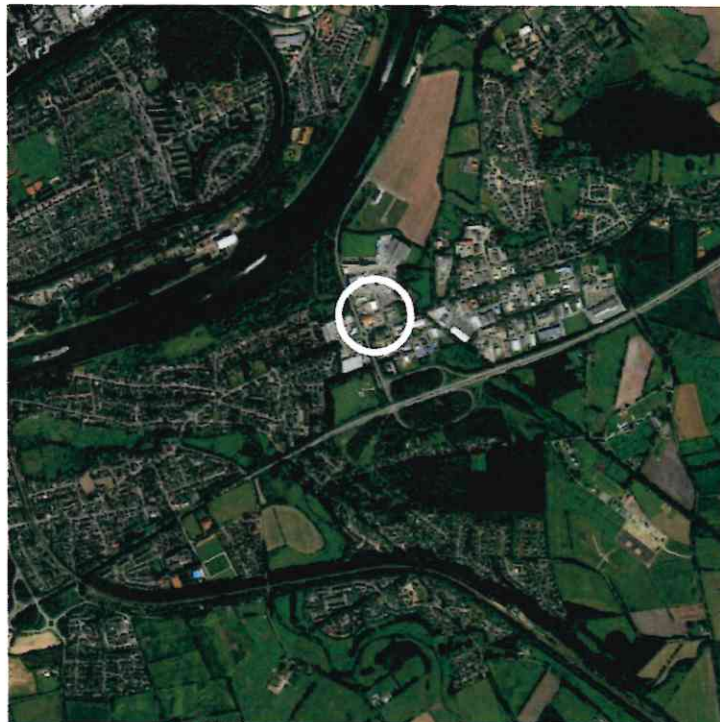


GEMEINDE OSTERRÖNFELD
1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 35
„ERWEITERUNG DES DISCOUNTERS“

Begründung

Abb.: Luftbild mit Verortung des Plangebietes (google-maps)



Mai 2025

Verfasser:

AC
PLANER
GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. Stefan Escosura
B. Sc. Fiona Gehrken

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|---|
| 1 TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL..... | 4 |
| 2 Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 3 Planungserfordernis / Planungsanlass..... | 4 |
| 4 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen..... | 4 |
| 4.1 Landesentwicklungsplan..... | 4 |
| 4.2 Regionalplan..... | 5 |
| 4.3 Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 4.4 Zielabweichungsverfahren..... | 5 |
| 4.5 Landschaftsrahmenplan..... | 6 |
| 4.6 Landschaftsplan..... | 6 |
| 4.7 Einzelhandelsgutachten: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse..... | 6 |
| 5 Bestandsbeschreibung..... | 8 |
| 6 Vorhabenbeschreibung..... | 8 |
| 7 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages..... | 8 |
| 8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen..... | 9 |
| 8.1 Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| TEIL II – UMWELTBELANGE..... | 9 |
| 9 Zu erwartende Umweltauswirkungen..... | 9 |

ANLAGEN

- A) Einzelhandelsgutachten: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Discounter Osterrönfeld Kieler Straße; Verfasser: buwiegesa AG, Stand 30.03.2021

Hinweis:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 beinhaltet lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 m² innerhalb des bestehenden Gebäudes des Discounters, wie sie bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans diskutiert wurde. Diese Änderung hat somit keinerlei Veränderung außerhalb des vorhandenen Gebäudes zur Folge. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans in Plan, Text und im Durchführungsvertrag verbleiben unverändert.

1 TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Erweiterung des Discounters“ umfasst das Gebiet nördlich der Kieler Straße, östlich der Wohnbebauung Kanalredder, südlich des öffentlichen Parkplatzes Kanalredder. Der Plangeltungsbereich entspricht dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35.

3 Planungserfordernis / Planungsanlass

Die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 verfolgt das Planungsziel die Verkaufsfläche des ansässigen Discounters zu erweitern. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche soll der Versorgungsstandort, insbesondere für die wohnungsnahе Versorgung der Umgebung, gesichert werden.

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

4 Planungsvoraussetzungen / Planungsgrundlagen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2021 liegt Osterrönfeld innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches in ländlichen Räumen des Mittelzentrums Rendsburg.

Durch den Schwerlasthafen am Nord-Ostsee-Kanal wird Osterrönfeld eine „hohe logistische, regionalwirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Bedeutung“ zugesprochen. Die durch den Hafen entstandene Gewerbeagglomeration mit guter infrastruktureller verkehrlicher Anbindung soll für anspruchsvolle Logistikaufgaben genutzt werden.

Darüber hinaus wird die überörtliche Anbindung durch die B 77, die BAB 7 und die dargestellten Bahnstrecken deutlich.

4.2 Regionalplan

Für das Umfeld des Geltungsbereiches wird im Regionalplan, über die Darstellungen der Landesraumordnung hinausgehend, der Bereich der Wehrauniederung als Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt.

Aufgrund der engen Stadtgrenzen in Verbindung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes besitzt Rendsburg kaum noch Reserven für eine flächenhafte Entwicklung. Da die benachbarten Gemeinden wie in diesem Fall Osterrönfeld über ausreichend geeignete Flächen für eine langfristig ausgerichtete stärkere Siedlungsentwicklung verfügen, erhalten diese eine planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Zwischen der Stadt Rendsburg und der Gemeinde Osterrönfeld ist im Rahmen eines Vertrages über eine interkommunale Zusammenarbeit ein fairer Interessenausgleich vereinbart worden.

4.3 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der bereits entsprechende Darstellungen enthält.

4.4 Zielabweichungsverfahren

Für die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wurde durch die Landesplanungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren nach § 13 Abs. 1 LaPlaG i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG eingeleitet. Im Rahmen dessen wurde den folgenden Beteiligten im Zeitraum vom 26. März 2024 bis 26. April 2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

- Kreis Rendsburg-Eckernförde
- Städte Rendsburg und Büdelsdorf
- Ämter Eiderkanal und Jevenstedt
- Entwicklungsagentur für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Aus Sicht der Beteiligten wurden keine Bedenken hinsichtlich der beantragten Zielabweichung geäußert.

Durch die landesplanerische Gesamtbetrachtung schließt das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport das Zielabweichungsverfahren mit folgendem Ergebnis ab:

„Im Ergebnis kann nach § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG) i. V. m. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) für die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Osterrönfeld und die damit verfolgten Planungsabsichten in der unter Ziffer I dargestellten Form von den Zielen der Raumordnung in Ziffer 3.10 LEP 2021 abgewichen werden, weil die Abweichung nach raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Landesentwicklungsplan 2021 in seinen Grundzügen nicht berührt wird.“

Die Entscheidung für eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugunsten der Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Osterrönfeld erfolgt im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein.“

4.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2020 stellt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Bereich der Wehrauniederung als gesetzlich geschützter Biotop (größer als 20 Hektar) gemäß § 15 a LNatSchG dar. Außerdem befinden sich östlich entlang des Kanals Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems.

4.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für die Fläche keine planerische Aussage.

4.7 Einzelhandelsgutachten: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Durch eine Standort-, Markt-, und Wirkungsanalyse erfolgte die Prüfung des Vorhabens unter siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, infrastrukturellen Gesichtspunkten sowie dessen Auswirkungen auf die Gemeinde und das bestehende Einzugsgebiet (Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Aldi-Discounter Osterrönfeld Kieler Straße; Verfasser: buwiegesa AG, Stand 30.03.2021).

„Der in Osterrönfeld am Standort Kieler Straße 21 ansässige Lebensmitteldiscountmarkt des Betreibers Aldi entspricht in seiner gegenwärtigen Dimensionierung nicht den Anforderungen des vom Betreiber verfolgten Vertriebskonzeptes. Der im Jahre 2015 als Ersatzneubau eröffnete Aldi-Discounter ist baulich auf eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 qm ausgelegt, wurde jedoch planungsrechtlich zunächst auf 1.000 qm VKF beschränkt: Der Baukörper entspricht bereits dem modernen Aldi-Konzept, so dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf die geplante Dimensionierung keine baulichen Eingriffe in die äußere Kubatur erfordert. Das akquisitorische Potenzial dieser Maßnahme ist somit begrenzt, zumal auch das Sortiment durch die Erweiterung nicht ausgebaut werden würde. Der Markt liegt im Nahversorgungszentrum "Verkehrskreisell", welches gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept (REHK) 2013 als Nahversorgungszentrum klassifiziert wurde. Das aktuell fortgeschriebene, jedoch noch nicht beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept 2020 bestätigt den Standort als im als sogenannten „Sonderstandort - Nahversorgungszentrum“ situiert. Dies sind de facto Versorgungskerne, die jedoch aufgrund siedlungsrandständiger Lagen nicht mit gewachsenen zentralen Versorgungsbereichen gleichzusetzen sind. Sie können unter Einhaltung von Voraussetzungen marktgerecht weiterentwickelt werden. Die Entwicklungsleitlinien des aktuellen REHK-Entwurfs (sowie sinngemäß die des Vorgängerkonzeptes) stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Beide Konzepte empfehlen, Flächenerweiterungen großflächiger Märkte ab +20 % durch eine Wirkungsanalyse abzusichern. Priorität vor einem Standortausbau hat der Schutz der integrierten Versorgungskerne und der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Der Aldi-Markt befindet sich bauplanungsrechtlich in dem Sondergebiet SO 1 „Discounter“ innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 35 „Gebiet westlich der K 76, nördlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Kanalredder“ aus März 2014. Für das Vorhaben ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen nach § 11, Abs. 3 BauNVO, konkret eine Heraufsetzung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 auf 1.200 qm erforderlich. Eingebettet ist der Markt innerhalb des Plangebietes durch eine Volks- und Raiffeisenbank-Filiale und eine Tankstelle als weitere Nutzungen.

Als Entscheidungsgrundlage für Gremien und Planungsbehörden so- wie als Abwägungsgrundlage im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes ist eine projektbezogene Wirkungsanalyse zu erstellen. Diese soll die Tragfähigkeit des Vorhabens im gegebenen Versorgungsraum Osterrönfeld bzw. dem Wirtschaftsraum Rendsburg nebst seinem Einzugsgebiet verifizieren, die Auswirkungen der Erweiterung auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Konformität mit lokalen und regionalen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung prüfen. Dazu zählen v. a. die einschlägigen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans (2. Entwurf 2020) Schleswig-Holstein insbesondere im Hinblick auf Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie auf das Beeinträchtigungsverbot. Ferner soll das Vorhaben auf die Übereinstimmung mit Regelungen und Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie der aktuellen Fortschreibung bzw. Entwurf 2020 überprüft werden.

(...)

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Erweiterung des Aldi-Discounters in der Kieler Straße 21 in Osterrönfeld auf eine Verkaufsfläche von zukünftig rd. 1.200 qm. Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Mittelzentrum Rendsburg weist - trotz der im Vergleich zum Bundesdurchschnitt schwachen Kaufkraft - noch gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen.
- Zukünftig ist von einer leicht steigende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf auszugehen.
- Gemäß REHK Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg 2013 sowie der Fortschreibung 2020 (Entwurf) befindet sich das Vorhaben im Sonderstandort-Nahversorgungszentrum Verkehrskreis. Damit liegen für Erweiterungen von Lebensmittelmärkten ähnliche Voraussetzungen wie in den zentralen Versorgungsbereichen im KOOP-Raum vor.
- Die Auswirkungsanalyse belegt, dass durch die interne Verkaufsraum-Erweiterung um rd. 200 qm auf künftig rd. 1.200 qm Gesamtverkaufsfläche des bereits vor Jahren auf das neue Aldi-Vertriebskonzept umgestellten Marktes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender zentraler Versorgungsbereiche und auf die (Nah-)Versorgung der Bevölkerung ausgehen.
- Das Vorhaben kann diverse raumordnerische Ziele aufgrund der Lage in einer nicht klassifizierten Gemeinde derzeit nicht erfüllen. Diese bestanden bereits bei Ersterichtung des Marktes und wurden durch die Landesplanung aufgrund einer regionalen Vereinbarung toleriert. Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben und Leitlinien des aktuell in Fortschreibung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes Rendsburg 2.020(Entwurf).
- Es handelt sich insgesamt um eine marktgerechte Weiterentwicklung eines langjährig bestehenden Marktes, welcher sich gut tragfähig in das Marktgebiet südlich des Nord-Ostsee-Kanals einfügt.

Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Aldi-Projekt eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt wird.

5 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrum rund um den Kreisel an der Kieler Straße im Nordosten des Gemeindegebietes. Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Kreisverkehrs und umfasst eine Tankstelle, eine Autowaschanlage, ein Bürogebäude sowie einen Lebensmitteldiscounter. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung.



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 35

6 Vorhabenbeschreibung

Der ortsansässige Lebensmitteldiscounter ALDI will innerhalb des bestehenden Gebäudes seine Verkaufsfläche um 200 m² vergrößern und somit sein aktuelles Verkaufskonzept anpassen. Das Gebäude ist bereits baulich auf die Verkaufsfläche ausgerichtet. Demnach müssen keine Veränderungen an der Kubatur vorgenommen werden.

Durch die Erweiterung wird der Standort des integrierten Nahversorgungszentrum zur wohnungsnahen Versorgung nachhaltig gesichert.

7 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

Im bestehenden Durchführungsvertrag sind keine Änderungen erforderlich.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Änderung ergibt sich lediglich eine Anpassung der Größe der zulässigen Verkaufsfläche, die keine Auswirkungen auf die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen hat. Auf Grund dessen wird auf die Planzeichnung verzichtet.

Die textlichen Festsetzungen leiten sich aus übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen ab.

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Für die einzelnen Teilbereiche des Sonstige Sondergebietes werden entsprechende maximal zulässige Verkaufsflächen auf Grundlage von Einzelhandelsgutachten festgesetzt. Diese differenzierten Festsetzungen dienen der Sicherstellung der funktionalen Einfügung in den Orts- und gemeindeübergreifenden Zusammenhang.

Die Festsetzung des Sondergebietes SO2 bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert. Für den Bereich des ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounter (SO1 Discounter) wird die zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.200 m² erhöht.

Gemäß des Einzelhandelsgutachten 2021 steht die Erhöhung der Verkaufsfläche der funktionalen Einfügung in das Marktgebiet bzw. den kommunalen, städtebaulichen Zusammenhang nichts entgegen. Die Erweiterung um 200 m² entspricht den aktuellen Anforderungen des Betreibers und sichert somit den Nahversorgungsstandort. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfordert keine weiteren baulichen Eingriffe der äußeren Gebäudekubatur. Auf die umgebenden zentralen Versorgungsbereiche sind keine negativen Auswirkungen festzustellen.

TEIL II – UMWELTBELANGE

9 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 beinhaltet lediglich eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 200 m². Diese Änderung hat keinerlei Veränderung außerhalb des vorhandenen Gebäudes zur Folge. Die baulichen Veränderungen finden nur innerhalb des vorhandenen Gebäudes statt, es werden keine Arbeiten an Fassaden oder Dach vorgenommen, die potenziell Auswirkungen auf gebäudebewohnende Brutvogelarten oder Fledermäuse haben könnten. Umweltauswirkungen sind somit ausgeschlossen.

Die Umweltauswirkungen, die durch die erstmalige Errichtung des Discounters zu erwarten waren, wurden bereits vollständig im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 fachgerecht im Rahmen des Umweltberichts und einer Ausgleichskonzeption abgehandelt.

Osterrörfeld, den 27.03.2025

Der Bürgermeister

