

AZ: IV 61-26-118 ja-sta

Drucksache Nr.: 1263/2003/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 118 "Sondergebiet
Oderstraße (FOC)"**

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

Antrag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 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 des Bebauungsplanes Nr. 118 wird wie folgt erweitert:
 - a) Durch die Einbeziehung des Redders, der Straßenverkehrsfläche der Oderstraße und der Saalestraße sowie der Stellplatzanlage an der Saalestraße (Bebauungsplan Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 107) nördlich und östlich des Plangebietes sowie
 - b) durch die Einbeziehung des Redders und der Straßenverkehrsfläche der Oderstraße (Bebauungsplan Nr. 110 „Wührenbeksgraben“) nördlich des Plangebietes.

Das neue Plangebiet überdeckt den gewerblichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnberg“ sowie Verkehrsflächen und Grünflächen in den Bebauungsplänen Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße, südlich des Baugebietes Bebauungsplan Nr. 107“ und Nr. 110 „Wührenbeksgraben“.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ für das Gebiet zwischen Oderstraße, Saalestraße, Südumgehung sowie den naturbelassenen Grünflächen in Höhe Oderstraße im Stadtteil Wittorf sowie die dazugehörige Begründung einschließlich des Umweltberichtes werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „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 in Verbindung mit § 47 Abs. 2 a VwGO unberücksichtigt bleiben.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

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 Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Designer-Outlet-Center / Hersteller-Direktverkaufszentrum für Markenartikel“ festgesetzt.

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 diente 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 des Bebauungsplanes soll das Plangebiet um Teilbereiche aus den Bebauungsplänen Nr. 109 „Gebiet an der verlängerten Weserstraße südlich des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 107“ und Nr. 110 „Wührenbeksgraben“ erweitert werden. Dabei handelt es sich um die Straßenverkehrsflächen der Oder- und der Saalestraße, die Flächen einer nicht mehr genutzten Stellplatzanlage an der Saalestraße und um die Flächen des Redders zwischen dem Vorhabengrundstück und der Oderstraße. Das neue Plangebiet überdeckt den gewerblichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 112 „Gewerbe- und Industriegebiet Hahnburg“ sowie die o. a. Flächen aus den Bebauungsplänen Nr. 109 und 110; die Festsetzungen dieser Bebauungspläne verlieren für die in den Bebauungsplan Nr. 118 übernommenen Teilbereiche ihre Gültigkeit.

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 Flächennutzungsplan 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
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Niederschrift zur Bürgeranhörung vom 08.02.2007
- Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Scoping) vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung