

# Stadt Rendsburg



## Teil B: Text

zur

### Satzung der Stadt Rendsburg über die Neuaufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20

### " S u h m s b e r g "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung, wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Sondergebiet Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel

##### 1.1 MALL/Shopzone

Für den gesamten, neu geplanten Mall-Bereich mit einer BGF (Brutto-Geschossfläche) von 2.900 m<sup>2</sup> sind einschließlich des Bestandes nur folgende Nutzungen bzw. Sortimente zulässig:

(1) Nutzfläche max. 1.300 m<sup>2</sup>, davon

	Gesamtfläche	Bestand	Ergänzung
a) Dienstleistung/Gastronomie	max. 570 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	max. 48 m <sup>2</sup>
b) Einzelhandelsverkaufsfläche	max. 730 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>	max. 392 m <sup>2</sup>
	max. 1.300 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>	max. 440 m <sup>2</sup>

wobei folgende Sortimente als Kernsortimente nur bis jeweils maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind:

- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Drogerie-, Parfümeriewaren
- Foto, Optik
- Kunstgewerbe
- Schreibwaren, Büroartikel
- Druckmedien
- Spielwaren
- Haushaltswaren, Wohnbedarf
- Baby- und Kinderausstattung.

Die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen gelten nur für Ergänzungen durch bauliche Erweiterungen und Neubau außerhalb des Bestandes und zukünftige Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandes.

- (2) Verkehrsfläche mind. 800 m<sup>2</sup>.

## 1.2 **SB-Warenhaus**

- (1) Die Verkaufsfläche von Waren des periodischen Bedarfs darf einschließlich des Bestandes insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, davon

Sortimente	Gesamtfläche	Bestand	Ergänzung
Waren des periodischen Bedarfs	max. 3.500 m <sup>2</sup>	3.325 m <sup>2</sup>	max. 175 m <sup>2</sup>

Die unter Ziffer 1.1(1) genannten Kernsortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen insgesamt 5 % der Verkaufsfläche der Waren des periodischen Bedarfs nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.

Die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen gelten nur für Ergänzungen durch bauliche Erweiterungen und Neubau außerhalb des Bestandes und zukünftige Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandes.

- (2) Die Verkaufsfläche von Waren des aperiodischen Bedarfs darf einschließlich des Bestandes insgesamt 5.900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, davon

Sortimente	Gesamtfläche	Bestand	Ergänzung
Waren des aperiodischen Bedarfs	max. 5.900 m <sup>2</sup>	3.239 m <sup>2</sup>	max. 1.161 m <sup>2</sup>

Die unter Ziffer 1.1(1) genannten Kernsortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen 5 % der Verkaufsfläche der Waren des aperiodischen Bedarfs nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.

Die Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen gelten nur für Ergänzungen durch bauliche Erweiterungen und Neubau außerhalb des Bestandes und zukünftige Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandes.

## 1.3 **Baumarkt**

Neben den unter Ziffer 1.1(1) genannten Kernsortimenten sind folgende Sortimente als Kernsortimente ebenfalls nicht zulässig:

- Unterhaltungs- und Computerelektronik
- Elektronische Medien
- Küchen- und Haushaltsgeräte
- Sport- oder Campingartikel oder Fahrräder.

Diese Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen 5 % der Baumarkt-Verkaufsfläche nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.

## 1.4 **Sonstige nicht genannte Waren, Betriebs- und Absatzformen**

Als Kernsortimente sind alle unter Ziffer 1.1(1) und 1.3 nicht genannten Sortimente zulässig, z. B.:

- Möbel, Wand- und Bodenbeläge
- Landhandelsbedarf
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Kraftfahrzeuge, Zubehör und Service

wobei hier die unter Ziffer 1.2(2) und 1.3 bezeichnete Randsortimentsbeschränkung gilt.

## 1.5 **Grünordnung**

- (1) Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen und von jeglicher Bodenversiegelung freigehalten werden.  
  
Sollte dadurch die Anzahl der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nicht erreicht werden, kann ausnahmsweise ein Teil der zu pflanzenden Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- (2) Auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen bis zu einer Neigung von 10° ist eine Dachbegrünung von mindestens 50 % der gesamten Dachfläche vorzunehmen.
- (3) Alle fensterlosen Abschnitte der neuen Außenwände der Hauptgebäude mit einer Breite von mindestens 3 Metern sowie alle aufsteigenden Bauteile von Garagen und Nebenanlagen sind mit lebenden Pflanzen (Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen) vollständig zu begrünen. Von den Fassadenbegrünungsfestsetzungen ausgenommen sind die an Nachbargrundstücken errichteten Grenzwände.
- (4) Alle nicht genutzten Grundstücksbereiche und alle im Anschluss vorhandener, nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln, der Sukzession zu überlassen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- (5) Die Teilfläche 1 und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 4.1) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 135a Abs. 2 BauGB für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (nach § 15a LNatSchG geschützter Biotop) zugeordnet.

## **2. Gewerbegebiet, Typ 1**

### **2.1 Einzelhandel**

Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

- Lebensmittel
- Textilien
- Schuhe
- Foto, Optik
- Uhren, Schmuck
- Schreibwaren, Büroartikel, Bücher
- Kunstgewerbe
- Spielwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Sportartikel und Fahrräder

### **2.2 Grünordnung**

- (1) Die befestigten Stellplatz- und Hofflächen sind über seitliche Sickergräben zu entwässern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über einen im nördlichen Planbereich anzulegenden Versickerungsteich zu entsorgen.
- (2) Die Dachflächen der Gebäude sind mindestens zu einem Drittel zu begrünen.
- (3) Die Außenwände der Gebäude sind mindestens zu einem Drittel zu begrünen. Hier ist je 1,50 lfd. Meter Fundamentbreite mindestens eine Rank-, Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.
- (4) Je vier angefangene Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die von jeglicher Oberflächenversiegelung freizuhalten Baumscheibe muss jeweils mindestens 9 m<sup>2</sup> groß sein.

### **3. Gewerbegebiete, Typ 2**

#### **3.1 Einzelhandel**

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

#### **3.2 Ausnahmen**

- (1) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie
  1. In einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen,
  2. diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
  3. nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:
    - Textilien
    - Schuhe, Lederwaren
    - Uhren, Schmuck
    - Drogerie-, Parfümeriewaren
    - Foto, Optik
    - Kunstgewerbe
    - Schreibwaren, Büroartikel
    - Druckmedien
    - Spielwaren
    - Kinder- und Babyausstattung
    - Haushaltswaren, Wohnbedarf
    - Sport- oder Campingartikel, Fahrräder
    - Unterhaltungs- und Computerelektronik
- (2) Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder -bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, des metallver- oder -bearbeitenden Bereichs, des Bereiches der Wohnungs- und Kücheneinrichtung oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 3.2 Abs. 1 Nr. 2 kann in diesem Fall verzichtet werden.
- (3) Die unter Ziffer 3.2 Abs. 1 Nr. 3 aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen insgesamt 5 % der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Randsortiment.

#### **3.3 Grünordnung**

- (1) Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen und von jeglicher Bodenversiegelung freigehalten werden.

Sollte dadurch die Anzahl der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nicht erreicht werden, kann ausnahmsweise ein Teil der zu pflanzenden Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- (2) Auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen bis zu einer Neigung von 10° ist eine Dachbegrünung von mindestens 50 % der gesamten Dachfläche vorzunehmen.
- (3) Alle fensterlosen Abschnitte der neuen Außenwände der Hauptgebäude mit einer Breite von mindestens 3 Metern sowie alle aufsteigenden Bauteile von Garagen und Nebenanlagen sind mit lebenden Pflanzen (Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen) vollständig zu begrünen. Von den Fassadenbegrünungsfestsetzungen ausgenommen sind die an Nachbargrundstücken errichteten Grenzwände.

- (4) Alle nicht genutzten Grundstücksbereiche und alle im Anschluss vorhandener, nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln, der Sukzession zu überlassen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **4.1 Teilfläche 1**

- (1) Das Regenrückhaltebecken ist mit einer permanenten Wasseroberfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (2) Die Böschung ist flach, mindestens im Verhältnis 1:2, herzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich des Sandfanges und anderer wasserbaulich erforderlicher Einrichtungen und Anlagen.
- (3) Ein Teil der Sohle der permanenten Wasseroberfläche (mindestens 15 %) muss eine Wassertiefe von mindestens 1,80 m betragen.
- (4) Mindestens 1.000 m<sup>2</sup> im Anschluss an das Regenrückhaltebecken sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (5) Die Erschließung für den Betrieb und die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt über die Pellwormer Straße. Hierzu ist ein Wirtschaftsweg in einer Breite von max. 2,50 m als Schotterrasen oder in Grand herzustellen.

##### **4.2 Teilflächen 2 und 3**

- (1) Die Flächen sind aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- (2) Die Teilflächen 2 und 3 und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 4.1 Abs. 1) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind als Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 135a Abs. 2 BauGB für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Teilgebieten 1 und 2 der festgesetzten Gewerbegebiete des Typs 2 zugeordnet.

Stadt Rendsburg, den 12. September 2002

gez. Teucher

L. S.

(Teucher)  
Bürgermeister