



Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin

Text (Teil B)

der

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 102 „Zum Hafen - West“ für das Gebiet im Norden begrenzt durch die Flurstücke 525 und 534, im Osten durch die Straße Zum Hafen, im Süden durch die öffentlichen Verkehrsflächen des Flurstücks 518, im Westen durch das Messegelände Rendsburg.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I. S.1726), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802).

Ergänzend zu den Ausweisungen in der Planzeichnung wird für Text (Teil B) Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In dem nach §8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß §8 Abs.2 und Abs.3 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Schulungs- und Veranstaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Öffentliche Tankstellen, ausgenommen werden E-Ladestationen an (öffentlichen) Park- und (privaten) Stellplätzen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten. Insbesondere gilt:

Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnlichen Unternehmungen im Sinne des §33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2. Ausschluss von Nutzungen (§1 Abs.5 BauNVO)

2.1 In den nach § 8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO i.V. mit Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

3. Bauweise

3.1 Für alle gemäß §8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) wird eine abweichende Bauweise (§22 Abs.4 BauNVO) wie folgt festgesetzt:

In allen Baugebieten ist eine abweichend Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§§16 Abs.2 und 18 Abs.1 BauNVO)

4.1 Für die gemäß §8 BauNVO ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE) und (GEe) wird die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 14,00 m über Bezugshöhe DHHN festgesetzt. Als Bezugshöhe für das GE-Gebiet und das GEe-Gebiet gilt die jeweils die mittlere Geländehöhen von 7,60 m DHHN = 0,00 m OK –FFBEG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss).

4.2 Die nach 4.1 festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Ausbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern oder für freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon).

5. Maßnahmen der Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1Nr. 14 BauGB)

- 5.1 Auf Dachflächen aller baulicher Anlagen bis zu einer Neigung von 10° ist eine Dachbegrünung zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser über mindestens 50 % der gesamten Dachfläche vorzunehmen.
- 5.2 Es wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE) und (GEe) das auf den jeweiligen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist.

6. Anlagen und Einrichtungen sowie bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB):

- 6.1 Auf allen Dachflächen sind Solaranlagen (Photovoltaik und/oder Solarthermie) anzubringen. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig.“

II. Grünordnerische Festsetzungen**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)****7.1 Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen**

Es wird festgesetzt, dass die flächenbezogene Kompensation durch Ausbuchung von 20.964 Ökopunkten aus dem im Kreis Rendsburg-Eckernförde geführten Ökokonto mit Aktenzeichen AZ 672035 – Hamdorf – 4 der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, nachzuweisen ist.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- 8.1 Für das gemäß §8 BauNVO ausgewiesene, eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird festgesetzt, dass in dem Teil des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet - nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

III. Hinweise

9.1 Wasserrechtliche Erlaubnispflicht

Es wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung von Regenwasserversickerungsanlagen auf den jeweiligen Grundstücken der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde bedarf. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Regenversickerung um eine Behandlung zu ergänzen ist. In Gewerbegebieten anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß DWA-A-102-2, Anhang A, Tabelle A1 in die Belastungskategorie 11, evtl. je nach Art der angesiedelten Gewerbe in III einzuordnen. Vor Einleitung hat eine Vorbehandlung zu erfolgen.

9.2 Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes die Vorgaben des BauGB (§202 Schutz humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, §12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a, § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. §2 und §6) einzuhalten sind.

9.3 Neuanpflanzung von Hecken

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Neuanpflanzung von Hecken in den § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB ausgewiesenen Flächen Heckenpflanzen heimischer Provenienz der nachstehenden Artenauswahl empfohlen werden. Die Pflanzung soll dreireihig erfolgen, auf Lücke versetzt, mit einem Reihenabstand von 0,75 m und Pflanzabstand von 1,25 m. Zu verwenden sind Sträucher der Qualität 2xverpflanzt, Größe 60-80 cm und Heister der Qualität 2xv, Größe 125-150 cm und sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenauswahl: Heister: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildkirsche (*Prunus avium*) und Wildapfel (*Malus sylvestris*). Sträucher: Hasel *Corylus avellana*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarkii*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Wildrosen (*Rosa villosa* und *Rosa tomentosa*).

9.4 Knickschutzstreifen

Es wird darauf hingewiesen, dass für die an den zu erhaltenden Knicks und Reddern ausgewiesenen Saumstreifen die Vorschriften nach § 21 Abs. 4 und LNatSchG i.V. mit dem Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR, 2017) unmittelbar gelten. Unzulässig ist auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten oder Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art. Ausnahme zu Zwecken der Knickpflege.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.04.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 „Zum Hafen - West“ für das Gebiet im Norden begrenzt durch die Flurstücke 525 und 534, im Osten durch die Straße Zum Hafen, im Süden durch die öffentlichen Verkehrsflächen des Flurstücks 518, im Westen durch das Messegelände Rendsburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 26.10.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendsburg.de am 10.11.2021.
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 26.10.2021 wurde nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Bauausschuss hat am 23.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Zum Hafen - West“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „Zum Hafen - West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.09.2022 bis zum 01.11.2022 während der folgenden Zeiten Montags und Freitags von 08:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin), Dienstags von 08:00 - 12:00 Uhr und von 14:00 - 16:00 Uhr (mit Termin) sowie Donnerstags von 8:00 - 12:00 Uhr und von 14:00 - 18:00 Uhr (mit Termin) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben oder auch per E-Mail gesendet werden können, durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendsburg.de am 07.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.rendsburg.de“ ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den 22.01.2024

Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Ulrich Stäcker

L.S.

Ulrich Stäcker

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 102 „Zum Hafen - West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Rendsburg, den 22.01.2024

Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Ulrich Stäcker L.S.

Ulrich Stäcker

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

Rendsburg, den 24.01.2024

Stadt Rendsburg

gez. Janet Sönnichsen L.S.

Janet Sönnichsen
Bürgermeisterin

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 102 „Zum Hafen - West“ durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt Rendsburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.01.2024 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, Entschädigungsansprüchen 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 am 01.02.2024 in Kraft getreten.

Rendsburg, den 01.02.2024

Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Ulrich Stäcker L.S.

Ulrich Stäcker

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Zum Hafen - West“ der Stadt Rendsburg übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Fachbereich Bau und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.