

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 Abs. 1 Nr. 8 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom _____ 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 (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 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)

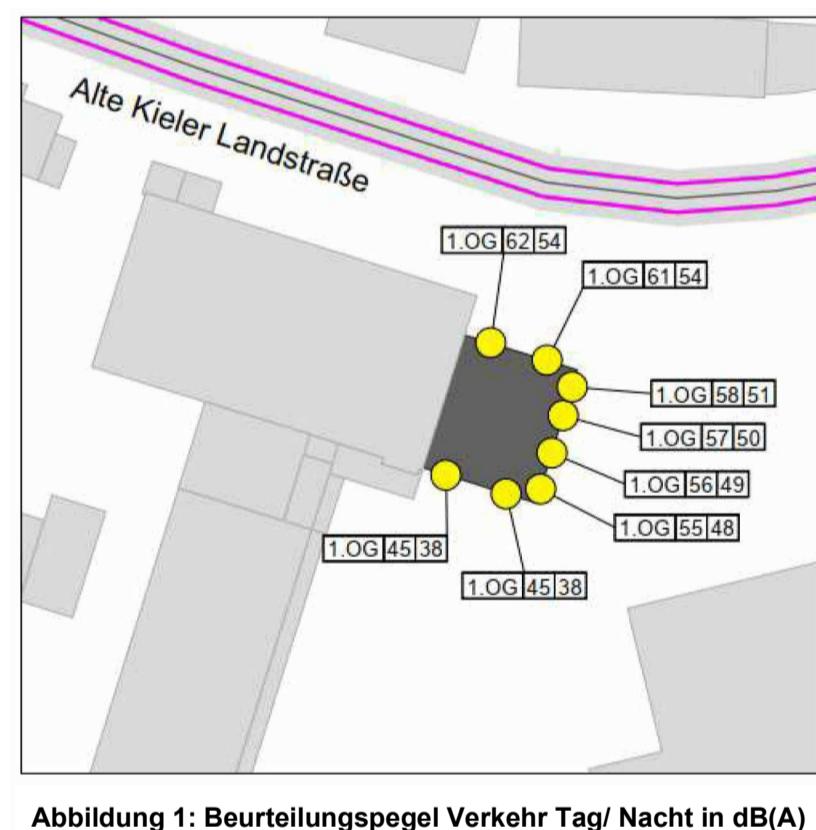
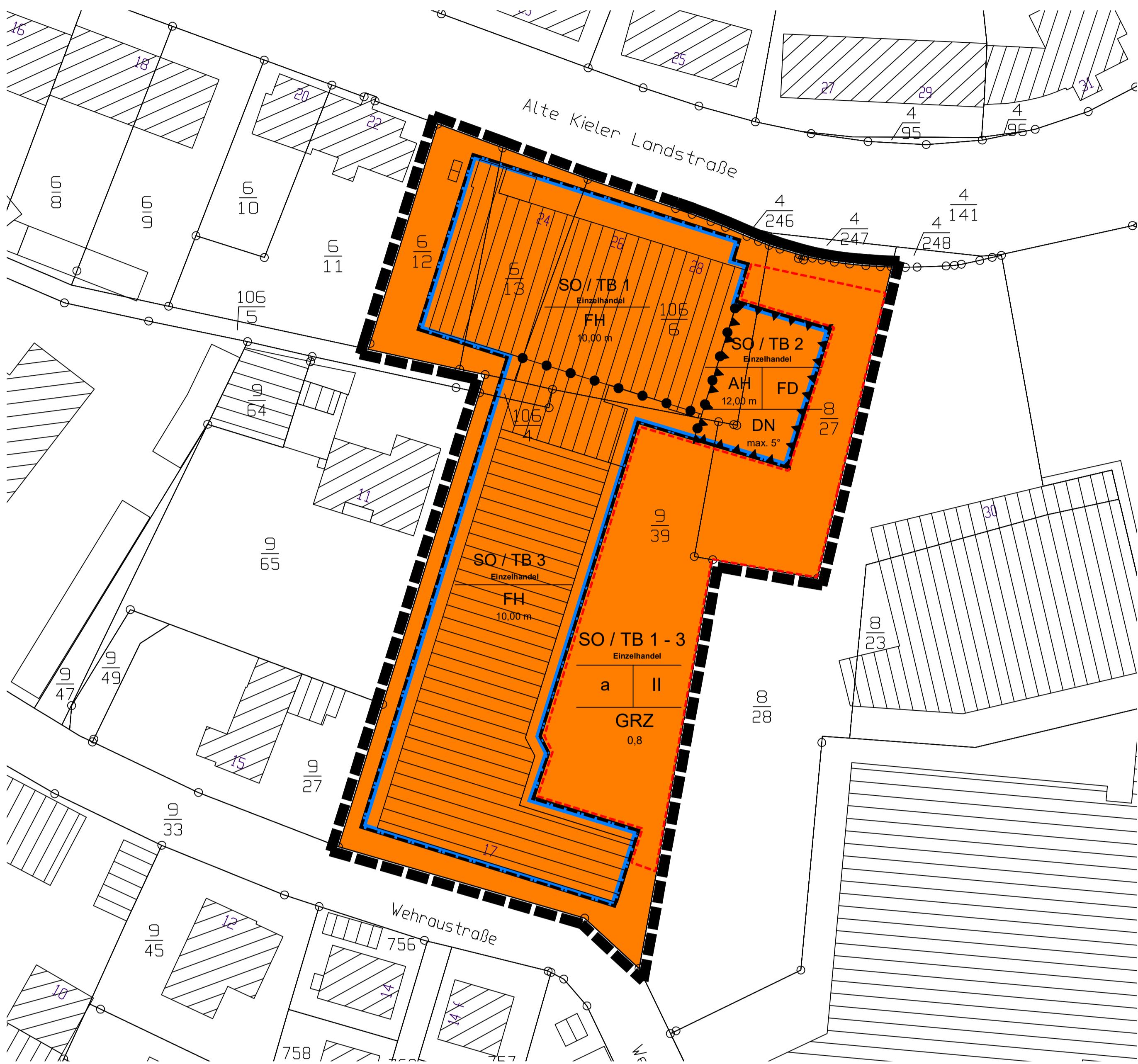


Abbildung 1: Beurteilungspegel Verkehr Tag/ Nacht in dB(A)

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LÄRMKONTOR GmbH

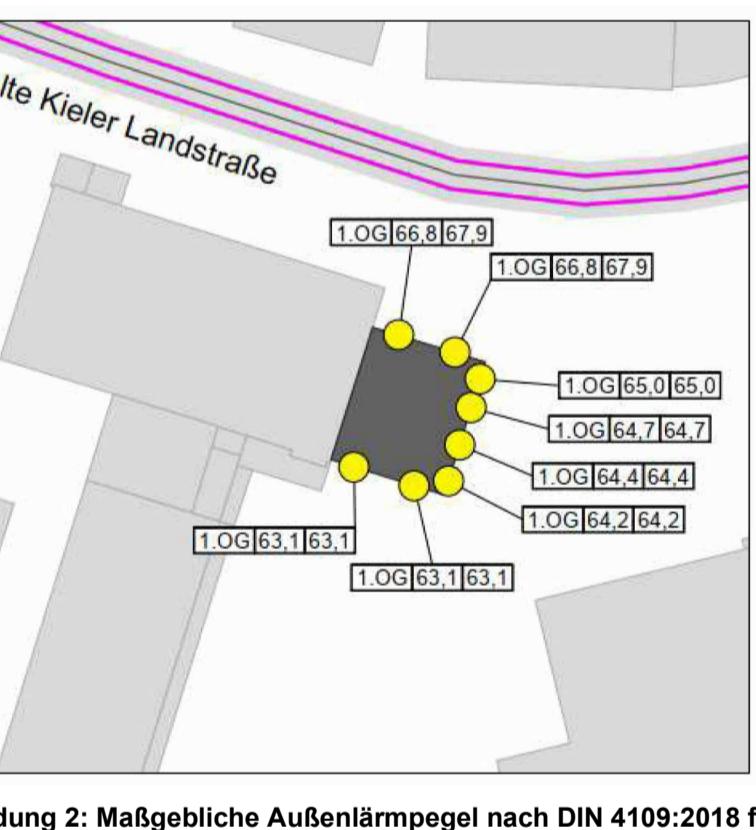


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden in dB(A)

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LÄRMKONTOR GmbH

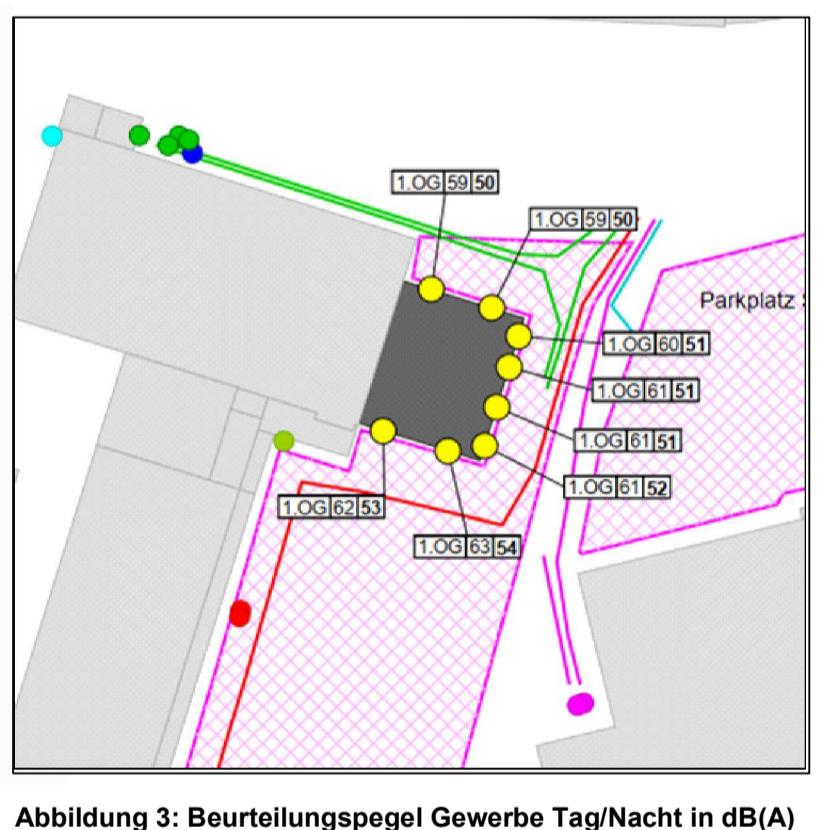


Abbildung 3: Beurteilungspegel Gewerbe Tag/Nacht in dB(A)

Quelle: Schalltechnische Untersuchung, LÄRMKONTOR GmbH

Grundlage: Liegenschaftskataster der Stadt Rendsburg

M. 1 : 500

Planzeichenerklärung / Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO / TB 1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“, 2. Teilbereich 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 18 BauNVO

FH 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß in m über mittlere Fahrhöhenoberkante „Alte Kieler Landstraße“

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

AH 12,00 m Höhe bis Attika als Höchstmaß in m über mittlere Fahrhöhenoberkante „Alte Kieler Landstraße“

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise

§ 22 BauNVO

Baugrenze

§ 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 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

Abgrenzung nach der Art der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 4 BauNVO

§ 16 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummer

bestehende Flurstücksgrenze

maximale Dachneigung in Grad

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 „Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Im Teilbereich 1 und 2 (TB 1 & 2*) sind Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe 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 Ladenheit 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,

- Sportartikel,

- Schuhwaren/Bürobedarf,

- Uhren/Schmuck,

- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,

- Geschenkartikel,

- Büro-/Heimtextilien,

- Optik/Hörgerätekosten/Kanzleibedarf,

- Musikalien, Kunstgegenstände,

- Heimtextilien,

- Sportbekleidung, Sportschuhe und persönliche Sportausrüstung für Ball-, Schul- und Breitensportarten (v.a. Fitness, Laufen, Ballsportarten, SchwimmSport),

- Nahvergnügen und Genussmittel,

- Drogerienwaren (Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflegeprodukte, Kosmetik),

- Getränke,

- 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 „Einzelhandel“ 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 Solarenergie nutzung, die über die festgesetzten maximalen Höhen hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzten maximalen Höhen gelten nicht für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen (Werbebanner).

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 § 14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

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

Innenhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ sind Gebäude abweichend von offen 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 BauNVO)

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

5.1 Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrsgeräusche

5.1.1 Im Teilbereich 1 und 2 (TB 1 & 2*) sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts >50 dB(A), dargestellt in der Abbildung 1 der Planzeichnung - Teil A -, durch geeignete Grundmauern die Fenster von Wohn- und Schlafräumen abzuschließen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmgefährdeten Gebäudesessen nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmgefährdeten Gebäudesessen zuzuordnen.

5.1.2 Im Teilbereich 2 (TB 2*) sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln nachts >50 dB(A), dargestellt in der Abbildung 1 der Planzeichnung - Teil A -, zum Schutz der Nachruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte 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 Luftrandschalldämmung 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 Baureisteilungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109-2-2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgestellt zu machen und das Ergebnis dieser Ansprüche (§ 215 Abs. 2 BauGB) auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Rendsburg, den _____
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Ulrich Stäcker

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

Rendsburg, den _____
Rendsburg, den _____
Janet Sönichsen
Bürgermeisterin

10. Der Beschluss der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“ durch die Ratsversammlung sowie innerstaatliches der Stadt Rendsburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ öffentlich 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) auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüchen getreten 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 _____ in Kraft getreten.

Rendsburg, den _____
Stadt Rendsburg - Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Ulrich Stäcker

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 17.08.2021.
Die offizielle Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendenburg.de am 01.09.2021.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 17.08.2021 wurde nach § 13 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 _____ den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“ und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 „Wehraustraße - Alte Kieler Landstraße“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____

Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr (ohne Termin) und von 14.00 - 16.00 Uhr (mit Termin) sowie Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr (ohne Termin) und von 14.00 - 18.00 Uhr (mit Termin) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit von allen interessierten schriftlich oder per Niederschrift abgegeben oder auch per E-Mail gesendet werden können, durch Abruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ und im Internet unter www.rendenburg.de am _____ öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planenfärfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.rendenburg.de im Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme