

Stadt Rendsburg



Teil B: Text

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 86 "Ehemaliger Güterbahnhof - Süd"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

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) Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, im Sinne des § 6 BauNVO
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Einzelhandelsnutzungen (Ausnahme s.u.)
- Wohnnutzungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m², wenn sie
 1. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 2. diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 300 m² kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um nachfolgende Gewerbebetriebe handelt:

- KFZ - Handwerk
- Holzverarbeitendes oder holzbearbeitendes Gewerbe einschließlich Möbel
- Metallverarbeitende oder metallbearbeitendes Gewerbe
- Wohnungs- und Kücheneinrichtungsgewerbe
- Gewerbe des Bau- und Gartenbedarfs

(2) Zulässigkeit von Stellplätzen (§12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

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

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen die Höhe von 17,50 m ü NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies gilt auch für technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche), für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern sowie für freistehende Werbeanlagen, wie Werbepylone und Fahnenstangen etc. (Hinweis: Die Höhenlage des Geländes beträgt ca. 9,50 bis 10,0 ü NHN).

(4) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen und Stellplätze nicht überschritten werden.

2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

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

3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB i.V.m. Pkt. 2.3.1.1 Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 11.06.2015)

- (1) In den mit Schraffur gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind in den Bereichen, die nicht überbaut oder vollversiegelt werden, die oberen 35 cm des vorhandenen Bodens vollflächig zu entfernen und fachgerecht mit Nachweis zu entsorgen und mit geeigneten Böden, die die geltenden Prüfwerte des Altlastenerlasses einhalten, zu verfüllen. Alternativ sind die vorhandenen Böden mind. 35 cm mit geeigneten Böden, die ebenfalls die geltenden Prüfwerte des Altlastenerlasses einhalten, zu überdecken. Auch die im Zuge von Baumaßnahmen zusätzlich anfallende Aushubmaterialien sind abfalltechnisch zu spezifizieren und einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Eine Wiederverwertung dieser Böden auf dem Areal ist (auch in technischen Bauwerken) nicht zulässig.
- (2) In der sonstigen ohne Schraffur gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, die nicht überbaut oder vollversiegelt werden, sind die Böden sowie anfallendes Bodenaushubmaterial hinsichtlich Prüfwertüberschreitungen gem. BBodSchV zu analysieren. Bei Prüfwertüberschreitungen können die Böden vor Ort verbleiben. Bei Prüfwertüberschreitungen sind hier ebenfalls die oberen 35 cm Boden auszutauschen. Alternativ sind die vorhandenen Böden mind. 35 cm mit geeigneten Böden, die ebenfalls die geltenden Prüfwerte des Altlastenerlasses einhalten, zu überdecken. Eine Verwertung des vorhandenen Bodens auf dem Areal ist uneingeschränkt nur für Böden Z 0 möglich. Anfallendes Bodenmaterial bis < Z 2 kann unter versiegelten Bereichen bzw. überbauten Bereichen erneut verwendet werden.
- (3) Die abfalltechnischen Untersuchungen und entsprechenden Nachweise sind der zuständigen unteren Bodenschutzbehörden unaufgefordert nach Abschluss der Untersuchungen vorzulegen. Zusätzlich sind die entsprechenden Nachweise einer ordnungsgemäßen Entsorgung ebenfalls der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nach Maßnahmenabschluss vorzulegen.
- (4) Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist der bestehenden Regenwasserkanalisation zuzuführen.

4. Grünordnung und Umwelt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

(1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen für Maßnahmen sind mit einer flächendeckenden Begrünung mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu gestalten. Je 25 m Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich sind Struktur erhöhungen durch Stein- und Holzhaufen als Rückzugsorte für Amphibien und Reptilien sowie eingestreute ruderalisierte Blühflächen vorzusehen.

Neue Anpflanzungen parallel zu den Bahnanlagen sind dabei unter Berücksichtigung der Bahnrichtlinie 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" durchzuführen. Neue Anpflanzungen sind so anzulegen, dass die Sicherheit des Bahnbetriebs nicht gefährdet wird. Die Strecke tangierende Gehölz- und Baumpflanzungen sind so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil bzw. der erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt werden.

(2) Anzupflanzende Bäume entlang der Stickerschließung

Entlang des Erschließungsstichs „Konrad-Adenauer-Straße“ sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen auf den zeichnerisch festgesetzten Standorten Pflanzungen von Einzelbäumen als großkronige Laubbäume durchzuführen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes ausnahmsweise bis zu max. 3,0 m nach beiden Seiten verschoben werden.

(3) Baufeldfreimachung (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)

Die Baufeldfreiräumung darf nur außerhalb der Brutzeiten vom 01.10. bis Ende Februar erfolgen.

(4) Artenschutz - Fledermäuse (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Der Abriss von Gebäuden darf nur zwischen November und März erfolgen. Als Ersatz für eventuelle Tagesverstecke sind mindestens fünf Fledermauskästen an Gebäuden im Baugebiet oder übergangsweise im näheren Umfeld anzubringen.

(5) „Baubegleitung“

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

5. Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

(1) Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Für den Ausgleich für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet wird auf die städtische Ökokontofläche „Bullenwiese“ (Teilgeltungsbereich 2 des B-Plans Nr. 86, Stadt Rendsburg, Flur 34, Flurstück 553 (AK 67.20.35 - Rendsburg -2)) in einer Größenordnung von 20.100 m² zurückgegriffen und den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86, zugeordnet.

Auf die Satzung der Stadt Rendsburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB – (Kostenerstattungssatzung) wird hingewiesen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Gebäude sind Werbeanlagen nur bis zu einer maximalen Größe von 25 m² zulässig. Dauernd angebrachte Werbefahnen auf dem Dach sind unzulässig. Zur max. zulässigen baulichen Höhe von Werbeanlagen vgl. Festsetzung Nr. I. 1. (3) „Höhe baulicher Anlagen“.

(2) Begrünung privater Stellplatzanlagen

Je angefangene vier Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm im direkten Bereich 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.

(3) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von den Vorschriften der Festsetzung II. (1) errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

(1) Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Flächen des Bebauungsplanes sind aufgrund der historischen Nutzung als Güterbahnhofgelände teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Ein akutes Handlungserfordernis zur Abwehr von Gefahren ist jedoch nicht gegeben. Vgl. auch Festsetzung Nr. I. (3).

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) Archäologisches Interessensgebiet (§ 12 Abs. 2 Nr. 6DSchG)

In den in der Planzeichnung als "Archäologisches Interessensgebiet" gekennzeichneten Bereichen (Außenbereiche der Rendsburger Festungsanlage der frühen Neuzeit) bedürfen Erdarbeiten einer zusätzlichen Genehmigung des archäologischen Landesamtes.

Bei baulichen Aktivitäten sind gem. § 14 Denkmalschutzgesetz archäologische Untersuchungen (hier in Form einer Baubegleitung) erforderlich.

(2) Kulturdenkmale (§ 15 Abs. 1 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

(3) Denkmalpflegerischer Umgebungsschutz der Nordmarkhalle (§ 12 Abs.1 Nr. 3 DSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung.

V. Hinweise ohne Normcharakter

(1) Auswirkungen der elektrifizierten Bahnstrecke

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt hier den Eigentümern bzw. Nutzern der gewerblichen Baugrundstücke für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

(2) Umgang mit dem Niederschlagswasser auf Grenzflächen zur Bahnlinie

Der Eintrag von Niederschlagswasser aus (unversiegelten) Bereichen der zukünftigen gewerblichen Baugrundstücke in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Verunreinigung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.

(3) Vermeidung von Blendwirkungen auf den Verlauf der Bahnstrecke

Werbeanlagen mit Blendwirkungen auf die Bahnstrecke sind unzulässig.

(4) Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen oder Bauarbeiten auf privaten Grundstücksflächen sind die jeweiligen Bereiche des Bebauungsplanes gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Bauträger oder Eigentümer frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen (Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel) damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen mit einbezogen werden können.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 20.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.11.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.07.2015 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 10.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 30.10.2018 den Entwurf des B-Planes Nr. 86 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes Nr. 86 und die Begründung haben in der Zeit vom 21.02.2019 bis 25.03.2019 während der Servicezeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.rendsburg.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 19.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den 19.06.2020
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bonczyk L.S.

Manfred Bonczyk

7. Der Bauausschuss hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Ratsversammlung hat den B-Plan Nr. 86, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Rendsburg, den 19.06.2020
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Bonczyk L.S.

Manfred Bonczyk

