



S t a d t R e n d s b u r g
Teil B: Text
zur
Satzung der Stadt Rendsburg
Bebauungsplans Nr. 92 c „Suhmsheide-Ost“ Mitte

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) Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 1 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

(1.1) Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

(1.2) Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(1.3) Tankstellen sind nicht zulässig.

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

(2.1) 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
- Lagerhäuser und Lagerplätze

(2.2) Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

(2.3) 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

(2.4) Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 300 m² kann 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 Kucheneinrichtung oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1, Abs. 2.3, Nr. 2 kann in diesem Fall verzichtet werden.

(2.5) Die unter Ziffer 1, Abs. 2.3, 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.

**(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. Grundsätzlich gilt für die gesamten Flächen des Gewerbegebietes die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

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

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m über Oberkante der nächstgelegenen (öffentlichen oder privaten) Straßenverkehrsfläche (Bezugsebene) kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) bis zu einer Höhe von 11,00 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. Die Höhe von freistehenden Schornsteinen und Entlüftungseinrichtungen mit einer jeweiligen Grundfläche von bis zu 30 m² kann ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 25 Metern über der festgesetzten Bezugsebene überschritten werden.

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

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

**3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25b BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen die Maßnahmen wie Gehölzentwicklung, -ergänzung, -umbau,

Hecken- und Baumpflanzung auszuführen sind und Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrer Anpflanzung zu erhalten sind.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 1.1 An den im Plan bezeichneten Stellen auf einer Gesamtfläche von 1.800 m² erfolgt eine straßenbegleitende Pflanzungen aus heimischen Straucharten.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 2.1 Zur Gliederung der befestigten Flächen erfolgt im nördlichen Teil des Plangebietes zwei Hochstammpflanzung innerhalb zweier Flächen von je 100 m² mit bodendeckenden Ziergehölzpflanzungen.

Gem. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Nr. 2.2 Zur Gliederung des Straßenraums in Verlängerung des westlich benachbarten Bestandes erfolgt die Pflanzung von 22 Stück heimischer Großbäume (Alleebäume).

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

Nachrichtliche Übernahmen

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 genehmigungspflichtigen 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. Teilflächen des Bebauungsplanes sind aufgrund der historischen Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Für das Plangebiet kommt für ein Teilbereich des Entwässerungssystems Regenwasser eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) und mit einer Maßnahmenvornahme infrage:

- Entwässerungssystem Regenwasser

Auf der Fläche wurden Kontaminationen festgestellt/vermutet. Das Sediment der Entwässerungsgräben ist auch bei dieser Untersuchung, wie bei den Untersuchungen des Amtes für Wehrgeophysik in den Jahren 1987 - 1989, gering bis mittel durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet. Für die abschließende Gefährdungsabschätzung wurde eine Detailuntersuchung (31.01.2007) durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass das Sediment des Grabensystems durch Mineralölkohlenwasserstoffe belastet ist. Die Kontaminationen wurden im Einlaufbereichen festgestellt. Die Kontaminationen stellen unter den gegenwärtigen Nutzungsbedingungen keine Gefahren für die Schutzgüter dar. Bei einer Nutzungsänderung zu „Wohnen“ muss das kontaminierte Grabensediment auf einer Grabenlänge von jeweils 50 m hinter den Rohreinläufen entfernt oder abgedeckt werden. Eine fachtechnische Begleitung wird bei Rückbau, bei

Nutzungsänderung, bei Tiefbaumaßnahmen und bei konkreten Hinweisen auf eine mögliche Untergrundverunreinigung erforderlich. Für die kontaminationsverdächtigen Flächen (KVF) der Einlaufbereiche des Grabensystems ist zu beachten, dass im Rahmen der Gewässerunterhaltung das kontaminierte Sediment fachgerecht entsorgt wird.

Für Böden, die behandlungsbedürftig bzw. deponiebedürftig sind, gelten die Kriterien der Technischen Regel „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).“ Die Rück- und Tiefbaumaßnahmen sind durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen oder einen Sachverständigen gleicher Qualifikation gutachterlich zu begleiten. Vor Aufnahme der Arbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde rechtzeitig über den Maßnahmenbeginn zu informieren (Tel.: 04331/202-517) und der Gutachter zu benennen.

5. Im Fall von Tiefbaumaßnahmen oder anderen Bodenbewegungen auf den im Plan gekennzeichneten Kampfmittelverdachtsflächen ist eine kampfmitteltechnische 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.

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 24.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung auf 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 am 24.04.2013 in Kraft getreten.

Rendsburg, den 24.04.2013
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Günter Dahl

L.S.

Günter Dahl