einvernehmen mit dem LBV.SH, Niederlassung Rendsburg erfolgen darf und rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung dem LBV.SH, Standort Rendsburg, Planunterlagen (RE-Entwürfe) gemäß den gültigen technischen Regelwerken in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind,
- alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der K 69 auf Kosten der Stadt Rendsburg mit auszuführen sind, wobei diese Kosten durch einen zu schließenden Vertrag durch den Vorhabenträger als Verursacher zu seinen Lasten zu übernehmen sind,
- an der Einmündung der zusätzlichen Zufahrt in die K 69 Sichtfelder gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RASt 06 (Ausgabe 2006), Ziffer 6.3.9.3 auszuweisen sind, die vollumfänglich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der K 69 zu liegen.
- die Nutzung der zusätzlichen Zufahrt zur K 69 für LKW mit einer entsprechenden Beschilderung zu untersagen ist und
- die vorgenannte Zufahrt zur K 69 eine gebührenpflichtige Sondernutzung darstellt, die zu Lasten der angebundenen Grundstücke und seiner Eigentümer erfolgt.



Die Abgrenzungen der o. g. anbaufreien Strecken werden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übernommen.

4.7.2 Bauschutzbereiche (§ 12 LuftFG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches für den Flugplatz Hohn. Die Stadt Rendsburg geht im Rahmen dieses Änderungsverfahrens und aufgrund der Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich der rechtskräftigen 1. Änderung davon aus, dass aufgrund der Bestandssituation die Bauhöhenbeschränkungen gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz nicht überschritten werden.

Alle Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind unter Angabe der gewerblichen Art, der verwendeten Dachmaterialien, der Fassade sowie der Gebäudehöhe zur Einzelfallentscheidung vorzulegen.

Die Aufstellung von Baukränen ist bei der Militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

5. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

5.1 Planungserfordernis

Die Stadt Rendsburg hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Restrukturierung und Modernisierung des Einkaufszentrums „Eiderpark“ zu schaffen.

Die planungsrechtlich eingeleitete und im Jahre 2020 konzeptionell vorgeprüfte Restrukturierung und Erweiterung des Einkaufszentrums Eiderpark wird durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse abgesichert. Sie dient als Entscheidungs- und Abwägungsgrundlage im Bauleitverfahren sowie zur Ermittlung ausreichend innenstadt- und zentrenverträglicher Verkaufsflächenobergrenzen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente.

Alle Maßnahmen, insbesondere auch die seitens des Vorhabenträgers beabsichtigten und teilweise auch schon beantragten Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Einkaufszentrums und seiner inneren Erschließungsstruktur sowie seines äußeren Erscheinungsbildes dienen dem Zweck, den „Eiderpark“ aus seinem Bestand heraus zu modernisieren und in seiner Struktur zu stabilisieren sowie Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt weiterhin zu vermeiden.

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

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

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



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

Art der baulichen Nutzung:

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Bauflächen werden entsprechend der besonderen Art ihrer Nutzung als Sonstige Sondergebiete (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7 und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 auch, festgesetzt und nunmehr in drei Sondergebietstypen untergliedert.

Mit Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Nutzungsgrenzen in Bezug auf die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 23.700 m² entsprechend dem örtlichen Bestand festgesetzt. Eine Ausweitung und Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist mit diesem Änderungsverfahren in Form eines neuen Fachmarktgebäudes mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² beabsichtigt.

Die Verträglichkeit der mit der Restrukturierung und Modernisierung verbundenen Maßnahmen sind in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (2021) dargelegt und begründet. Hierbei werden die Vorgaben aus dem REHK berücksichtigt, wonach keine zusätzlichen großflächigen Fachmärkte für zentrenrelevante Kernsortimente angesiedelt werden sollen, um eine potenziell marktführende Stellung der Innenstadt nicht substanziell angreifen zu können.

Maß der baulichen Nutzung:

(inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 7 mit 1. Änd. übernommen und teilweise ergänzt)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des Ursprungs - Bebauungsplanes übernommen, wobei eine Anpassung der überbaubaren Flächen im Süden und Westen des Gebäudekomplexes sowie zur Gemeinschaftsstellplatzanlage hin orientiert mit der 1. Änderung erfolgt ist und im Rahmen dieses Änderungsverfahrens zusätzlich ein Bau-feld für das neue Fachmarktgebäude im Bereich des neuen Anbindungspunktes an die K 69 aufgenommen wird.

Grundflächenzahl, zulässige Grundflächen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen, auch durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch genehmigungsbedürftige Abgrabungen und Aufschüttungen, nicht überschritten werden.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen:

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



Höhe baulicher Anlagen:

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

Ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen wird mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach der innerhalb der Stellplatzflächen und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 25 m, bezogen auf die angrenzende Betriebsfläche, in seinem jetzigen Bestand grundsätzlich zulässig ist.

Bauweise:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ ist abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende > a < mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Das neue Fachmarktgebäude wird in werden in offener Bauweise > o < errichtet. Das Schnellimbiss-Restaurant ist bereits im baulichen Bestand vorhanden.

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

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

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

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Kreisstraße Nr. 69 „Friedrichstädter Straße“ vorhanden. Die verkehrliche Erschließung besteht derzeit über zwei Grundstückszufahrten, die jeweils nur eingeschränkte Abbiegebeziehungen zulassen. An der nördlichen Grundstückszufahrt ist lediglich die Ausfahrt in Richtung Norden möglich, während an der südlichen Grundstückszufahrt nur eine Ausfahrt nach Süden möglich ist.

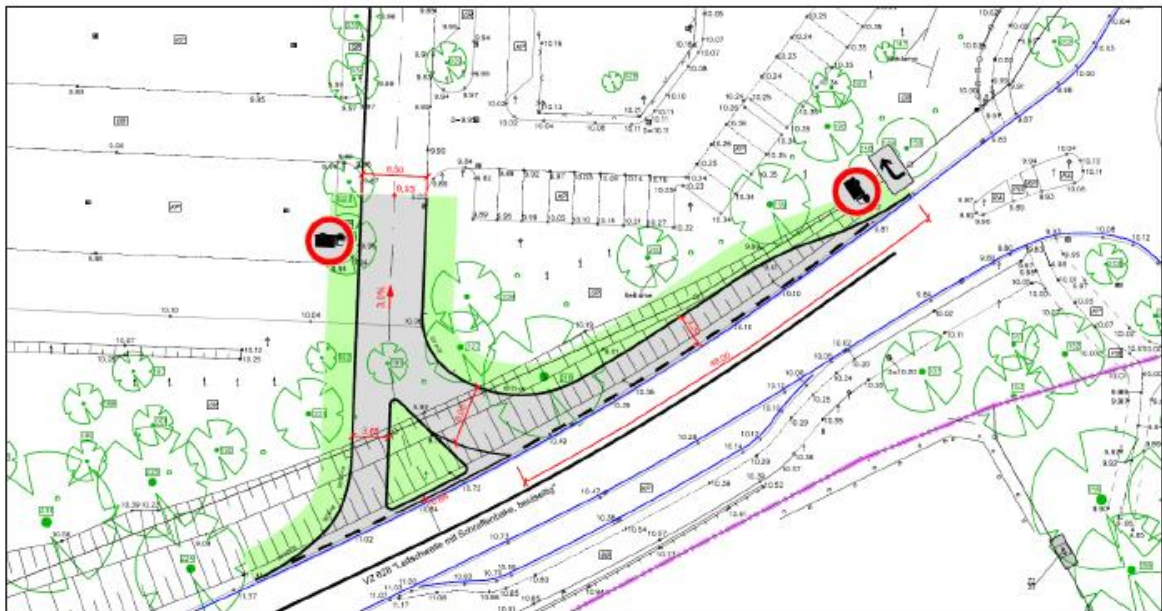
Die Lieferverkehre der ansässigen Märkte werden über eine separate Grundstückszufahrt abgewickelt. Eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2017 zeigt insbesondere in den Spitzenstunden Probleme bei der Abwicklung der Kundenverkehre sowohl im Rahmen der inneren, als auch der äußeren Erschließung.

Im Rahmen der zu diesem Änderungsverfahren erstellten Verkehrsuntersuchung wurde die Frage geklärt, ob das bestehende Straßennetz sowie der Erschließungsknotenpunkt in der Lage sind, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Die Zusammenlegung der beiden Grundstückszufahrten im Zuge der Friedrichstädter Straße (K 69) ist dabei bereits durch den Vorhabenträger vorgesehen.

Zudem wurde die Notwendigkeit, die Wirksamkeit sowie die Durchführbarkeit eines zusätzlichen Anbindungspunktes im Zuge der Loher Straße (K 69) untersucht.

Fazit der Verkehrsuntersuchung ist:

Die äußere Erschließung wird mit einer zusätzlichen Grundstückszufahrt an der Loher Straße (K 69) empfohlen (vgl. nachfolgende Abb. aus dem o.g. Verkehrsgutachten).



Die Verkehre werden somit optimal im öffentlichen Streckennetz geleitet und es kommt zu einer Entlastung des Kreisverkehres und der Friedrichstädter Straße (K 69). Der Verkehrsfluss der Friedrichstädter Straße (K 69) wird mit einer vorfahrtgeregelten Grundstückszufahrt des Fachmarkzentrums auch durch die zusätzlichen Verkehre der Entwicklung nicht beeinträchtigt. Außerdem zieht die zusätzliche südliche Grundstückszufahrt eine deutliche Aufwertung und einen besseren Verkehrsablauf innerhalb der Stellplatzanlage, insbesondere in südlichen Bereich, nach sich. Der Gartenfachmarkt, das Schnellrestaurant sowie das neue Fachmarktgebäude werden durch die Kunden deutlich besser wahrgenommen und können über einen kurzen Weg angefahren werden.

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

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

Ggf. erforderlich werdende Anpassungen der bestehenden Leitungen und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bauseits zu prüfen und entsprechend den Vorgaben aus den bauaufsichtlichen Verfahren durch den Verursacher zu tragen.

5.6 Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall auch unter Berücksichtigung bestehender und ausgeübter Baurechte nach § 30 BauGB und aufgrund der planerischen Absicherung über die geltende Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Rendsburg planungsrechtliche und städtebauliche



Aspekte zur Restrukturierung und Modernisierung des Einkaufszentrums „Eiderpark“ bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bereits im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 7 dargestellt und bewertet worden. Für dieses Änderungsverfahren ergeben sich keine weiteren Planungskonsequenzen.

Die Versiegelungen werden nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Somit kann sichergestellt werden, dass Böden mit einer hohen Bedeutung durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 planungsrechtlich nicht vorbereitet werden.

Nachsorgender Bodenschutz

Das Gelände wurde vor dem Bau des Einkaufszentrums als ehemaliges DeTeWe - Gelände (Dt. Telephonwerke und Kabelindustrie AG) genutzt.

Der komplette Gebäudebestand und die damaligen Stellplätze wurden komplett abgebrochen. Aufgrund der großflächigen Neubebauung wurde der Altlastenverdacht entkräftet. Das Auftreten lokaler, kleinräumiger Verunreinigungen ist nicht gänzlich auszuschließen.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Sollte bei Umsetzung des Bauvorhabens organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde unverzüglich umgehend zu informieren. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 19.03.2021 hat der Kampfmittelräumdienst/Luftbilddauswertung festgestellt, dass keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt wurden. In Teilbereichen jedoch Hinweise für eine militärische Nutzung bzw. das Vorhandensein eines ehemaligen Laufgrabens identifiziert. Mit Ausnahme dieses ehemaligen Laufgrabens handelt es sich bei diesem Grundstück nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche.

5.7 Brandschutz

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



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

Darüberhinausgehend erforderlich werdende Maßnahmen, die ursächlich durch das geplante Vorhaben verbunden sind, sind durch den Träger des Vorhabens für das Sonderbauvorhaben zu seinen Lasten herzustellen.

Die Feuerwehrezufahrten sind grundsätzlich durch die „Friedrichstädter Straße“ im Osten und durch die neu herzustellende Anbindung an die „Loher Straße“ im Süden sowie durch die Stellplatzanlage und die bestehenden Betriebs- und Löschwassertzufahrten innerhalb des „Eiderparks“ als gesichert anzunehmen.

5.8 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

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

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

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

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

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

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

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



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

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücks- und Betriebsflächen eines vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Einzelhandels- und Gewerbestandes. Zusätzlich werden vorhandene Straßenflächen der Kreisstraße 69 in den Plangeltungsbereich einbezogen, um eine verkehrliche Anbindung einschließlich erforderlichem Sichtdreieck sicherzustellen. Für diese verkehrliche Maßnahme erfolgt eine Genehmigung durch die zuständige Behörde auf Grundlage qualifizierter Antragsunterlagen („RE-Entwurf“).

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

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

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. [...]
- (Zugriffsverbote).

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

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



Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 7 wurden die Anpflanzungsflächen entlang der B 77 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzt; dies entspricht den Zielsetzungen der textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 7. Die planungsrechtliche Art der Festsetzung dieser Randbereiche wird mit der 3. Änderung vorgenommen, wobei die örtliche vorzufindende Grünstruktur vom Grundsatz nicht verändert wird und die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 auch mit diesem Änderungsverfahren einzuhalten ist. Ansonsten werden die bisher geltenden Festsetzungen zur Grünordnung in dieses Änderungsverfahren übernommen und teilweise klarstellend konkretisiert.

7. Öffentliches Baurecht

7.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

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

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

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

7.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

7.3 Rechtsfolge

Durch die zukünftigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen in dem betroffenen Bereich vollständig ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt die alte Norm wieder auf.

7.4 Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken

Nach der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg ist für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung die Genehmigung der Stadt einzuholen.



Das Gleiche gilt für die Errichtung, Herstellung oder Änderung von Entwässerungsanlagen auf Grundstücken.

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

Rendsburg, den 29.09.2022
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin

gez. Janet Sönnichsen

L.S.

Janet Sönnichsen
Bürgermeisterin

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe