

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ der Stadt Büdelsdorf

- Abwägung der im Zuge der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligungen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Landesplanung; Stellungnahme vom:	Inhalt	Prüfung	z. K. ge-nommen	berücksich-tigt	rücksichtigt-be-
Abwasserbeseitigung Rendsburg vom 29.11.2017, eingegangen am 29.11.2017	<p>Hinweis, dass westlich der B 203 im Bereich der anzupflanzenden Bäume ein vorhandener RW-Kanal verläuft; hier ist entweder ein Mindestabstand der Baumreihe zum RW-Kanal von 2,50 m einzuhalten oder der RW-Kanal zu verlegen.</p> <p>Aufgrund der Zunahme der infolge der geänderten Planung möglichen Flächenversiegelung ist u. a. durch die Beschränkung der max. Einleitmenge in die Obereide eine Reduzierung der Regenwasser-Einleitung in das öffentlich Kanalnetz erforderlich. Es wird um Rücksprache geben, ob die Einleitmengen ggf. durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. durch Teil-Yersickerung dies auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers oder Berücksichtigung eines evtl. erforderlichen Regenrückhalteraums) reduziert werden kann. Außerdem sind aufgrund der zur Verfügung stehenden hy-</p>	<p>Die vorhandene RW-Leitung, welche die Garagenhöfe der Grundstücke Hollerstraße 131 - 139 und Elsa-Brändström-Straße 1 - 3 entwässert, wird aufgehoben; derzeit wird die kostengünstigste anderweitige Ableitung in Abstimmung mit der Abwasserbeseitigung Rendsburg geprüft. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend ergänzt. Die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume, die auch bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ in diesem Bereich entlang der Bundesstraße enthalten waren, werden unverändert beibehalten.</p>	<p>Wie im Abschnitt „3.2.“ der Begründung ausgeführt, hat die - gegenüber den Vorgaben in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ - veränderte Planung keine nennenswerte Erhöhung der befestigten Flächen zur Folge. Die zulässige Grundfläche wird zwar um 200 qm erhöht und es ist ein zusätzlicher Versiegelungsanteil zugelassen; die Befestigung von Grund und Boden ist jedoch vergleichbar mit den im Ursprung-Bebauungsplan an dieser Stelle eingeräumten Möglichkeiten für die Errichtung von drei Einzelgebäuden, die Ausbildung eines Platzes sowie einer großflächigen Tiefgarage zwischen den Baukörpern und von befestigten Zonen vor den seither vorgesehenen Geschäften bzw. Schank- und Speisewirtschaften. Die Stellplatzanlage ist als Pflasterung auszubilden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<p>draulischen Kapazitäten die Kanalanschlüsse an die vorhandenen SW- und RW-Kanäle im Bereich Konrad-Adenauer-Straße / Friedensplatz und nicht in der Hollerstraße vorzusehen.</p> <p>Die Begründung wird um eine Aussage bezüglich des Anschlusses der Entsorgungsleitungen an das bestehende System in der Konrad-Adenauer-Straße ergänzt.</p>	<p>Der Grundstückseigentümer erhält eine Kopie dieser Stellungnahme. Ob und inwieweit Teile der RW-Leitungen z. B. als Staukanal oder ähnlich ausgebildet werden können oder müssen, bleibt einer Klärung im Zuge des Bauantrags für die Grundstücksentwässerung überlassen.</p> <p>Die Begründung wird um eine Aussage bezüglich des Anschlusses der Entsorgungsleitungen an das bestehende System in der Konrad-Adenauer-Straße ergänzt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Maßgabe, dass spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Nachweis geführt sein muss, dass die Steuerung der Nachnutzung am Altstandort LIDL im Sinne der städtischen Entwicklungsziele - über eine entsprechende Bau- leitplanung oder mindestens über entsprechende vertragliche Vereinbarungen - erfolgt bzw. eingeleitet ist. Idealerweise hat eine Nachnutzung außerhalb einer Einzelhandelsnutzung, zumindest aber außerhalb einer Nachnutzung durch Lebensmitteleinzelhandel, zu liegen.</p>	<p>Die Stadt Büdelsdorf wird - vor dem Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ - mit der Firma LIDL einen städtebaulichen Vertrag schließen, durch welchen - neben Regelungen zu Einzelheiten des Erwerbs von Teilläufen des Grundstücks durch die Stadt, die Kostenübernahme für die Lichtzeichenignalanlage, die Einhaltung von einzelnen Bindungen aus der Lärmetchnischen Untersuchung vom 01.03.2017, die nicht als Festsetzung in die Bau- leitplanung übernommen werden können, Fristen für die Herstellung der Bepflanzungen o. ä. - auch die Nutzung des Altstandortes bis zum Ende der Pachtzeit im Jahre XXXX sowohl durch einen anderen Einzelhandelsbetrieb als auch insbesondere durch einen anderen Lebensmitteleinzelhandel unterbunden wird. Außerdem wird seitens der Stadt Büdelsdorf für den Altstandort und dessen Umgebung kurzfristig ein Aufstellungsbeschluss für eine verbindliche Bauleitplanung gefasst und eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erlassen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<p>Maßgabe, dass die Zustimmung der Landesplanung unter dem Vorbehalt steht, am Vorhabenstandort in Verbindung mit der noch nicht belegten zweiten Mischgebietsfläche sicherzustellen, dass kein Einkaufszentrum bzw. keine Einzelhandelsagglomeration in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich in Form vonzentrischen Nutzungen entsteht; dies gilt insbesondere für eine an dieser Stelle gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept nicht gewünschte Ansiedlung eines Drogeriemarktes, selbst wenn dieser nicht großflächig sein sollte.</p>	<p>Für das Mischgebiet auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „50“ werden die Bindungen aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ unverändert beibehalten. Dem Grundstückseigentümer ist bereits mitgeteilt worden, dass ein Drogerie-Markt an dieser Stelle gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept nicht gewünscht wird. Die Entstehung eines Einkaufszentrums bzw. einer Einzelhandelsagglomeration ist aufgrund der dort zulässigen Grundfläche und Gebäudeform nach Ansicht der Stadt Büdelsdorf hier nicht zu befürchten. So bald und soweit eine Bebauung dieses Grundstücks ansteht bzw. Änderungen gegenüber den bestehenden Festsetzungen erforderlich werden sollten, wird die Stadt Büdelsdorf darauf achten, dass die im Schreiben vom 07.12.2017 aufgeführten Maßgaben eingehalten werden.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Nr. 30 „Brandheide - Nord“ zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden. Deren Einhaltung wird anlässlich der Bearbeitung des Bauantrages durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen sein.	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 22.12.2017, eingegangen am 22.12.2017	Hinweis, dass Vodafone eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft und dazu eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet erfolgt.	<p>Die Erschließung des Plangebietes ist - bis auf ergänzende Maßnahmen für eine Lichtzeichenignalanlage im Einmündungsbereich der Konrad-Adenauer-Straße in die B 203 sowie ergänzende Baumpflanzungen - abgeschlossen; eine Ausbauentscheidung seitens Vodafone ist somit nicht erforderlich.</p> <p>X</p>
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein - Niederlassung Rendsburg - vom 27.12.2017, eingegangen am 28.12.2017	Hinweis, dass die Auflagen der Stellungnahme vom 20.06.2017 zu beachten sind.	<p>Bei dem Schreiben vom 20.06.2017 handelt es sich um einen Vermerk des LBV - SH zum vorgelegten Verkehrsgutachten bzgl. des Erfordernisses einer zusätzlichen Lichtzeichenignalanlage an der Kreuzung der Hollerstraße (B 203) mit der Konrad-Adenauer-Straße. „Auflagen“ sind in diesem Vermerk nicht enthalten; es wurde nur bestätigt, dass der Bau einer Lichtzeichenignalanlage die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes deutlich steigern würde. Dies dort auch angesprochene Prüfung, ob eine Integration in die „Grüne Welle“ Büdelsdorf und in das „Tunnelprogramm“ möglich ist, berührt nicht das Bauleitplanverfahren. Die früher angedachte mögliche Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 30 über den Bebauungsplan Nr. 52 wurde - wie aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich - nicht weiter verfolgt.</p> <p>X</p>
	Hinweis, dass die Darstellung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes um sämtliche für die Erschließung benötigten Flächen (der gesamte Kreuzungsbereich B 203 / Konrad-Adenauer-Straße für die Errichtung der Lichtzeichenignalanlage) zu erweitern ist, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Freihaltung zu schaffen.	<p>Da durch die Aufnahme eines weiteren nördlichen Teils der B 203 und des nördlichen Teils der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße - obwohl diese bereits im Bebauungsplan Nr. 30 „Brandheide - Nord“ als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind und auch nicht verändert werden sollen - ein für die Einrichtung der Lichtzeichenignalanlage ansonsten erforderliches Planfeststellungsverfahren überflüssig machen, wird der Geltungsbereich entsprechend in einem mit dem LBV-SH abgestimmten Umfang vergrößert.</p> <p>X</p> <p>Der Hinweis auf das erforderliche Abstimmungsverfahren bzgl. der technischen Ausbildung der Lichtzeichenignalanlage sowie das Erfordernis, die Ausführungspläne zur Prüfung vorzulegen, berührt nicht das Bauleitplanverfahren und wird zur gegebenen Zeit beachtet werden.</p>

	Hinweis, dass die Kosten der baulichen Veränderungen einschließlich der Lichtzeichenignalanlage an der Bundesstraße gem. § 12 (1) FStrG zu Lasten des Planungsträgers gehen und die Mehrunterhaltungskosten durch einmalige Zahlung einer Ablösesumme zu erstatten sind. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem LBV-SH / Niederlassung Rendsburg zu schließen.	Der Hinweis bzgl. der Kostenübernahme für die Lichtzeichenignalanlage sowie das Erfordernis einer Vereinbarung bzgl. der Ablösung der Mehrunderhaltungskosten wird ebenfalls außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelet werden und erfordert keine planungsrechtlichen Vorgaben.	<input checked="" type="checkbox"/>	
Stadt Rendsburg vom 29.12.2017, eingegangen am 03.01.2018	Da der Altstandort LIDL Bestandsschutz besitzt, wäre eine Verlagerung und Vergrößerung für die Stadt Rendsburg nur unter der Voraussetzung vertreibbar, dass die Nachnutzung auch tatsächlich keine Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes bedeutet und dieses Ziel gesichert wird.	Die Stadt Büdelsdorf wird - vor dem Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ - mit der Firma LIDL einen städtebaulichen Vertrag schließen, durch welchen - neben Regelungen zu Einzelheiten des Erwerbs von Teilläufen des Grundstücks durch die Stadt, die Kostenübernahme für die Lichtzeichenignalanlage, die Einheitsleitplanung übernommen werden können, Fristen für die Herstellung der Bepflanzungen o. ä. - auch die Nutzung des Altstandortes bis zum Ende der Pachtzeit im Jahre XXXX sowohl durch einen anderen Einzelhandelsbetrieb als auch insbesondere durch einen anderen Lebensmitteleinzelhandel unterbunden wird. Außerdem wird seitens der Stadt Büdelsdorf für den Altstandort und dessen Umgebung kurzfristig ein Aufstellungsbeschluss für eine verbindliche Bauleitplanung gefasst und eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erlassen.	<input checked="" type="checkbox"/>	
ADFC Rendsburg vom 05.01.2018, eingegangen am 05.01.2018	Hinweis, dass gemäß den Richtzahlen des Stellplatzlasses für die vorgesehene Verkaufsfäche neben der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Kfz mindestens auch 7 bis 17,5 Stellplätze für Fahrräder zu erstellen sind. Die Stadt muss also in so einem Bebauungsplan dafür sorgen, dass auf jeden Fall die maximale Stellplatzanzahl für Fahrräder verbindlich mit dem Bauherm vereinbart wird.	Die Einhaltung der Richtzahlen des Stellplatzlasses sind seitens der Bauaufsicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Es ist rechtlich nicht zulässig, in einem Bebauungsplan darüber hinausgehende Bindungen festzusetzen.	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde - Fachdienst Regionalentwicklung - vom 10.01.2018, eingegangen am 10.01.2018</p>	<p>Hinweis, dass die Folgenutzung des bestehenden Altstandortes rechtsverbindlich zu sichern ist.</p>	<p>Die Stadt Büdelsdorf wird - vor dem Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ - mit der Firma LIDL einen städtebaulichen Vertrag schließen, durch welchen - neben Regelungen zu Einzelheiten des Erwerbs von Teilläufen des Grundstücks durch die Stadt, die Kostentübernahme für die Lichtzeichensignalanlage, die Einhaltung von einzelnen Bindungen aus der Lärmetechnischen Untersuchung vom 01.03.2017, die nicht als Festsetzung in die Bau-Leitplanung übernommen werden können, Fristen für die Herstellung der Bepflanzungen o. ä. - auch die Nutzung des Altstandortes bis zum Ende der Pachtzeit im Jahre xxxx sowohl durch einen anderen Einzelhandelsbetrieb als auch insbesondere durch einen anderen Lebensmittel-Einzelhandel unterbunden wird. Außerdem wird seitens der Stadt Büdelsdorf für den Altstandort und dessen Umgebung kurzfristig ein Aufstellungsbeschluss für eine verbindliche BauLeiPlanung gefasst und eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele erlassen.</p> <p>Es wird kein Erfordernis für die Umstellung des eingelegten Planaufstellungsverfahrens auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Fristsetzungen in einem Durchführungsvertrag) gesehen. An dieser Stelle soll ein Nahversorger in der vorgegebenen Größenordnung möglich sein; ob dies langfristig auch der derzeitige Investor ist, ist dabei genauso unerheblich wie der Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens. Folglich soll das Baurecht auch bei einer möglicherweise nicht kurzfristigen Umsetzung nicht entfallen. Außerdem werden - wie vorhergehend ausgeführt - verschiedene Bindungen, die nicht baurechtlich relevant sind, in den städtebaulichen Vertrag übernommen.</p> <p>Die bisher im Abschnitt „9. Schutz vor Immisionen“ des Textes zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden auf die baurechtlich relevanten Bindungen begrenzt; die bisherigen Vorgaben zu Anlieferungszeiten, zur Verwendung von bestimmten Einkaufswagen, zu Öffnungszeiten des Marktes, zur Untersuchung von Anlagen oberhalb des Baukörpers auf deren einwandfreie Funktionsweise sowie zur Ausbildung von Fahnenmasten werden - zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung - in den zwischen der Stadt Büdelsdorf und dem Investor vor dem Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag übernommen. Im übrigen wird davon ausgegangen, dass</p>
---	---	--

	<p>dies - auf der Grundlage der vorliegenden Lärmetchnischen Untersuchung vom 01.03.2017 - auch Gegenstand der immissionsschutz- bzw. bauordnungsrechtlichen Genehmigung sein wird. Die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Hinweis, dass Aussagen zur Entwicklung der Planung aus der vorbereiteten Bauleitplanung fehlen, die Entwicklung des Vorhabens aus dem derzeitigen Flächennutzungsplans nicht gegeben und dieser daher im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 Satz 2 BauGB anzupassen ist.</p> <p>Hinweis des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde -, dass sich der Änderungsbereich in einem archäologischen Interessengebiet befindet. Deshalb ist besonders darauf zu achten, welche Aussagen das Archäologische Landesamt zur Überplanung abgibt.</p>	x
	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf wird nach dem Satzungsbeschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ im Zuge der Berichtigung angepasst; die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“ wird um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Das Archäologische Landesamt ist sowohl anlässlich der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im Aufstellungsverfahren für den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 30 „Brandheide - Nord“ beteiligt worden und hat für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes keine archäologischen Denkmale gemeldet. Im Übrigen ist gemäß Denkmalschutzgesetz jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, dem Archäologischen Landesamt Meldung zu erstatten, sobald archäologische Denkmale oder auffällige Bodenverfärbungen bei Baumaßnahmen zu Tage treten. Diese Verpflichtung ist unabhängig von der Bauleitplanung.</p>	x
	<p>Hinweise des Fachdienstes Umwelt - Untere Naturschutzbehörde -, dass die Räumung des Baufeldes aufgrund des erheblichen Bewuchses aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, d. h. in der Frist vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres, vorzunehmen ist.</p> <p>Weiterhin ist der Schutz der zu erhaltenden Baumplantzungen sicherzustellen und die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verbindlich zu beachten. Die Neuanspflanzung am Bäumen ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Marktes nachzuweisen.</p>	x

	<p>Hinweise des Fachdienstes Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - zum Einsatz von Baumaschinen, zur Behandlung ausgehobener Bodenmassen, zur erforderlichen Klassifizierung des anfallenden Erdaushaubs, zum Genehmigungserfordernis für die Verbringung von Bodenmaterial in den Außenbereich, zur erforderlichen Untersuchung von evtl. Beimengungen an Bauschutt, Schlacke usw. sowie zum zeitnahen Nachweis der korrekten Verwertung alles Aushubmaterials.</p> <p>Hinweis, dass sich innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerrungen und Altstandorte befinden; die Untere Bodenschutzbehörde ist jedoch zu benachrichtigen, sobald bei der Umsetzung der Planvorgaben organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden.</p>	<p>städtbaulichen Vertrag zwischen der Stadt Büdelsdorf und dem Investor geregelt werden.</p> <p>Die Hinweise auf das Erfordernis eines Bodenmanagements bzw. bestehender Genehmigungspflichten sowie der gebotenen Reduzierung des Einsatzes von Baumaschinen, der Vorgaben für die Lagerung ausgehobener Bodenmassen und korrekter Verwertung von Aushubmaterialien u. ä. betreffen nicht das Bauleitplanverfahren. Es ist Sache der Baugenehmigung, den Investor diesbezüglich zu verpflichten.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
--	---	--	--

- Abwägung der im Zuge der Erstellung von Bauantragsunterlagen noch aufgetretenen Überlegungen aus anderen Planungsschritten, die für den Änderungsbereich relevant sein könnten

Anregung der Verwaltung, die von der Stadt zu erwerbende öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Bushaltestelle westlich der B 203 zu vergrößern, damit dort ggf. die durch die Velo-Routenplanung als Bestandteil des sich in Aufstellung befindlichen Klimaschutzteilkonzepes „Mobilität im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ angestrebte Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV durch Schaffung von geschützten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder umgesetzt werden können.

Vorschlag zur Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Im Bereich der westlichen Buswartestelle wird die öffentliche Verkehrsfläche auf eine Länge von 8 m in der bisherigen Breite ausgedehnt; im Bereich der östlichen Buswartestelle werden die Anpflanzungsverpflichtungen entsprechend reduziert.

- Anmerkungen zum Verfahren

Die infolge der vorhergehenden Abwägungsentscheidungen vorgenommenen Änderungen in Planzeichnung, Text, Übersichtskarte und Begründung berühren nicht die Grundzüge der Planung und lösen keine - über die vorgesehenen einvernehmlichen vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor hinausgehende - Drittbetroffenheit aus. Auf die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kann von daher verzichtet werden.