



S t a d t R e n d s b u r g

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 85 "ehemaliger Güterbahnhof - Nordost"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Mischgebiet (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

**(2) Sonstiges Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ sind ausschließlich Lebensmittelmärkte und Lebensmittel-Discounter zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ mit der Kennzeichnung ① darf die Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) aller Einzelhandelseinrichtungen 3.000 m² nicht überschreiten. Im sonstigen Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ mit der Kennzeichnung ② darf die Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) aller Einzelhandelseinrichtungen 1.000 m² nicht überschreiten.

Innerhalb des Sondergebietes SO „großflächiger Einzelhandel“ ist die Errichtung von maximal zwei freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) zulässig.

(3) eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/e sind folgende Nutzungen zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete)
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen mit über 300 m² Verkaufsfläche (Ausnahme s.u.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m², wenn sie
 1. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 2. diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 300 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um nachfolgende Gewerbebetriebe handelt:

- KFZ - Handwerk
- holzverarbeitendes oder holzbearbeitendes Gewerbe einschließlich Möbel
- metallverarbeitende oder metallbearbeitendes Gewerbe
- Wohnungs- und Kücheneinrichtungsgewerbe
- Gewerbe des Bau- und Gartenbedarfs

(4) Stellplätze und Stellplatzanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

**(5) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen die Höhe von 19,50 m ü NN nicht überschreiten. Dies gilt auch für technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern. Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) dürfen eine Höhe von 20,00 m ü NN nicht überschreiten (Die Höhenlage des Geländes beträgt ca. 9,60 m bis 9.30 m ü NN, abfallend nach Südosten).

(6) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige GRZ von 0,6 um bis zu 50 % (bis zu einer GRZ von 0,9) durch Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen der LBO sind einzuhalten.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Passiver Schallschutz an den Fassaden

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen ist ein erforderliches Schalldämm-Maß an den Außenbauteilen von 30 dB sicherzustellen.

(2) Schallschutzwand Warenanlieferung

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes sind entlang der Warenanlieferung des Bereichs mit der Kennzeichnung ① eine 2 m hohe und 26 m lange Wand und neben der Warenanlieferung des Bereichs mit der Kennzeichnung ② eine 2 m hohe und 22 m lange Wand zu errichten. Die Höhenbezugsebene ist die fertiggestellte Oberkante der jeweiligen Anlieferungsplattformen.

Die Baukonstruktion der Wand muss die einschlägigen Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption erfüllen, was durch Prüfzeugnisse nachzuweisen ist:

ZTV Lsw06 „Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“:

Schalldämmung $DL_R \geq 24$ dB (B3 nach DIN EN 1793-2)
Schallabsorption $DL_S \geq 8$ dB hochabsorbierend

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Werbeanlagen

Je Gebäude sind Werbeanlagen nur bis zu einer Flächengröße von insgesamt 40 m² zulässig. Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage (Werbepylone) darf insgesamt 25 m² nicht überschreiten. Dauernd angebrachte Werbefahnen auf dem Dach sind unzulässig. Von den zulässigen Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen auf die Bahnstrecke ausgehen.

Alle Werbeanlagen, auch die nach § 63 Abs. 1 Nr. 11 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 62 LBO.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen sowie die Begrünung baulicher Anlagen

(1) **Fläche zum Anpflanzen mit der Kennziffer –1-**

Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE/e und dem Mischgebiet ist auf einem Streifen von 3,00 m Breite eine dichte Gehölzpflanzung mit Sträuchern und Bäumen anzulegen.

(2) **Begrünung privater Stellplatzanlagen**

Je angefangene vier Stellplätze ist 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.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 82 LBO)

(1) Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift des Teiles II zuwiderhandelt oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von den Festsetzungen dieser Satzung errichtet oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

III. Hinweise

1. Bodenschutz

Die Flächen des Bebauungsplanes sind aufgrund der historischen Nutzung als Güterbahnhofgelände teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Ein akutes Handlungserfordernis zur Abwehr von Gefahren ist jedoch nicht gegeben. Bei Eingriffen in den Untergrund und bei Verdacht auf Kontaminationen sind nach Bundes- und Landesbodenschutzgesetz gezielte Untersuchungen durchzuführen, um eine Grundlage für eine Be- und Verwertung des anfallenden Bodens zu bekommen. Stellt sich heraus, dass die Böden behandlungsbedürftig bzw. deponiebedürftig sind, gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

2. Archäologische Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Kampfmittel

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Das Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – ist hierbei einzuschalten.

4. Neupflanzungen in Bahnnähe

Für Neupflanzungen im Plangeltungsbereich sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ zu berücksichtigen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom **07.04.2011** folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „ehemaliger Güterbahnhof – Nordost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom **29.06.2010**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **04.08.2010** 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.
3. Der Bauausschuss hat am **26.10.2010** den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit **vom 22.11.2010 bis zum 22.12.2010** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 **10.11.2010** ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **16.11.2010** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den **21.06.2011**
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Dahl L.S.

Günter Dahl

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **07.04.2011** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **07.04.2011** als Satzung beschlossen und die Begründung Beschluss gebilligt. Gleichzeitig hat sie beschlossen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Rendsburg, den **28.06.2011**
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Brandt L.S.

Tobias Brandt

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Rendsburg, den **28.06.2011**
Stadt Rendsburg

gez. Breitner L.S.

Andreas Breitner
Bürgermeister

9. 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **06.07.2011** ortsüblich bekannt gemacht 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin **06.07.2011** in Kraft getreten.

Rendsburg, den **06.07.2011**
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Brandt L.S.

Tobias Brandt