

# Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße"

für das Gebiet südlich der "Alte Kieler Landstraße" und nördlich der "Wehraustraße"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.04.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 "Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße" der Stadt Rendsburg, 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147), 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 (Planzeichnungsverordnung 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).

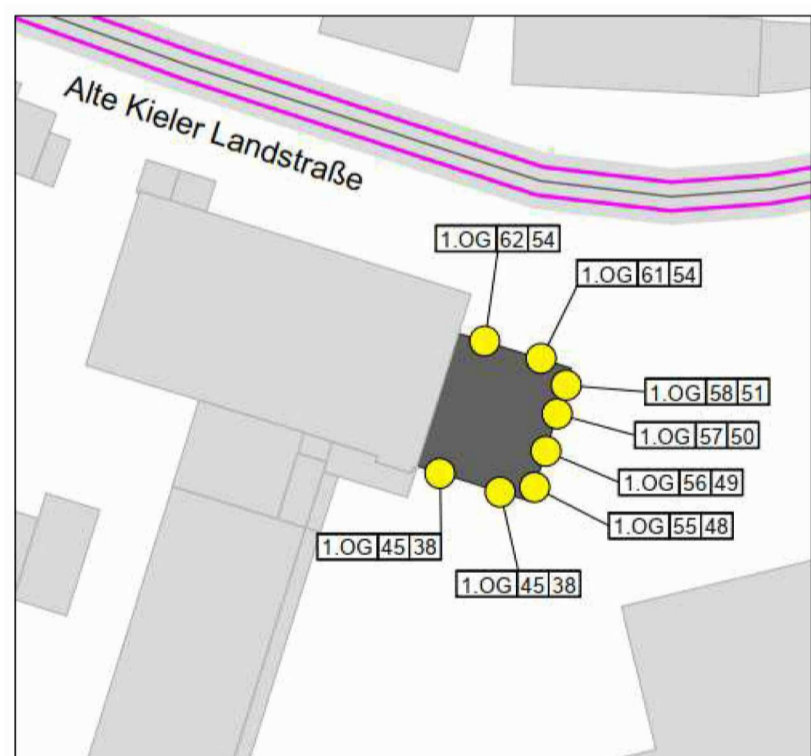
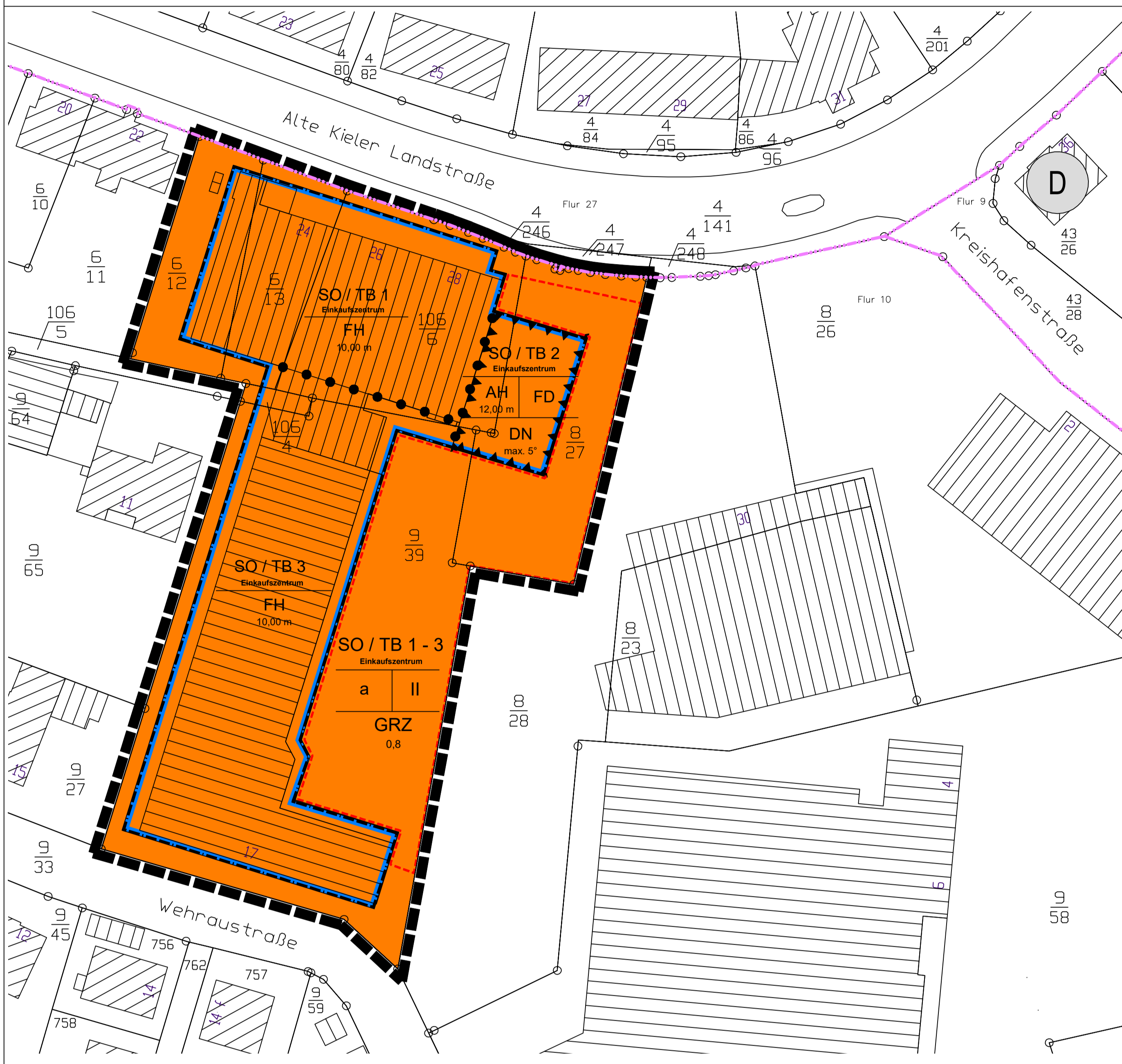


Abbildung 1: Beurteilungspegel Verkehr Tag/ Nacht in dB(A)  
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LÄRMKONTOR GmbH

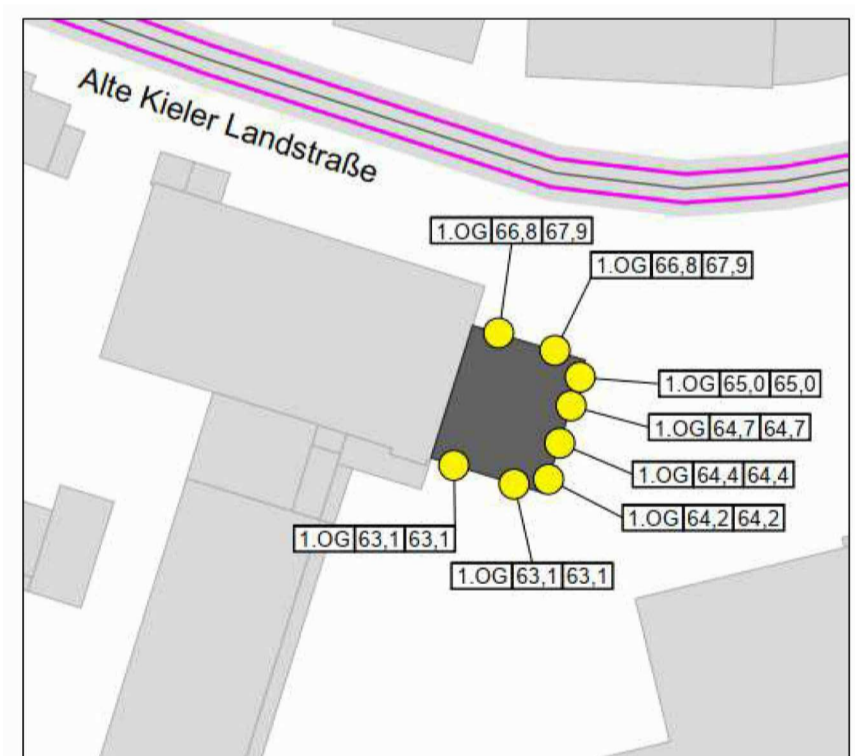


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden in dB(A)  
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LÄRMKONTOR GmbH

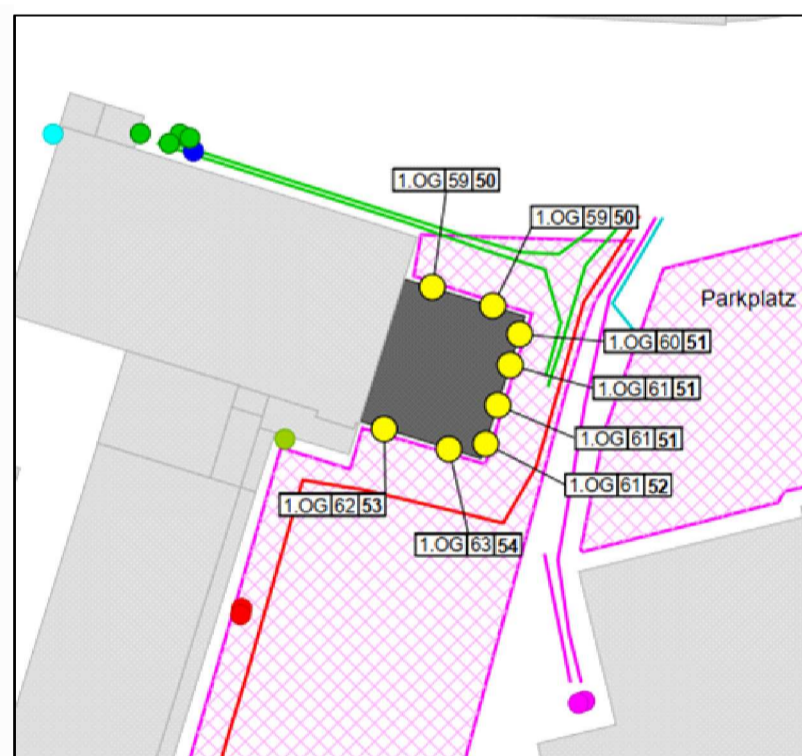


Abbildung 3: Beurteilungspegel Gewerbe Tag/Nacht in dB(A)  
Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LÄRMKONTOR GmbH

Grundlage: Liegenschaftskataster der Stadt Rendsburg vom 27.04.2023



M. 1 : 500

Gemarkung : Rendsburg  
Flur : 10  
Flurstück : 9/39 und Andere

## Planzeichenerklärung / Zeichnerische Festsetzungen

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
SO / TB 1 Einkaufszentrum	Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“, z.B. Teilbereich 1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	Abgrenzung nach der Art der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Baudenkmal	§§ 20/12 DSchG
FH 10,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß in m über mittlere Fahrbahnoberkante "Alte Kieler Landstraße"	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
AH 12,00 m	Höhe bis Altka als Höchstmaß in m über mittlere Fahrbahnoberkante "Alte Kieler Landstraße"	Darstellung ohne Normcharakter	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Flurstücknummer	
a	abweichende Bauweise	bestehende Flurstücksgrenze	
		bestehende Fluggrenze	
		DN maximale Dachneigung in Grad	
		FD Flachdach	
		vorhandene Bebauung	
		Beurteilungspegel	
		1. Obergeschoss Tag / Nacht in dB (A)	

## Textliche Festsetzungen - Teil B -

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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient vorrangig dem Zweck der Unterbringung eines Lebensmittelhandels mit darüber liegenden Wohnungen sowie dem Einzelhandel mit Ladeneinrichtungen.

1.1.1 Im Teilbereich 1 und 2 (TB 1 & 2) sind Lebensmittelhandelsbetriebe mit max. 1.100 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Im Teilbereich 2 (TB 2) sind zusätzlich Wohnungen im Obergeschoss der baulichen Anlage zulässig.

1.1.3 Im Teilbereich 3 (TB 3) sind Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomiebetriebe zulässig.

Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche im Teilbereich 3 (TB 3) darf insgesamt eine Fläche von 1.450 qm nicht überschreiten.

Die jeweilige Verkaufsfläche je Ladeneinheit darf 800 qm nicht überschreiten.

Das zentrenrelevante Sortiment „Bekleidung und modische Accessoires“ darf eine maximale Verkaufsfläche von 700 qm nicht überschreiten.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm je Sortiment nicht überschreiten.

Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind (abschließend):

- Schuhe,
- Lederwaren,
- Spielwaren,
- Schreibwaren/Bürobedarf,
- Uhren/Schmuck,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Geschenkartikel,
- Bücher,
- Optik/Hörgerätsakustik/Sanitätsbedarf,
- Musikalien, Kunstgegenstände,
- Heimtextilien,
- Sportbekleidung, Sportschuhe und persönliche Sportausrüstung für Ball-, Schul- und - Breitensportarten (v.a. Fitness, Laufen, Bissportarten, Schwimmsport),
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogeriewaren (Wasch- Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegeprodukte, Kosmetik),
- Getrieke,
- Tabakwaren,
- Zeitungen/Zeitschriften,
- Blumen, Floristik,
- Pharmaziewaren.

Nicht zentrenrelevante Sortimente unterliegen keiner Beschränkung.

1.1.4 Die für die Nutzung des Grundstückes erforderlichen Neben- und Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze mit ihren Einfahrten, bauliche Anlagen für die Sammlung von Müll, das Abstellen von Einkaufswagen und Fahrrädern sowie Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ebenso zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzüge und Anlagen zur Solarenergienutzung, die über die festgesetzte maximalen Höhen hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzte maximalen Höhen gelten nicht für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen (Werbemasten).

### 3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von den unter Punkt 1.1.4 im Text-Teil B aufgeführten Neben- und Gemeinschaftsanlagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2.

### 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innere des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ sind Gebäude abweichend zur offenen und geschlossenen Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m und mit seitlichem Grenzabstand zur vorhandenen Bebauung zulässig.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Teil A der Planzeichnung umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden folgende Schutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbaulichen Nutzung festgesetzt:

#### 5.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm

5.1.1 Im Teilbereich 2 (TB 2) sind in den Bereichen mit Beurteilungspegel nachts >50 dB(A), dargestellt in der Abbildung 1 der Planzeichnung - Teil A -, durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

5.1.2 Im Teilbereich 2 (TB 2) sind in den Bereichen mit Beurteilungspegel nachts >45 dB(A), dargestellt in der Abbildung 1 der Planzeichnung - Teil A -, zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

5.1.3 Für die gesamte Wohnbebauung im Teilbereich 2 (TB 2) gilt: Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, dargestellt in der Abbildung 2 der Planzeichnung - Teil A - festgesetzt.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ext}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R_{w,ext} = L_w - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01)}$$

Dabei ist:  
 $K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;  
 $K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
 $K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;  
 $L_w$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

5.1.4 Folgende Festsetzung gilt für den Bereich mit Beurteilungspegel > 60 dB(A) am Tag, dargestellt in der Abbildung 1 der Planzeichnung - Teil A -:

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass bei Neuplanungen ein TAgpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

#### 5.2 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Auf die Errichtung von Wohnbebauung sollte in den Bereichen mit Beurteilungspegel tags >60 dB(A) und nachts >45 dB(A) - dargestellt in der Abbildung 3 der Planzeichnung - Teil A - verzichtet werden. Sollte dort doch eine Wohnbebauung realisiert werden, muss durch Vorbauten von > 0,50 m Tiefe sichergestellt werden, dass die Beurteilungspegel der TA Lärm eingehalten werden.

### 6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr. 8 LBO Schl.-H.)

Im Teilbereich 2 (TB 2) des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ist das Dach des Gebäudes als begrüntes Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5 Grad auszubilden.

### 7. Hinweise

Denkmalschutz (§ 12 DSchG):  
Östlich des Planungssondergebietes befindet sich das in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Baudenkmal „Alte Kieler Landstraße 36“.

Aufgrund des Umweltschutzes des Baudenkmal gemäß § 12 DSchG ist bei baulichen Änderungen die Denkmalschutzbehörde frühzeitig einzubeziehen. Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmal, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 17.08.2021.  
Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mittellingsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter [www.rendsburg.de](http://www.rendsburg.de) am 01.09.2021.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 17.08.2021 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Bauausschuss hat am 25.10.2022 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11.2022 bis 03.01.2023 während der folgenden Zeiten Montags von 08:00 bis 12:00 und 14:00 - 16:00 Uhr (ohne Termin), Dienstags von 09:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin) und von 14:00 - 16:00 Uhr (mit Termin) sowie Donnerstags von 9:00 - 12:00 Uhr (ohne Termin) und von 14:00 - 16:00 Uhr (mit 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 „Mittellingsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter [www.rendsburg.de](http://www.rendsburg.de) am 09.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.rendsburg.de](http://www.rendsburg.de) ins Internet eingestellt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.rendsburg.de](http://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 18.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den 22.05.2023  
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Ulrich Stäcker

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 24.04.2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Rendsburg, den 22.05.2023  
gez. Thore Overath

Thore Overath  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

7. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat die 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“, 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 23.05.2023  
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Ulrich Stäcker

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt und ist bekannt zu machen.

Rendsburg, den 23.05.2023  
Stadt Rendsburg  
gez. Janet Sörnrichsen

Janet Sörnrichsen  
Bürgermeisterin

10. Der Beschluss der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“ 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 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist nicht am 08.06.2023 in Kraft getreten.

Rendsburg, den 08.06.2023  
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

gez. Ulrich Stäcker

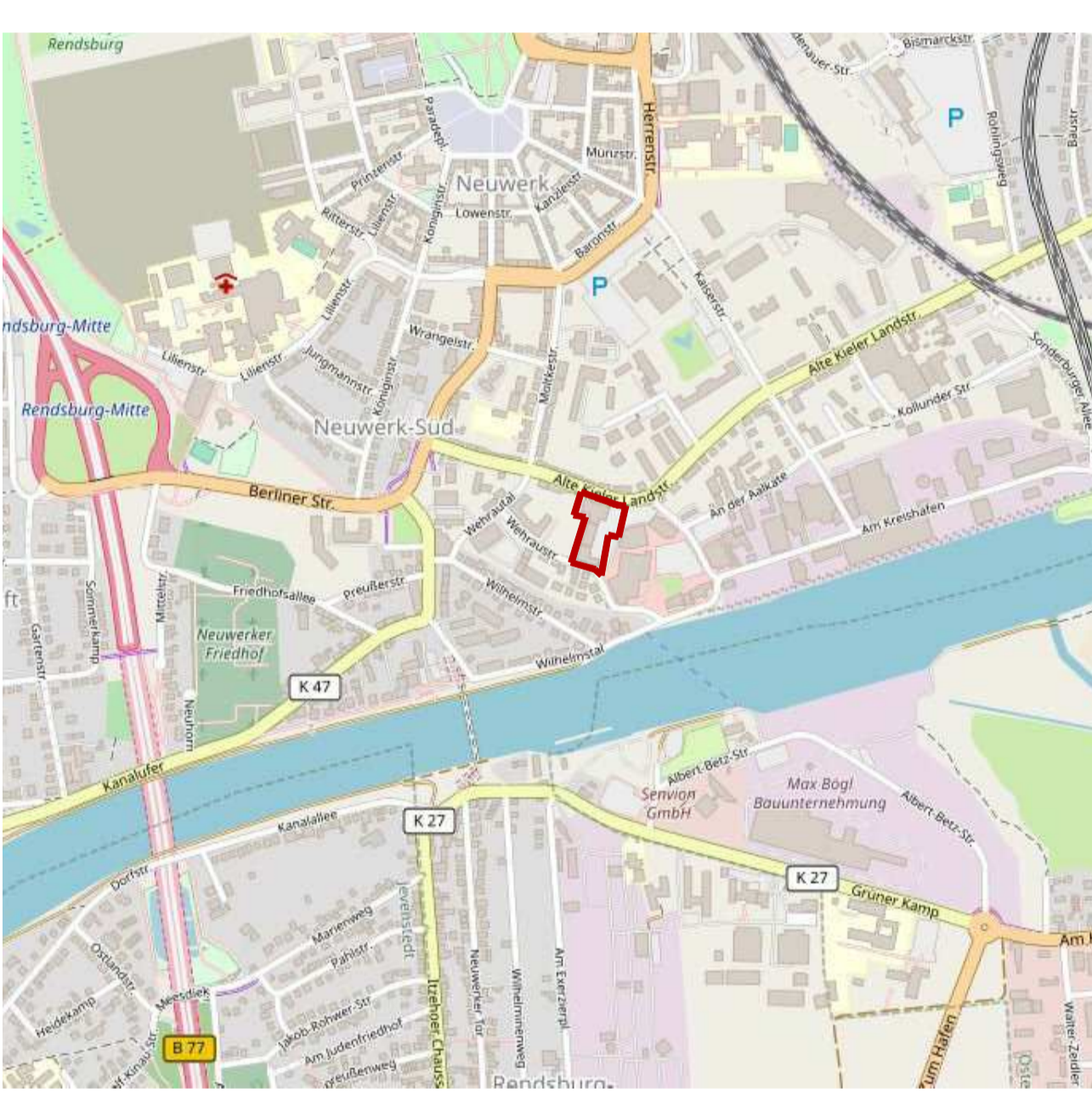
Ulrich Stäcker

## Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Wehraustraße-Alte Kieler Landstraße“ 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



Übersichtsansicht ohne Maßstab (Quelle: Open Street Map)

## Planaufstellerin:

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



## Planverfasserin:

Pro Regionie GmbH  
Lise-Meitner-Str. 29  
24941 Flensburg

Bearbeitet: B. Gutknecht  
Gez.: B. Kalvelage

## Planvorhaben:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

## Planbeschreibung:

Bebauungsplan (Teil A) - Satzung

<b>Planungsstand:</b>	<b>Maßstab:</b>
28.04.2023	1: 500