



Stadt Rendsburg

Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstige Sondergebiete „Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- (1) Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ darf 23.700 m² nicht überschreiten.
- (2) Zulässig sind Nutzungen nach § 8 BauNVO (GE) mit Ausnahme von Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment - Center).
Die Zulässigkeit schließt Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 6 BauNVO und Dienstleistungsbetriebe ein.
- (3) Innerhalb der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche unterliegen die nachfolgenden Sortimente, Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen keiner Verkaufsflächenbegrenzung, soweit unter Ziffer 1.1.1 bis 1.1.3 keine Ausnahmen hierzu erfolgen.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet, Typ 1a

- (1) „Eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt 5.100 m² darf nicht überschritten werden, wobei Verbrauchermärkte bis maximal 4.600 m² Verkaufsfläche zulässig sind“
- (2) Zulässig sind des weiteren Einzelhandelsbetriebe für zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente bis maximal 450 m² Verkaufsfläche.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet, Typ 1b, bestehend aus Typ 1b / 1 (Fachmärkte) + Typ 1b / 2 (Ladenpassage)

- (1) Im Sondergebiet Typ 1b darf eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt 10.500 m² nicht überschritten werden.
- (2) Innerhalb des Sondergebiet Typ 1b / 1 (Fachmärkte) sind folgende Fachmärkte zulässig:
 - Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - Fachmärkte mit Kernsortiment Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 600 bis maximal 1.200 m²
 - Fachmärkte mit Kernsortiment Drogeriewaren mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 350 bis maximal 700 m²
 - Fachmärkte mit Kernsortiment Sportbekleidung/Sportartikel mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 500 bis maximal 1.000 m²
 - Fachmärkte mit Kernsortiment Bekleidung mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 400 bis maximal 800 m²
 - Fachmärkte mit Kernsortiment Schuhe/Lederwaren mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 250 bis maximal 500 m²
 - Fachmärkte mit Kernsortiment Heimtextilien mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 400 bis maximal 800 m²
 - Fachmärkte mit gemischten zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ohne eindeutiges Kernsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von mind. 750 bis maximal 1.500 m²
- (3) Innerhalb des Sondergebiets Typ 1b / 2 (Ladenpassage) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² und einer maximalen Dimensionierung von 250 m² je Einheit zulässig.
- (4) Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets Typ 1b dürfen folgende Verkaufsflächen-Obergrenzen für Teil- und Einzelsortimente nicht überschritten werden:
 - A) Zentrenrelevante Sortimente bis maximal 4.400 m² Verkaufsfläche, darunter:
 - Bekleidung inkl. Sportartikel bis maximal 2.500 m²
 - Schuhe/Lederwaren bis maximal 900 m²
 - Heimtextilien, Bettwaren bis maximal 900 m²
 - Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Keramik (GPK) bis maximal 1.100 m²
 - Bücher (Poster/Kalender) bis maximal 200 m²
 - Spielwaren, Bastelbedarf bis maximal 250 m²
 - Schreibwaren/Bürobedarf bis maximal 500 m²
 - Uhren/Schmuck bis maximal 150 m²
 - Musikalien/Musikinstrumente bis maximal 150 m²
 - Bilder/Kunstgegenstände bis maximal 150 m²
 - Optik/Hörbedarf/Sanitätsbedarf bis maximal 150 m²

- B) Nahversorgungsrelevante Sortimente (periodischer Bedarf) bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche, darunter:
- Apothekenpflichtige Arzneimittel maximal 100 m²
 - Übrige nahversorgungsrelevante Sortimente bis maximal 1.900 m²
- C) Nicht-zentrenrelevante Sortimente unterliegen unter Einhaltung der einzelhandelsrelevante Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet Typ 1b gemäß Absatz (1) keiner weiteren Beschränkung.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet, Typ 1c

- (1) Im Teilgebiet Typ 1c sind Fachmärkte mit Kernsortimenten Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 8.100 m² zulässig.
- (2) Die Verkaufsfläche schließt umbaute und beheizte Flächen, unbeheizte Flächen und nicht überdachte Flächen ein.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

(inhaltlich überwiegend aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und zu Ziffer 2.1 inhaltlich ergänzt und zu Ziffer 2.3 klarstellend korrigiert)

- (1) Die festgesetzte höchstzulässige Firsthöhe gilt nicht für Antennenträger und selbstständige Werbeanlagen (Werbemasten).
Der innerhalb der Stellplatzflächen und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Werbepylon ist mit einer maximalen Höhe von 25 m, bezogen auf die angrenzende Betriebsfläche, in seinem jetzigen Bestand grundsätzlich zulässig.
Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist auf den Dächern der Hauptbaukörper allgemein zulässig, wobei die max. Höhe baulicher Anlagen für diese Nutzung um die Höhe der Sonnenkollektoren überschritten werden darf.
- (2) Dachaufbauten aller Art werden auf die Firsthöhe angerechnet.
- (3) Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 Meter zulässig.

3. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

(inhaltlich unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 und der 1. Änderung übernommen)

- (1) Alle nicht genutzten Grundstücksbereiche und alle im Anschluss vorhandener, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln, der Sukzession zu überlassen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- (2) Im Falle der Beseitigung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ist ein Teich mit einer Größe von mindestens 800 m², der mit gewässer- und gewässerrandtypischen einheimischen Stauden und Gehölzen bepflanzt werden muss, anzulegen.

4. Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

(inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und klarstellend angepasst)

Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist über die begrünt (Teil-)Dachflächen nach Möglichkeit im Bebauungsplanbereich zu versickern oder in eine Regenrückhaltung zu führen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)

(inhaltlich unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen)

- (1) Je angefangene vier Stellplätze sind ein Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 6 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.
- (2) Auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen bis zu einer Neigung von 10° ist eine Dachbegrünung auf mindestens 50 % der gesamten Dachfläche vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Alle fensterlosen Abschnitte der Außenwände der Hauptgebäude mit einer Breite von mindestens 3 Metern sowie alle aufsteigenden Bauteile von Garagen und Nebenanlagen sind mit lebenden Pflanzen (Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen) vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Alle nicht genutzten Grundstücksbereiche und alle im Anschluss vorhandener, nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB festgesetzten Flächen sind naturnah zu entwickeln, der Sukzession zu überlassen oder mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- (5) Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift des Teiles II zuwiderhandelt.
- (6) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

III. HINWEISE

(neu aufgenommen)

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit ausgeführt werden, d. h. zurzeit nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Erhaltung von Bäumen:

Fachliche Grundlagen zur Erhaltung der Bäume sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Rechtsfolgen:

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Friedrichstädter Straße“ werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 einschließlich dessen rechtswirksamen 1. Änderung für den Bereich des Plangeltungsbereiches durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ersetzt.

Definition der Verkaufsfläche:

Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen (vgl. Urteil BVerwG 4 C 14.04 vom 24. November 2005) sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- und Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten.

Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 77 und zur Kreisstraße K 69:

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und nach § 29 Abs. 1 und 2 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schl.-H. (StrWG) gelten folgende Anbauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen nicht errichtet bzw. vorgenommen werden in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 77 und in einer Entfernung von 15m zur Kreisstraße 69, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 40 m von der Bundesstraße 77 und bis zu 30 m bei der Kreisstraße 69, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Des Weiteren sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 77 und der Kreisstraße 69 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Anbauverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt.