



Stadt Rendsburg

Teil B: Text

Zur Satzung der Stadt Rendsburg über den

Bebauungsplan Nr. 98 „ehemalige Eiderkaserne-Süd“

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) 2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58),

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO SH)

vom 28.02.2003 (GVOBl. 2003, S. 57),

zuletzt geändert durch § 76 des Gesetzes vom 04.01.2018 (GVOBl. S. 6).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

vom 22.01.2009 (GVOBl. 2009, S. 6),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBl. S. 770).

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind folgende der Klinik dienende Gebäude, Anlagen, Betriebe und Räume:

1. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für die dem Klinikum dienende Verwaltungen,
3. Gebäude, Räume und Anlagen für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung,
4. Gebäude, Räume und Anlagen für medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen, die im Zusammenhang mit in Behandlung befindlichen Patienten des Klinikums stehen,
5. Gebäude, Räume und Anlagen für freie Berufe im medizinischen Bereich,
6. dem Klinikum dienende nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
7. die der Versorgung des Klinikgebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
8. Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen für den durch die Kliniknutzung verursachten Bedarf,
9. die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

10. Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
11. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
12. Beherbergungsbetriebe für klinisches Personal.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Abstandsregelungen der LBO sind einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18, 19 und § 20 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt Höhe der baulichen Anlagen

Als Höhenbezugspunkt (BZP) für die Bemessung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhe der festgesetzten Öffentliche Verkehrsfläche (Haapsalusstraße), gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte. Zur Ermittlung des jeweils maßgeblichen Höhenbezugspunktes für die Ermittlung der Gebäudehöhe sind in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation entlang der Straßenachse zu ermitteln.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der als maximal festgesetzten Gebäudehöhen in Metern (m) ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern der obere Abschluss des Dachfirsts.

2.3 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

3. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der der Erschließungsstraßen zugewandten Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA13 mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Sammelanlagen für Mülltonnen unzulässig.

4. Stellplätze, überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und überdachte Stellplätze (Stü) sind in den Baugebieten ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA13 wird eine neue Geländeoberfläche festgesetzt. Die neue Geländeoberfläche entspricht der Höhenlage der parallel festgesetzten Straßengradiente + 20 cm. Von der festgesetzten Geländehöhe darf um +/- 30 cm abgewichen werden.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß LBO bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die Aufschüttungen / Abgrabungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen an das angrenzende / bestehende Gelände anzugleichen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 6.1 Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen.
- 6.2 Die Außenbauteile müssen hierzu mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109-1989, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB	
		für Wohngebäude	für Büroräume u.ä.
III	61 bis 65	35	30

- 6.3 Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gem. VDI 2719 auszustatten sind.
- 6.4 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen.

7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in das geplante öffentliche Rinnen und Muldensystem mittels Quellschacht einzuleiten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachbegrünungen

Im gesamten Plangebiet sind Flachdachgaragen und Carports mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mind. 8 cm betragen. Die Materialien und

Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

2. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (siehe textliche Festsetzung Nr. I Nr. 3) sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Zudem sind Trockenmauern (keine festvermauerten und verfugten Steinmauern) im gesamten Plangebiet nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalrechts bleiben unberührt.

3. Ordnungswidrigkeiten

3.1 Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

3.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

III. HINWEISE

1. Archäologie

Teile der überplanten Flächen befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 Satz 6 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Am 15.10.2018 wurden die archäologischen Voruntersuchungen abgeschlossen. Eine Baufeldfreigabe durch das Archäologische Landesamt liegt vor.

2. Artenschutz

2.1 Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind im Plangebiet alle Abriss-, Sanierungs-, Fällungs- und Rodungsarbeiten (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der

Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres zu erfolgen.

Für den Fall, dass zukünftig Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden (des Klinikums (Gemeinbedarfsflächen) ergriffen werden, ist zur Vermeidung des Tötungstatbestandes diese Bauzeitenregelung ebenfalls einzuhalten und die Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit und Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. im Zeitraum vom 01.12. eines Jahres bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres.

2.2 Nachtbaustellen

Nachtbaustellen sind zu vermeiden bzw., falls dies nicht möglich ist, ist der ausschließliche Einsatz von LED-Leuchtmitteln zur Ausleuchtung der Baustelle vorzunehmen, um Kollisionen mit Fledermäusen entgegenzuwirken.

3. Baumschutz

Zur Vermeidung von Schäden an Bäumen oder Gehölzbeständen (Baustellenbereich bzw. Zufahrten zum Baugebiet) sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür sind die DIN 18920 als auch die RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen.

4. Erdbaumaßnahmen / Altablagerungen

Im Plangebiet liegen keine Altlasten gemäß BBodSchG vor. Trotzdem liegen auf dem Areal vornutzungsbedingte, kleinräumige Verunreinigungen vor, die im Zuge der Baumaßnahme zumindest von abfallrechtlicher Relevanz sein können. Aus diesem Grund sind

- Alle Erdbaumaßnahmen von einem sachkundigen Gutachter zu überwachen und zu dokumentieren.
- Alle Aushubmaterialien hinsichtlich Ihrer abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M 20 zu untersuchen und entsprechend zu verwerten / zu entsorgen.
- Der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde die jeweiligen Tätigkeiten vorab anzuzeigen.
- Die Verwertungsnachweise für die angefallenen Aushubmaterialien unmittelbar nach Abschluss einer Maßnahme (Teilbaumaßnahme) der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

5. Landschaftlicher/ naturschutzfachlicher/ artenschutzrechtlicher Ausgleich

Der plangebietsexterne, naturschutzfachliche Ausgleich für die festgesetzten Verkehrsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Allgemeine Wohngebiete erfolgt auf der Gemarkung Rendsburg, Flur 13, Flurstück 126 (Fläche „Stadtmoor“). Die erforderliche Flächengröße umfasst 7.925 m². Im Sinn einer multifunktionalen Ausgleichsmaßnahme werden durch die zuvor beschriebene Fläche die Anforderungen der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen bezüglich der Avifauna mit abgedeckt. Die Sicherung des multifunktionalen Ausgleichs erfolgt durch eine Eintragung ins Grundbuch.

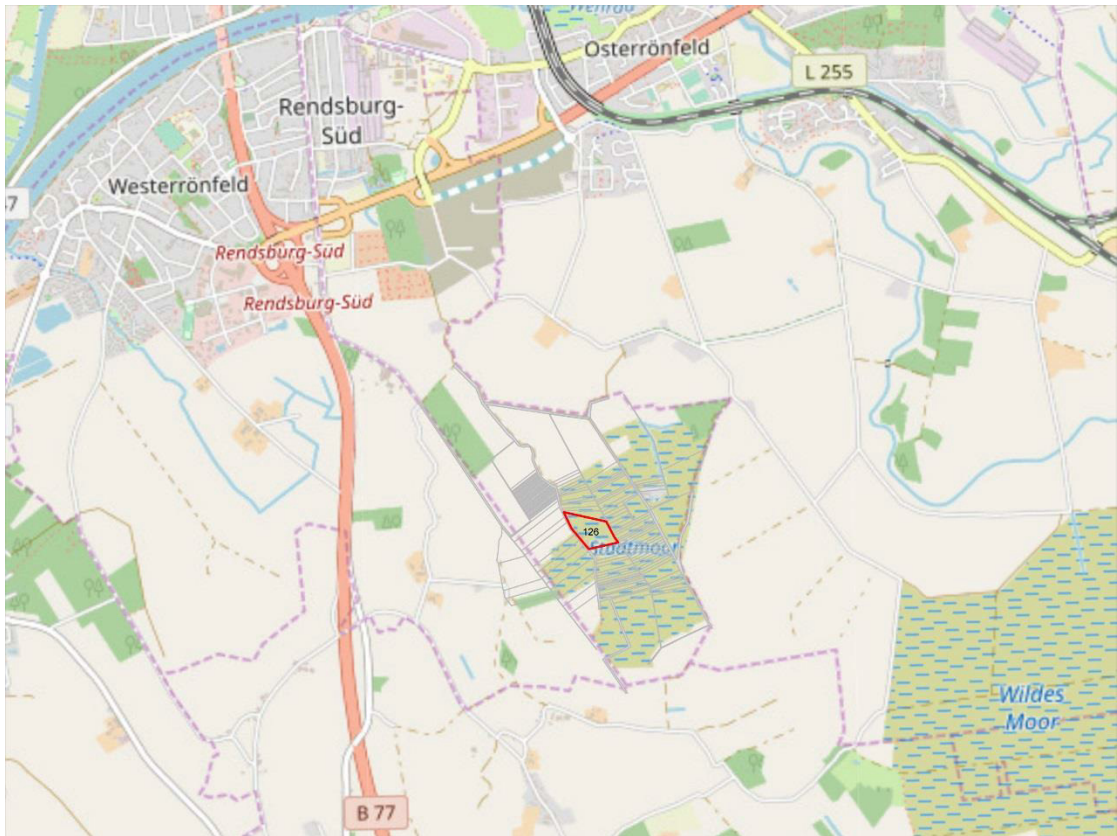


Abb. 1: Lage der Fläche „Stadtmoor“, Kartengrundlage OpenStreetMap

Des Weiteren sind, um den Verlust von Bäumen im Plangebiet auszugleichen, plangebietsextern 46 Bäume innerhalb der Gemarkung Rendsburg, Flur 4, Flurstück 46/16 (Fläche „Goldwiese“) zu pflanzen.

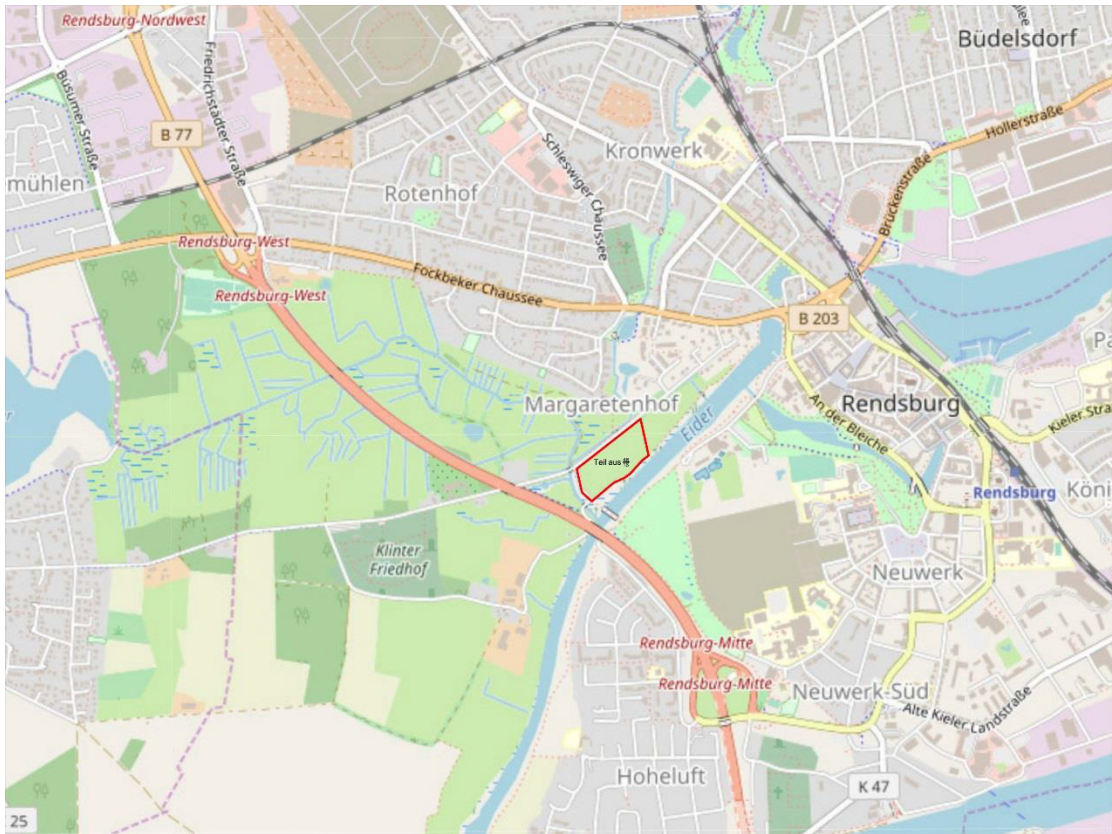


Abb. 2: Lage der Fläche „Goldwiese“, Kartengrundlage OpenStreetMap

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom **27.01.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **18.02.2015** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Benachrichtigung vom **09.07.2015** innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am **13.07.2015**.
3. Der Bauausschuss hat am **26.02.2019** den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom **28.03.2019** bis zum **06.05.2019** während der Servicezeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg“ am **20.03.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **28.03.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Rendsburg, den **16.04.2020**
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. T. Brandt
(Tobias Brandt)

L.S.

6. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **26.09.2019** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **26.09.2019** als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rendsburg, den **16.04.2020**
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. T. Brandt

L.S.
(Tobias Brandt)

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

Rendsburg, den **12.06.2020**
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

gez. P. Gilgenast

L.S.
(Pierre Gilgenast)
Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **17.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung auf Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 **18.06.2020** in Kraft getreten.

Rendsburg, den **18.06.2020**
Stadt Rendsburg – Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. T. Brandt

L.S.
(Tobias Brandt)