

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

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg

Bebauungsplan Nr. 92 d „Suhmsheide- Ost (ehemalige Feldwebel-Schmid-Kaserne) Süd“

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit (i.V.m.) § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom . . . folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 d „Suhmsheide-Ost (ehemalige Feldwebel-Schmid-Kaserne) Süd“ ergänzend zu den Ausweisungen in der Planzeichnung (Teil A) erlassen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt das BauGB in der Fassung (i.d.F.) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

(1.1) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind folgende Nutzungen zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete)
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für schulische, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Zweckgebundene Betriebswohnungen für Ausbilder / Betriebspersonal
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Nicht wesentlich störende Werkstätten, Produktions- oder Handwerksbetrieb mit Garagen-, Lager- / Ausstellungsräume

(1.2) Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe.

(1.3) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² 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 Kernsortimente handeln:

- Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck
- Drogerie-, Parfümeriewaren
- Photo, Optik
- Kunstgewerbe
- Schreibwaren, Büroartikel
- Druckmedien
- Spielwaren
- Kinder- und Babyausstattung
- Haushaltswaren, Wohnbedarf
- Sport- oder Campingartikel, Fahrräder
- Unterhaltungs- und Computerelektronik.

(1.4) Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 300 m² kann zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, Betriebe im Ausbildungs-Hilfsmittel-Bereich, Sanitär-, Wohnungs- und Kucheneinrichtungsgewerbe sowie Gewerbe des Baubedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1, Abs. 1.3, Nr. 2 kann in diesem Fall verzichtet werden.

(1.5) Die unter Ziffer 1, Abs. 1.3, Nr. 3 aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen insgesamt 5 % der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche nicht übersteigen, jedoch nicht mehr als 100 m² pro Randsortiment.

(2) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe.

(3) Grundfläche baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche für Gebäude und Anlagen (GR) die im direkten Bodenkontakt innerhalb der überbaubaren Flächen eingebunden werden, festgesetzt. Grundsätz-

lich gilt für die gesamten Flächen des Gewerbegebietes die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8.

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

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen von 18,00 m über Oberkante der nächstgelegenen (öffentlichen oder privaten) Straßenverkehrsfläche (Bezugsebene) kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) bis zu einer Höhe von 20,00 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche überschritten werden, wenn deren Grundfläche mit nicht mehr als 15 % der Grundfläche der baulichen Anlage überschritten wird. Geringfügige Überschreitungen jeweils bis zu 5 % der zulässigen Überschreitungen nach Satz 1 sind ausnahmsweise zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zufahrten, Verkehrsflächen und Zaunanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen die Maßnahmen wie Gehölzentwicklung, -ergänzung, -umbau, Hecken- und Baumpflanzung gemäß fortgeschriebenen und mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmten Rahmenkonzept „Ausgleich mit integriertem Artenschutz“ (A.m.i.A) (Stand 05. Juni 2014) auszuführen sind und Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrer Anpflanzung und im Bestand zu erhalten sind.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 1.3 Zur Gliederung des Straßenraums, der gestalterische Aufwertung der Erschließungsachse sind 17 Alleebäume Hochstammpflanzung vorzusehen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 1.4 Zur Gliederung des Straßenraums, der gestalterische Aufwertung der Erschließungsachse sind 15 Alleebäume / Hochstammpflanzung vorzusehen. (Davon sind acht Standorte vom vorherigen Abriss des Heizhauses abhängig).

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 1.5 Gliederung der 7 Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mit insgesamt 27 Alleebäumen / Hochstammpflanzung vorzusehen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 1.6 Gliederung und Fassung der nördlich und südlichen Stellplatz- bzw. Freiflächen durch Baumpflanzungen mit 14 Alleebäumen / Hochstammpflanzung vorzusehen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 1.7 Gliederung und Fassung der südlichen Stellplatz- bzw. Grünfläche durch Baumpflanzungen mit 12 Alleebäumen / Hochstammpflanzung vorzusehen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 2.2 Flächige Gehölzpflanzungen, Baum- und Strauchpflanzung innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 1.400 m². Ziel: Gehölzflächen mit Eigenentwicklung von Säumen in den Randzonen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 2.3 Flächige Gehölzpflanzungen, Baum- und Strauchpflanzung innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 2.300 m². Ziel: Gehölzflächen mit Eigenentwicklung von Säumen in den Randzonen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept - A.m.i.A -

Nr. 2.10 Baum- und Strauchpflanzung dreireihig innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) auf einer Fläche von 530 m². Ziel: Gehölzflächen mit Eigenentwicklung von Säumen in den Randzonen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Rahmenkonzept -A.m.i.A-

A Neuanlage zweier je ca. 240 m² großer Kleingewässer mit Röhrlichzonen-initialisierung innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB) im Innenbereich des Oktogons. Ziel: Kleingewässer mit Saumzonen in den Randbereichen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB den Eingriffen zugeordnet. Die neuen Pflanzungen werden im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf Wüchsigkeit überprüft. Um das Tötungsverbot gem. § 44 (1) BNatSchG bei den Gebäudebrütern zu vermeiden, müssen alle Baufeld-freimachungen und Gebäudeaus- und -umbauten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 15.03. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Kontrollen der Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen werden in einem 3-, 5- und 10-jährigen Turnus durchgeführt. Ein Umsetzungsprotokoll ist nach Fertigstellung der Maßnahmen der Stadt Rendsburg und der UNB vorzulegen. Ein Monitoring ist nach 3, 5 und 10 Jahren durchzuführen und mit einem Ergebnisprotokoll bei der Stadt Rendsburg und der UNB vorzustellen.

Verboten ist die Entfernung, Zerstörung und schädigende Veränderung der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen. Grundsätzlich wird ein Verstoß gegen die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB mit einem Bußgeldverfahren geahndet. Innerhalb von Baugrundstücken, Grünflächen und Verkehrsflächen sind für Bäume mit den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB („Erhalt von Einzelbäumen“) der Nachweis des Erhalts der Bäume zu erbringen und bei einer Fällung der gleichwertige Ersatz nachzuweisen. Die Fällung von Bäumen hat nur außerhalb der bekannten Brut- und Quartierzeiten baumhöhlenbewohnender Fledermäuse und Vögel zu erfolgen. Eine Fällung darf nicht ohne erneute artenschutzrechtliche Überprüfung und gegebenenfalls Ausnahmegenehmigung erfolgen.

4. Einschränkung zur baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine über den bebauten Bestand hinausreichende Bebauung bzw. bauliche Ausnutzung der im Plan mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen unzulässig, so lange die Erhaltung der darauf befindlichen Bäume aus Artenschutzgründen zur Vermeidung einer Verletzung des Zugriffsverbots nach

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG notwendig ist und keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt wurde.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Dies sind:

1. Zone III A des durch Landesverordnung vom 06.12.2001 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Rendsburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Schutzzone III A. Die genehmigungs-pflichtigen Vorhaben und Verbote ergeben sich aus § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung.
2. Bauschutzbereich (sogenannter Anflugsektor) für den militärischen Flugplatz Hohn. Das Plangebiet befindet sich zur Gänze innerhalb dieses Bauschutzbereiches. Hier gelten die Vorschriften des § 12 Abs. 3 und 4 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Demnach ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden dann erforderlich, wenn die beabsichtigten Bauwerke innerhalb dieser Anflugsektoren bestimmte Begrenzungen (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.
3. Funkfelder mit Trassenschutz (Schutzbereich von Richtfunkverbindungen). Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung. Innerhalb des Schutzbereiches darf die maximal zulässige Bauhöhe von 41 m über NN nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.
4. Im Fall von Tiefbaumaßnahmen oder anderen Bodenbewegungen auf den im Plan gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen ist eine kampfmittel-technische Aushubüberwachung unter Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. In Hinsicht auf kontaminationsbedingten Mehraufwand bei einer Nutzungsänderung und bei der Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen auf der Liegenschaft wird die Durchführung weiterführender Untersuchungen empfohlen, um die Volumina der belasteten Bodenkörper mit hinreichender Genauigkeit bestimmen zu können. Das Amt für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – ist hierbei einzuschalten.
5. Für alle im Plan dargestellten vorhandenen und geplanten Bäume (Einzelstandorte) besteht das Verbot der Entfernung, Zerstörung und schädigenden Veränderung. Innerhalb von überbaubaren Flächen, Baugrundstücken, Grünflächen und Verkehrsflächen mit der Darstellung „Einzelbäume“ ist der Nachweis des Erhalts der Bäume zu erbringen und bei einer Fällung der gleichwertige Ersatz nachzuweisen. Eine Fällung darf nicht ohne erneute artenschutzrechtliche Überprüfung und gegebenenfalls Ausnahmegenehmigung erfolgen.
6. Für die im Plan gekennzeichneten umgrenzten Flächen mit einer Altlast (Bodenkontaminierung) besteht ein Sanierungsvertrag (gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. Ziff. 3.2 des Altlastenerlasses des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume), der eine Dekontaminierung (Bodenaustausch) regelt.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom **08.05.2012**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **30.05.2012** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Benachrichtigung vom **27.12.2013** innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am **13.01.2014**.
3. Der Bauausschuss hat am **01.04.2014** 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 der Begründung haben in der Zeit vom **04.11.2015** bis zum **02.12.2015** während der Servicezeiten 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 **28.10.2015** 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 **28.10.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, 23.03.2018
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Brandt L.S.

(Tobias Brandt)

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **30.03.2017** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **30.03.2017** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **17.05.2017** erfolgt.
9. Der Bauausschuss hat am **30.05.2017** den Entwurf des B-Planes mit Begründung für einen Teilbereich erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
10. Der Entwurf des Teilbereiches des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) und dem ergänzten Text-Teil (Teil B) sowie der Begründung zu dem Teilbereich in Verbindung mit der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung, hat in der Zeit vom **27.07.2017** bis zum **28.08.2017** während der Servicezeiten

16. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **11.04.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung auf Verfahrens- und Formschriften 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 **12.04.2018** in Kraft getreten.

Rendsburg, den 18.04.2018

Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Brandt L.S.

(Tobias Brandt)

17. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind erneut am **25.07.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung auf Verfahrens- und Formschriften 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 **26.07.2018** in Kraft getreten.

Rendsburg, den 27.07.2018

Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Brandt

L.S.

(Tobias Brandt)