

AZ: IV 61-20-02-32 ja-

Drucksache Nr.: 1262/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	13.09.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes
1990 "Sondergebiet Oderstraße (FOC)"**

- **Billigung des Entwurfes**
- **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

A n t r a g:

1. Das Aufstellungsverfahren zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) fortgeführt.
2. Die Ergebnisse der Bürgeranhörung werden zur Kenntnis genommen.
- 2 a) Die Stellungnahmen zu den nachträglich gestellten Fragen / vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen.

- 3 a) Der von Rendsburg Marketing e. V. überreichte Maßnahmenkatalog mit Unterschriftenliste sowie die Überprüfungsanalyse der CIMA werden zur Kenntnis genommen.
4. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltbericht) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
5. Das Plangebiet der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 wird wie folgt erweitert:

Im Norden wird das Plangebiet um die Flächen des angrenzenden Redders an der Oderstraße und den südlichen Teil der Straßenverkehrsfläche der Oderstraße erweitert und im Osten durch die Flächen der ehemaligen Stellplatzanlage an der Saalestraße.
6. Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ für das Gebiet zwischen der Saalestraße, der Südumgehung und dem südlichen Teil der Straßenverkehrsfläche der Oderstraße im Stadtteil Wittorf sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
7. Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen; die Träger öffentlicher Belange sowie betroffene Gemeinden in Nachbarstaaten sind nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 5 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu beteiligen.
8. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt, dass eine Fristverlängerung zur Abgabe von Stellungnahmen nicht gewährt wird, und dass verspätet eingegangene Stellungnahmen gemäß § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.11.2005 den Aufstellungsbeschluss für die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie parallel dazu den des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ gefasst. Ziel der Planung ist es, auf den bislang als Industriegebiet festgesetzten Flächen an der Oderstraße die Ansiedlung eines Designer-Outlet-Centers (DOC) zu ermöglichen. Die Grundstücksflächen sollen folglich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 118 als entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 08.02.2007 in der Stadthalle statt. Zu dieser Veranstaltung wurden alle Stadtteilbeiräte eingeladen. Im Rahmen der Anhörung wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern tlw. grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Verstärkt wurden die Einwände durch die von Rendsburg Marketing e. V. überreichte Petition. Des Weiteren wurde eine frühzeitige Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Fachbehörden und der städtischen Fachdienste durchgeführt. Diese Beteiligung diene auch der Erhebung und Bewertung der umweltrelevanten Planungsauswirkungen (Umweltprüfung). Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Anregungen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst, gemeinsam für die Flächennutzungsplanänderung wie für den aufzustellenden Bebauungsplan.

Zu den möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung auf den ortsansässigen Einzelhandel und den in den Nachbargemeinden wurde ein Gutachten erstellt. Weitere Gutachten wurden zu den verkehrlichen und den schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellt. Gemeinsam wird in den Gutachten die städtebauliche Verträglichkeit der Planung dargelegt. In einer ergänzenden städtebaulichen Umfeld- und Entwicklungsstudie wurden die Möglichkeiten diskutiert und dargelegt wie eine Einbindung des geplanten Vorhabens in die städtischen Strukturen erreicht werden kann.

Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss bezeichneten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung soll das Plangebiet im Norden um die Flächen des angrenzenden Redders sowie Teilbereich der Verkehrsfläche der Oderstraße und im Osten um die Flächen der nicht mehr genutzten Stellplatzanlage an der Saalestraße erweitert werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 wird zeitgleich gefasst.

Die weiter angeführten Antragspunkte beziehen sich auf die Umstellung des Bauleitplanverfahrens von den Regelungen des BauGB 2004 auf die Regelungen des BauGB 2006 und den dort eingeführten Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung.

Aufgrund des Umfangs der Anlagen zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung wie der des Bebauungsplanes, die bis auf den grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) für den Bebauungsplan identisch sind, werden diese den Vorlagen nur einmal beigelegt.

In Vertretung

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Planzeichnung
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 08.02.2007 (Siehe DS Nr. 1263)
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung (Siehe DS Nr. 1263)