



Stadt Rendsburg

Teil B : Text

Zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“

(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

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

- I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (den Plangeltungsbereich betreffend)
1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 **Sonstige Sondergebiete „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)**
 - (1) Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ darf insgesamt 18.500 m² nicht überschreiten.
 - (2) Innerhalb der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente als selbstständige Kernsortimente nicht zulässig:
 - Uhren, Schmuck
 - Textil,
 - Schuhe, Lederwaren
 - Drogerie-, Parfümeriewaren
 - Photo, Optik
 - Kunstgewerbe
 - Schreibwaren, Büroartikel
 - Druckmedien
 - Spielwaren
 - Haushaltswaren
 - Baby- und Kinderausstattung

- (3) Die unter Absatz 2 aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsfläche insgesamt 10% der jeweiligen Verkaufsflächen nicht übersteigt.
- (4) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ sind Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE) mit Ausnahme von Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment - Center) zulässig.
Die Zulässigkeit schließt Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 BauNVO ein.
- (5) Innerhalb der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ unterliegen die aufgeführten Sortimente, Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen keiner Verkaufsflächenbegrenzung, soweit unter Ziffer 1.1.1 und 1.1.2 keine Einschränkungen hierzu erfolgen.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet, Typ 1a

- (1) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ darf das Sondergebiet, Typ 1a eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt 13.400 m² nicht überschreiten.
- (2) Die Verkaufsflächen der Shopzone (Mall) dürfen insgesamt 1.300 m² nicht überschreiten. Hier sind die in Ziffer 1.1 Absatz 2 aufgeführten Sortimente als Kernsortimente zulässig, jedoch nicht mehr als 300 m² pro Sortiment pro Shoppeinheit.
- (3) Die Verkaufsfläche von Fachmärkten für
 - Textil darf 700 m²
 - Schuhe darf 300 m² und
 - persönlicher Bedarf darf 900 m²
 - Küchen- und Haushaltsgeräte, Sport- und Campingartikel und Fahrräder dürfen jeweils 600 m²
 nicht überschreiten.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Typ 1b

- (1) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ darf das Sondergebiet, Typ 1b eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt 5.100 m² nicht überschreiten.
- (2) Die Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt darf 4.600 m² nicht überschreiten.
- (3) Zulässig sind Textilien, Schuhe und persönlicher Bedarf im Niedrigpreissegment. Die Verkaufsfläche für diese Sortimente darf insgesamt 450 m² nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

(inhaltlich unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und Ziffer 2.3 redaktionell ergänzt)

- (1) Die für das Sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe gilt nicht für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen (Werbemasten).
- (2) Dachaufbauten aller Art werden auf die Firsthöhe angerechnet.
- (3) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise $> a <$ sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und redaktionell ergänzt)

Innerhalb darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Gesamtgrundfläche aller baulichen Anlagen auch durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch genehmigungsbedürftige Abgrabungen und Aufschüttungen, nicht überschritten werden.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

(inhaltlich unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und Ziffer 4.2 redaktionell korrigiert)

Im Falle der Beseitigung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist ein Teich mit einer Größe von mindestens 800 m², der mit gewässer- und gewässerrandtypischen einheimischen Stauden und Gehölzen bepflanzt werden muss, anzulegen.

5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen)

Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist über die begrünten (Teil-)Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

- (1) Je angefangene vier Stellplätze sind ein Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen und ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten. 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 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.
- (4) Alle nicht genutzten Grundstücksbereiche und alle im Anschluss vorhandener, nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln, der Sukzession zu überlassen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- (5) Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift des Teiles II zuwiderhandelt.
- (6) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom 26.04.2012 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ für das Gebiet westlich der „Friedrichstädter Straße“ (K 69), nördlich der „Loher Straße“ (K 69), östlich der B 77, südlich der Bebauung Friedrichstädter Straße Nr. 59 und 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 19.01.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am 03.02.2010 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Beratung im Bauausschuss am 22.11.2011 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
3. Der Bauausschuss hat am 22.11.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2011 bis zum 25.01.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am 07.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2011 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den *13.08.2012*
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
im Auftrage



Günter Dahl

6. Der katastermäßige Bestand am 03.04.2012 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rendsburg, den **27. Juli 2012**

[Handwritten signature]



Öffentlich best. Verm.- Ing.

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am 26.04.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Rendsburg, den **14.08.2012**
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Hans Peter Robin
Erster Stadtrat



10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~27.08.2012~~ **10.10.12** durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ~~27.08.2012~~ **10.10.12** in Kraft getreten.

Geändert in 10.10.12

10.10.12

Rendsburg, den **27.08.2012**
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
im Auftrage

[Handwritten signature]



Günter Dahl