

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 103 "Willy-Brandt-Platz - Süd"

für das Gebiet im Norden begrenzt durch den nördlichen Teil der Festplatzfläche des Willy-Brandt-Platzes, im Westen durch den südlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofs, im Süden durch die Erschließungsstraße der Betriebsflächen der Deutschen Bahn, im Osten durch die Erschließungsstraße des Festplatzes

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung der Ratsversammlung vom 11.07.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 "Willy-Brandt-Platz - Süd" für das Gebiet im Norden begrenzt durch den nördlichen Teil der Festplatzfläche des Willy-Brandt-Platzes, im Westen durch den südlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofs, im Süden durch die Erschließungsstraße der Betriebsflächen der Deutschen Bahn, im Osten durch die Erschließungsstraße des Festplatzes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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)



Planzeichenerklärung / Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))
Höhensystem DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen: Einzelbäume
(Standort nach Erschließungsanforderungen verschiebbar)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Vorhandene Gebäude

Gebäude, künftig fortfallend

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Flurgrenzen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 1 (5) BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 BauNVO (mischgebietsvertraglich),
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Behälterbetriebe, deren Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Tankstellen,
- Wohnnutzungen oder wohnähnlich geprägte Nutzungen,
- Vergnügungstätten,
- Lagerhäuser und Lagerplätze und
- Einzelhandelsnutzungen (s. Festsetzung 1.2).

1.2 Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO)

Gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschosfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 600 m² Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 18,50 m ü. NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Für technische Aufbauten darf die Höhe baulicher Anlagen für maximal 20 % der Dachfläche auf bis zu 19,00 m ü. NHN überschritten werden. Für technische Aufbauten, die der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen, darf die Höhe baulicher Anlagen generell auf bis zu 19,00 m ü. NHN überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge von Gebäuden mehr als 50 m betragen.

4. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Grundstücken zu versickern.

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

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen sind Strukturierungen durch Stein- und Holzhaufen als Rückzugsorte für Amphibien und Reptilien sowie eingestreute Blühflächen vorzusehen.

6. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm wird für das gesamte Plangebiet gemäß der DIN 4109 der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Schlafräume sind so herzustellen, dass sie das resultierende Schalldämm-Maß des Lärmpegelbereiches V einhalten. Zusätzlich sind Schlafräume mittels einer raumlufttechnischen Anlage oder mit Fenstern mit einer schalldämmenden Belüftungsanlage auszustatten. Wohn-/Schlafräume in Einzeimwohnungen sind wie Schlafräume zu betrachten.

Die erforderliche resultierende Schalldämm-Maße sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliche resultierende Schalldämmmaß - R _{tr}	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauweise eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten Pflanzungen von Einzelbäumen als heimische, großkronige Laubbäume und 3x verpflanzt durchzuführen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen, bei denen es sich um bauliche Anlagen handelt, sind unzulässig. Je Gebäude sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 25 m² zulässig. Dauerhaft angebrachte Werbeflächen auf dem Dach sind unzulässig.

8.2 Dachgestaltung

Dächer sind bis zu einer maximaler Dachneigung von 10° zulässig.

8.3 Begrünung von Stellplätzen

Je angefangene vier Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm innerhalb der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 9 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.

8.4 Gründächer

Dächer von Haupt- und Nebenanlagen sind zu mindestens 30 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen.

8.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 84 (1) LBO handelt, wer eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von den Vorschriften der Festsetzung 5.1 errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 (3) LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (funfhunderttausend) Euro geahndet werden.

Hinweise

DIN-Norm
Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – Teil 1 wird von der Stadt Rendsburg, Am Gymnasium 4, 24768 Rendsburg während des Auslegungstermins zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßbestände sind die Schutzfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG einzuhalten.

Baubegleitung

Während der Bauaktivitäten ist wegen dem potenziellen Vorkommen von Fledermäusen eine „biologische Baubegleitung“ durch die jeweiligen Bauherren zu beauftragen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bauausschusses vom 25.10.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Mittlungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendsburg.de am 09.11.2022.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 25.10.2022 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 07.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 „Willy-Brandt-Platz - Süd“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 103 „Willy-Brandt-Platz - Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2024 bis 05.03.2024 während der folgenden Zeiten Montage 08:00 – 12:00 Uhr (ohne Termin), Dienstags 08:00 – 12:00 Uhr (ohne Termin) und 14:00 – 16:00 Uhr (mit Termin), Donnerstags 08:00 – 12:00 Uhr (ohne Termin) und 14:00 – 16:00 Uhr (mit Termin) sowie Freitags 08:00 – 12:00 Uhr (ohne Termin) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 „Mittlungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendsburg.de am 17.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den 14.08.2024
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Ulrich Stäcker L.S.

Ulrich Stäcker

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 03.04.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Rendsburg, den 31.07.2024
gez. Thore Overath L.S.

Thore Overath
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.07.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Rendsburg, den 14.08.2024
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Ulrich Stäcker L.S.

Ulrich Stäcker

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 103 „Willy-Brandt-Platz - Süd“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.07.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Rendsburg, den 14.08.2024
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Ulrich Stäcker L.S.

Ulrich Stäcker

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

Rendsburg, den 14.08.2024
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Janet Sönnechen L.S.

Janet Sönnechen
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 103 „Willy-Brandt-Platz - Süd“ durch die Ratsversammlung sowie Internetausschreibung der Stadt Rendsburg und die 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 21.08.2024 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, Einspruchsansprüche 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 22.08.2024 in Kraft getreten.

Rendsburg, den 23.08.2024
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
gez. Ulrich Stäcker L.S.

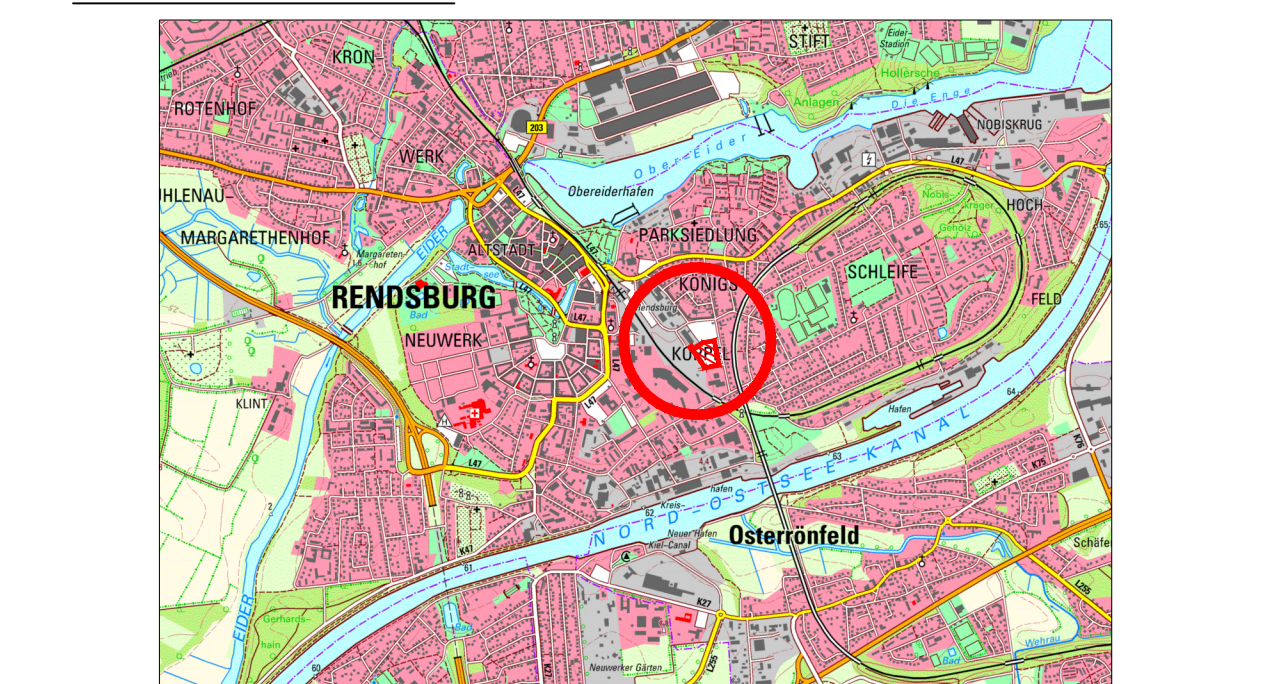
Ulrich Stäcker

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 103 „Willy-Brandt-Platz - Süd“ der Stadt Rendsburg übereinstimmt.

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

Übersichtskarte:



Planaufsteller:

Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Fachbereich Bau und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg



Planverfasser:

ipp Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
SPP Ingenieurbüro
Pöhlke & Partner GmbH
Rendsburg, Leinweg 105-108
24768 Rendsburg
Tel. +49 431 454 45-0
www.ipp-gps.de

Planvorhaben:

Bebauungsplan Nr. 103 "Willy-Brandt-Platz - Süd"

Planbeschreibung:

Bebauungsplan

Planungsstand:

15.03.2024

Maßstab:

1:500