

SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 A

Einkaufszentrum südlich der Hollerstraße

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 A „Einkaufszentrum südlich der Hollerstraße“, bestehend aus dem Text, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

§ 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 27/13, 27/71, 26/13, 72/24 und 27/29 der Flur 7 der Gemarkung Büdelsdorf.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- 2.1. Die Flurstücke des Plangebietes werden als Sondergebiet - Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 2.2. Zulässig sind:
Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen,
sonstige Gewerbebetriebe,
Lagerhäuser,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
Gebäude und Räume für freie Berufe.
- 2.3. Unzulässig sind:
Lagerplätze,
öffentliche Betriebe,
Tankstellen,
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie
Diskotheken.
- 2.4. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
sonstige Vergnügungsstätten, soweit nicht unter Abschnitt „2.3.“ aufgeführt.
- 2.5. Gemäß § 16 Abs.3 BauNVO wird eine Grundfläche von maximal 5 400 qm festgesetzt.
Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche darf insgesamt 2 900 qm nicht überschreiten.
Eine Überschreitung kann als Ausnahme zugelassen werden bei Ansatz von Gewerbebetrieben und / oder Handelsbetrieben
der Kfz-Branche,
des metallver- oder -bearbeitenden Bereichs,
der holzver- oder -bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbelbranche,
des Bereichs der Wohnungs- und Kücheneinrichtung sowie der Küchenelektronik und / oder des Bau- und Gartenbedarfs.
- 2.6. Als Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der unter Abschnitt „2.5.“ festgesetzten einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche folgende Sortimente als selbständige Kernsortimente bzw. Betriebs- und Absatzformen nur bis jeweils 700 qm Verkaufsfläche zulässig:
Bekleidung und Sportbekleidung,
Schuhe,
PC, Software und PC-Zubehör,
Bücher,
Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte,
Sportartikel,
Spielwaren,

Musikinstrumente,
Kunstgegenstände und Kunstzubehör,
Hausrat, Glas und Porzellan sowie
Sonderpostenmarkt.

- 2.7. Die unter Abschnitt „2.6.“ aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsfläche insgesamt 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Kernsortimentes und max. 50 qm Verkaufsfläche je Randsortiment nicht übersteigen; für Sonderpostenmärkte gilt dies entsprechend.
- 2.8. Innerhalb der unter Abschnitt „2.5.“ festgesetzten zulässigen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche unterliegen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, Warengruppen oder Betriebs- und Absatzformen, die nicht unter Abschnitt „2.6.“ aufgeführt sind, keiner Begrenzung der Verkaufsfläche.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
Anschreiben vom 04.12.2006.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.11.2006.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Schreiben
vom 25.07.2007.

Entscheidung über die Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und
Verkehr am 11.07.2007.

Entscheidung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
durch die Stadtvertretung am 12.10.2007;
Mitteilung der Ergebnisse am 29.04.2008.

Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr über den Entwurf des
Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie über die öffentliche Auslegung am
11.07.2007.

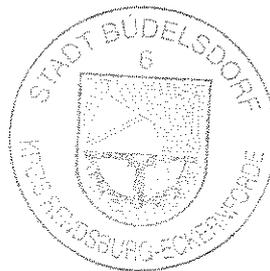
Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung am
23.07.2007.

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche
Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung am 25.07.2007.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung vom
31.07.2007 bis 31.08.2007.

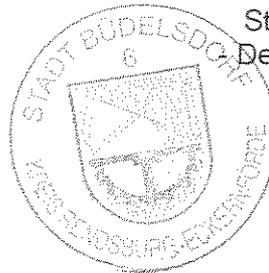
Büdelsdorf, den 15.11.2007

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -



Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, wurde am 12.10.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.10.2007 gebilligt.

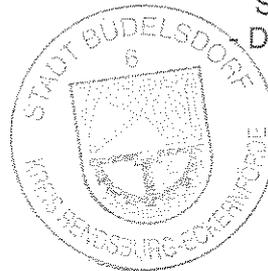
Büdelsdorf, den 15.11.2007



Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Büdelsdorf, den 15.11.2007



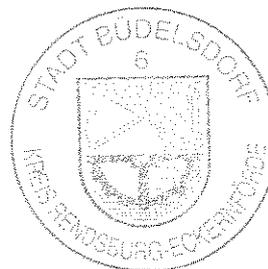
Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am 16.04.2008 in Kraft getreten.

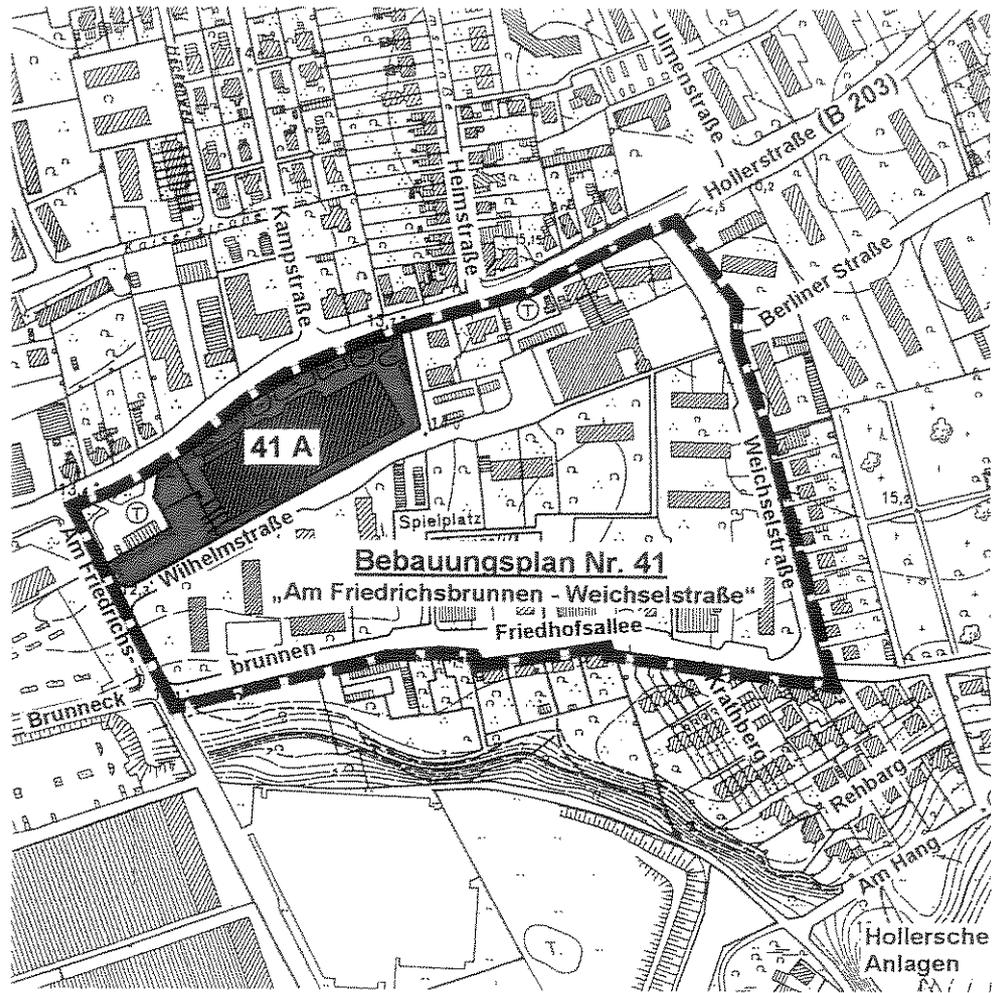
Büdelsdorf, den 19.05.2008



Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

Bahlmann - Goebel
Stadtplaner Eckernförde



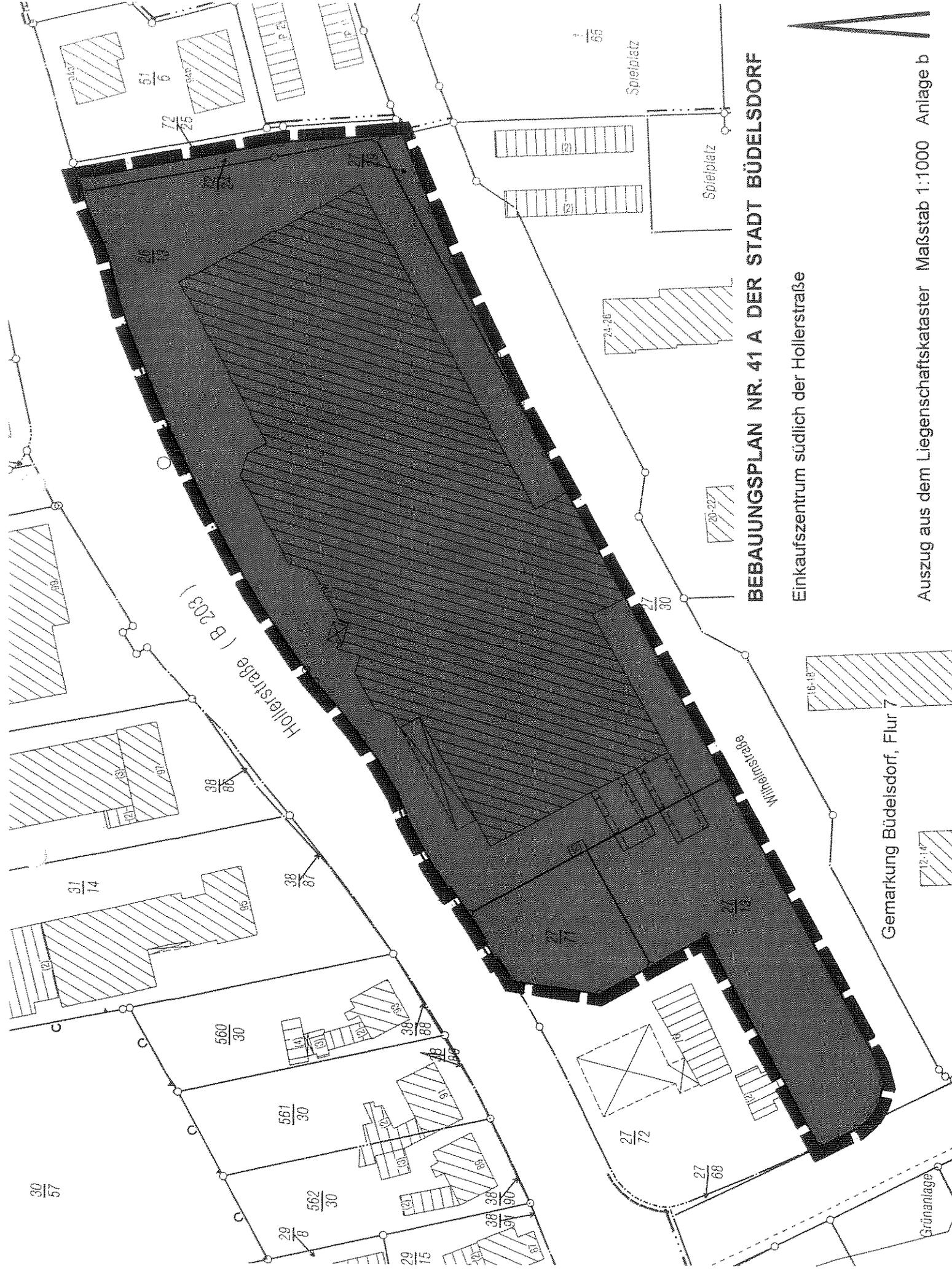
BEBAUUNGSPLAN NR. 41 A DER STADT BÜDELSDORF
Einkaufszentrum südlich der Hollerstraße

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:5000

Anlage a





BEBAUUNGSPLAN NR. 41 A DER STADT BÜDELSDORF

Einkaufszentrum südlich der Hollerstraße

Gemarkung Büdelsdorf, Flur 7

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1000 Anlage b

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 A DER STADT BÜDELSDORF

Einkaufszentrum südlich der Hollerstraße

BEGRÜNDUNG

Anlage c

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büdelsdorf entwickelt. Das Plangebiet ist dort als Sondergebiet - Läden und Einkaufszentren - dargestellt.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 A liegt im zentralen Bereich des Stadtgebietes von Büdelsdorf, südlich der Hollerstraße (B 203) und umfasst ausschließlich das Grundstück Hollerstraße Nr. 78 (Anlage a - Übersichtskarte) mit einer Größe von ca. 1,251 ha. Durch Aufhebung eines nordwestlichen Teilbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Brunnenkoppel“ im Parallelverfahren ist das Grundstück aus dem Geltungsbereich dieser Satzung entlassen worden.

Auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 78 (Flurstücke 27/13, 27/71, 26/13, 72/24 und 27/29 der Flur 7 der Gemarkung Büdelsdorf / Anlage b - Auszug aus dem Liegenschaftskataster) ist derzeit eine großflächige Einkaufseinrichtung mit einer Grundfläche von ca. 5 400 qm vorhanden, die einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2 925 qm im Untergeschoss und weiteren ca. 2 330 qm im Erdgeschoss sowie zusätzliche Läden mit Verkaufsflächen von insgesamt ca. 570 qm umfasst. Darüber hinaus werden derzeit ca. 200 qm durch Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen genutzt.

Das Grundstück Hollerstraße Nr. 78 ist über die Straßen Am Friedrichsbrunnen / Wilhelmstraße an die Hollerstraße (B 203) angebunden, verfügt über ca. 300 Stellplätze und wird vom ÖPNV angefahren.

3. Planungserfordernis und Ziel der Bauleitplanung

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr der Stadt Büdelsdorf hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2004 beschlossen, für einen Bereich in der zentralen Ortslage südlich der Ortsdurchfahrt der Hollerstraße (B 203) den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Friedrichsbrunnen / Weichselstraße“ aufzustellen, u. a. mit dem Planungsziel, vorhandene Nutzungsstrukturen südlich der Hollerstraße neu zu ordnen und geordnet zu entwickeln.

Da die Bearbeitung des vorgenannten Bebauungsplanes aufgrund anderweitiger Planungsaufgaben im Stadtgebiet derzeit zurückgestellt werden muss, jedoch durch die in Aussicht genommene Verlagerung der auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 78 ansässigen großflächigen Einzelhandelseinrichtung in das Obereidergebiet für dieses Grundstück ein dringender Regelungsbedarf bzgl. des Ansatzes verträglicher Nutzungen besteht, wird vorab der Bebauungsplan Nr. 41 A „Einkaufszentrum südlich der Hollerstraße“ als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.3 in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt.

Die in diesem Bebauungsplan in Aussicht genommenen Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 78 und sollen zeitgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“ in Kraft treten.

4. Entwicklung des Planes

Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf beabsichtigen gemeinsam, das gemeindeübergreifende Obereidergebiet durch eine attraktive städtebauliche Neuordnung zu entwickeln, wobei hier Schwerpunkte auf Wohnungsbau, wohnungsnaher Versorgung des periodischen Bedarfs, frei-

zeitorientierte Einzelhandelsangebote, Gastronomie, Dienstleistungen und sonstige Freizeitangebote liegen. Durch entsprechende stadtgestalterische Maßnahmen wird dieses Vorhaben die Attraktivität sowohl der Rendsburger Innenstadt als auch des Büdelsdorfer Ortszentrums sinnvoll ergänzen.

Die auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 78 vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtung soll aus der beengten Lage südlich der Hollerstraße in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“, auch zur Verbesserung der Nahversorgung für den westlichen Teil des Stadtgebietes von Büdelsdorf und den nördlichen Bereich der Innenstadt von Rendsburg, verlegt werden. Daraus ergibt sich ein Regelungsbedarf für Nachfolgenutzungen in dem bestehenden und auf Grund seiner Bausubstanz nicht abgängigen Gebäude.

Durch Vorgabe von Art und Maß der baulichen Nutzung - insbesondere der Begrenzung bestimmter Einzelhandelsbetriebe mit selbständigen Kernsortimenten bzw. Betriebs- und Absatzformen auf Verkaufsflächen bis jeweils max. 700 qm sowie der Begrenzung der Verkaufsflächen von Randsortimenten - soll bewirkt werden, dass sich nur Nutzungen entwickeln können, die keine relevanten oder unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt des Mittelzentrums Rendsburg haben. Gleichzeitig soll der Ansatz weiterer Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen für das Stadtgebiet von Büdelsdorf einschl. dessen Einzugsbereich durch Zulassung von sonstigen Handelsbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen, sonstigen Gewerbebetrieben und Lagerhäusern, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Gebäuden und Räumen für freie Berufe ermöglicht werden. Dass eine Überschreitung der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche für bestimmte Branchen zugelassen wird, ist in der besonderen baulichen Situation des bestehenden Gebäudes begründet. Insbesondere für das vorhandene Untergeschoss sollen Nutzungen möglich sein, die einen hohen Bedarf an Ausstellungs- und Lagerflächen haben, die jedoch - für den Fall, dass sie dem Kunden zugänglich sind - zur Verkaufsfläche zählen würden.

Nutzungen, deren Ansatz auf dem Grundstück Hollerstraße Nr. 78 aufgrund dessen zentraler Lage im Stadtgebiet bzw. wegen der südlich angrenzenden Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen unverträglich sind, werden ausgeschlossen. Lagerplätze und öffentliche Betriebe stehen an dieser Stelle der Zielsetzung bzgl. Erhaltung und Stärkung der Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung an integriertem Standort in der Ortsmitte entgegen und sind deshalb unzulässig; diese Betriebe können in Gewerbe- und Industriegebieten in den östlichen Bereichen des Stadtgebietes mit günstiger Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen untergebracht werden. Standorte für Tankstellen sind entlang der Hollerstraße (B 203) in ausreichendem Maße vorhanden; weitere Ansatzmöglichkeiten im Plangebiet würden das Wohngebiet südlich der Wilhelmstraße übermäßig beeinträchtigen. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, da sie an anderen Stellen im Stadtgebiet ohne Inanspruchnahme der zentralen Bereiche mit Versorgungsfunktionen vorhanden sind und dort auch weiterhin ihren Standort finden können und sollen. Bestimmte Arten von Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, außerdem Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Diskotheken widersprechen der planerischen Zielsetzung der Stadt für die Erhaltung und Entwicklung dieses integrierten und verkehrstechnisch gut angebotenen Versorgungsbereiches für die Bevölkerung und sind auch wegen der von ihnen auf die umgebende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen - insbesondere Fahrzeugverkehr zur Nachtzeit, hohe Geräuschpegel auf Stellplatz- und Außenanlagen - unverträglich.

Die Zulassung anderer als der vorgenannten Vergnügungsstätten als Ausnahme soll bewirken, dass im jeweiligen Einzelfall deren Gebietsverträglichkeit und Auswirkungen auf angrenzende zentrale Einrichtungen und Wohnnutzungen geprüft werden kann. Für den Ansatz von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist der Bedarf und das Erfordernis an dieser Stelle nachzuweisen, wobei die Wohnungen - entsprechend den Kriterien für Gewerbe- und Industriegebiete - dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche sowie Baumasse untergeordnet sein müssen; ungesunde Wohnverhältnisse dürfen außerdem nicht entstehen.

Mit Ausnahme von Art und Maß der baulichen Nutzung sind Vorhaben im Planbereich ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Bindungen des Bebauungsplanes Nr. 41 A sollen später in den Bebauungsplan Nr. 41 „Am Friedrichsbrunnen / Weichselstraße“, der als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB weitergehende Festsetzungen als die nunmehr getroffenen enthalten wird, übernommen werden.

5. Verträglichkeitsprüfung

Gemäß der Anlage 1 zum UVP-Gesetz unterliegen Einkaufszentren mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5 000 qm, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, im Planaufstellungsverfahren der Verpflichtung zu einer Umweltprüfung.

Da der Standort in der rechtsverbindlichen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Büdelsdorf als Sondergebiet - Läden und Einkaufszentren - dargestellt ist, es sich bei dem bereits entsprechend genutzten Grundstück Hollerstraße Nr. 78 um einen zentralen Bereich mit Versorgungsfunktion und somit nicht um einen Außenbereich im Sinne von § 35 des BauGB handelt und weil durch die in Aussicht genommenen Festsetzungen auf die Belange des Mittelzentrums bzgl. Auswirkungen auf dessen zentrale Versorgungsbereiche durch Ausschluss innenstadtrelevanter Nutzungen ausreichend Rücksicht genommen worden ist, konnte auf die Durchführung einer besonderen Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 A gelegene, baulich bereits durch eine großflächige Einzelhandelseinrichtung genutzte Grundstück Hollerstraße Nr. 78, dessen max. Grundfläche, Anordnung von Stellplätzen und sonstige Versiegelung von Grund und Boden gegenüber dem Bestand nicht verändert wird, und auf dem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB von einer Umweltprüfung sowie der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

6. Kosten

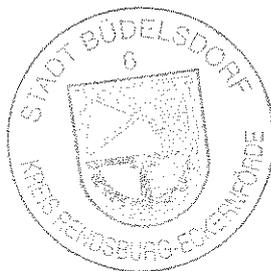
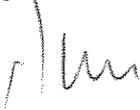
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 A entstehen der Stadt Büdelsdorf - außer den Aufwendungen für die verbindliche Bauleitplanung - keine Kosten.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 A wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.10.2007 gebilligt.

Büdelsdorf, den 19.05.2008

Stadt Büdelsdorf

- Der Bürgermeister -



Planverfasser

B a h l m a n n - G o e b e l
Stadtplaner Eckernförde