

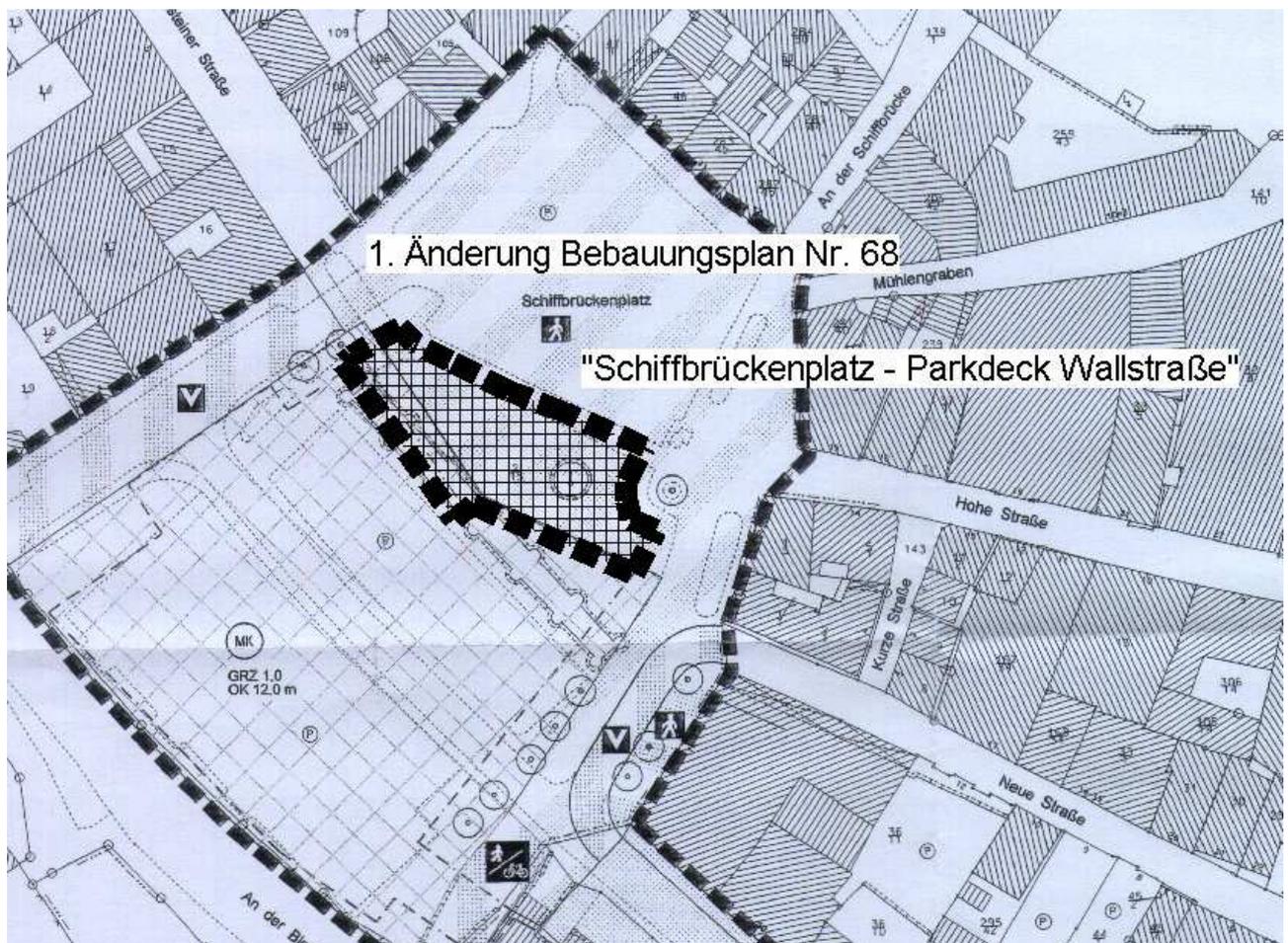
Stadt Rendsburg



Begründung

zur Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 68

„Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“



Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungsanlass, städtebauliche Zielsetzung**
 - 2.1 Einzelhandelsgutachten 1989/90
 - 2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1994
3. **Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“
 - 3.3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“
 - 3.4 Stadtgestalt und Denkmalschutz
 - 3.5 UVP für den Bebauungsplan
 - 3.6 Landschaftsplanerische Stellungnahme/ Grünordnung
4. **Planerische Konzeption**
5. **Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen**
6. **Brandschutz**
7. **Städtebaulicher Vertrag**
8. **Örtliche Bauvorschriften**
9. **Baurecht, nachrichtliche Übernahmen**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich einen Teil der Platzfläche des Schiffbrückenplatzes, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Fußgängerbereich - nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im „Ursprungs“-Bebauungsplan festgesetzt wurde. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.040 m².

2. Planungsanlass, städtebauliche Zielsetzung

2.1 Einzelhandelsgutachten 1989/90

Zur Untersuchung der Problematik des konkurrierenden Einzelhandelsangebotes wurde 1989 die GfK-Marktforschung – kommunale Entwicklungsplanung – Nürnberg, mit der Erstellung eines Markt- und Standortgutachtens beauftragt.

Zielsetzung des Gutachtens war die Ermittlung von Grundlagen für die weitere Planungsentscheidung zur Förderung der Einkaufsattraktivität der Stadt.

Als Planungsempfehlung zur Optimierung der Einzelhandelsstruktur und zur Stärkung der Versorgungsfunktion wurden u. a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

A. Ansiedlung des Einzelhandelsangebotes in möglichst konzentrierter Form (z. B. Schiffbrückenplatz):

Die Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung auf dem Schiffbrückenplatz erfüllt drei wichtige Funktionen im Innenstadt- bzw. Altstadtbereich:

- Die Innenstadt erhält ein zusätzliches attraktives Einzelhandelsangebot.
- Durch die Ansiedlung auf dem Schiffbrückenplatz wird ein Spannungsumfeld zum Altstädter Markt aufgebaut, das zur Erhöhung der Passantenfrequenz beiträgt.
- Die Holsteiner Straße wird besser an den Haupteinkaufsbereich angeschlossen.

B. Sicherung von Grundstücken für den Einzelhandel:

Die Sicherung der Grundstücke für den Einzelhandel erfolgt über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (MK – Kerngebiet, MI – Mischgebiet) im Altstadtbereich durch den Bebauungsplan Nr. 57 „Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt, Stegen, Nienstadtstraße und Jungfernstieg“.

C. Verbesserung der Einkaufsatmosphäre und Verlängerung der Aufenthaltsdauer durch gestalterische Maßnahmen (Bänke, Grünanlagen, Pflasterung, Beleuchtung):

Die Einkaufsatmosphäre innerhalb der Altstadt wird durch mehrere begleitende Maßnahmen erhöht werden:

- Der die Fußgängerzone störende Querverkehr durch Kraftfahrzeuge wird herausgehalten. Somit entsteht eine übergangslose Verbindung vom Jungfernstieg bis zur Holsteiner Straße.
- Der Schiffbrückenplatz wird zugunsten der Fußgänger und Kunden umgestaltet (Fortfall der bestehenden Parkplätze) und dient damit der Verlängerung der Aufenthalts- und Verweildauer. Damit verbunden ist die Möglichkeit sowohl der Ausweitung zentrenergänzender, zeitlich beschränkter Veranstaltungen (Wochenmarkt, Flohmarkt, Kleinkunstdarbietungen, Ausstellungen etc.) als auch der Einrichtung von Straßencafes in ruhiger Atmosphäre.
- Durch die geplante maßgebliche Aufenthaltsfunktion des Schiffbrückenplatzes dient dieser als „Gelenk“ bzw. „Verteiler“ für die daran mittelbar anschließenden Einkaufszonen (z. B. Holsteiner Straße, Schloßplatz, Torstraße). Diese Funktion wird derzeit nicht in dem gewünschten Umfang wahrgenommen.

Die fußläufige Kunden- bzw. Passantenfrequenz lässt sich durch eine entspanntere Einkaufsatmosphäre steigern. Die derzeit weniger frequentierten Bereiche (z. B. Holsteiner Straße, Torstraße) werden hiervon profitieren können.

D. Vermeidung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielotheken, u. ä.) im Einkaufsbereich, um das Bild eines geschlossenen Geschäftsbesatzes nicht zu unterbrechen:

Durch den Bebauungsplan Nr. 57 „Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt, Stegen, Nienstadtstraße und Jungfernstieg“ werden

- Spielhallen (Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen), und
- Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind,

in den unmittelbaren Bereichen der Fußgängerzone (Kerngebiet) ausgeschlossen.

Die städtischen Gremien haben beschlossen, die genannten Planungsziele des Markt- und Standortgutachtens 1989/90 im Bereich der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen, soweit es die rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten zulassen.

Die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung und deren schrittweise Umsetzung in der dargelegten und beschriebenen Weise (Bebauungspläne, Gesamtverkehrsplanung) dienen sowohl der Zielsetzung des GfK-Gutachtens zur Optimierung und Stärkung der Einzelhandels- und Versorgungsfunktion der Gesamtstadt als auch der städtebaulich-funktionalen und stadtgestalterischen Verbesserung der Innenstadt.

2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1994

Im Jahr 1994 wurde der städtebauliche Ideenwettbewerb Randbebauung Schiffbrückenplatz – Wallstraße ausgelobt.

Anlass des Wettbewerbes war die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Bereiches Schiffbrückenplatz – Wallstraße auf der Altstadtinsel, einerseits zur Stärkung der Verbindung zwischen historischer Altstadt im Süden und deren barocke Erweiterung im Norden, andererseits zum baulichen Abschluss der Altstadt im Westen zu den Grün- und Wasserflächen des Stadtseegeländes.

Wettbewerbsprogramm:

Nutzung: Kerngebietstypische Nutzungen in einer Größenordnung ausgehend vom Einzelhandelsgutachten 1989/90 bis ca. 5.100 m² Bruttogeschossfläche, Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Gestaltung: Keine unreflektierte Übernahme historischer Bauformen.

Verkehr: Der gegenwärtige Bestand an 446 Park- und Stellplätzen ist in der Gesamtbilanz zu halten. In dieser Zielgröße kann der notwendige Stellplatznachweis für die neuen baulichen Anlagen enthalten sein. Die Erschließung des Schiffbrückenplatzes für den Wirtschaftsverkehr muss gewährleistet bleiben. Der Schiffbrückenplatz ist vom ruhenden Verkehr zu befreien. Der Fußgänger- und Radfahrertunnel zum Stadtseegelände ist in der gegenwärtigen Form und Lage zu erhalten. Die Fußgängerzone der Holsteiner Straße benötigt eine überzeugende funktionale und bauliche Anbindung an die Hohe Straße.

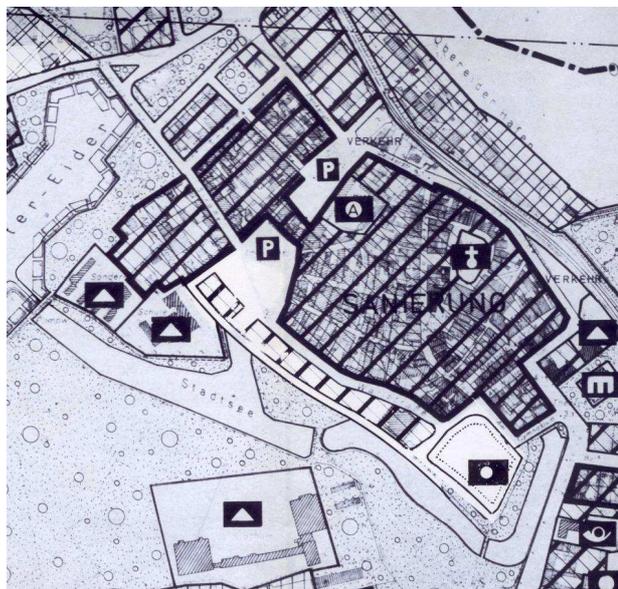
Insgesamt wurden von 30 eingereichten Arbeiten vier Preise vergeben und zwei Ankäufe getätigt.

Der Bauausschuß empfahl in seiner Sitzung am 11.10.1994 einstimmig, eine Realisierung der Randbebauung Schiffbrückenplatz/Wallstraße auf der Grundlage der Entwürfe der Preisträger weiter zu verfolgen und die ausgezeichneten Entwürfe baurechtlich und bautechnisch zu überprüfen. Der Senat trat dieser Empfehlung in seiner Sitzung am 13.10.1994 bei.

3. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des (Ursprungs-)Bebauungsplanes Nr. 68 für die südwestliche Bebauung der Wallstraße und des Schiffbrückenplatzes eine gemischte Baufläche dar, die Wallstraße selber als örtliche Hauptverkehrsstraße und den Parkplatz des Schiffbrückenplatzes als öffentliche Parkplatzfläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Wallstraße verlor ihre Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße durch den Bau der sogenannten Westtangente Anfang der 70er Jahre.

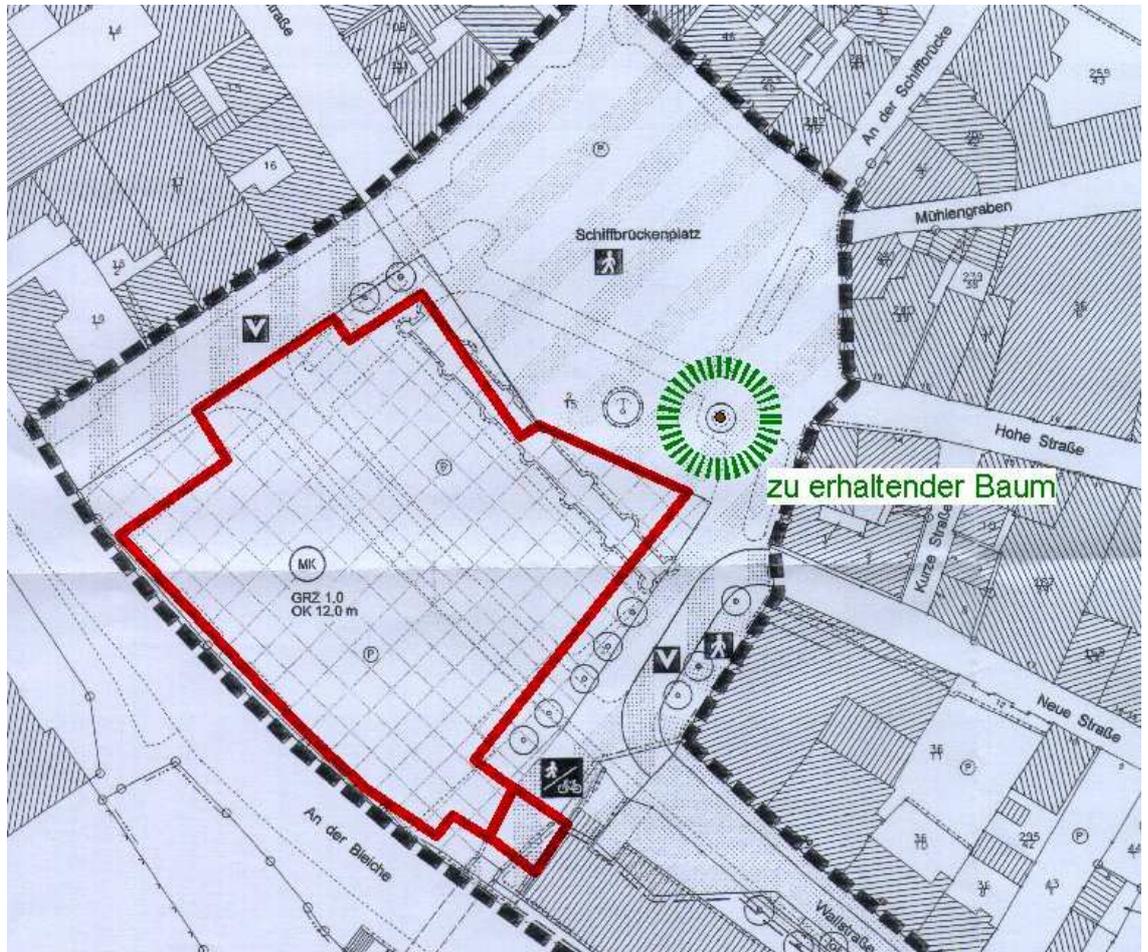
Das Parkdeck wurde entlang der Wallstraße im Sinne der allgemeinen Zulässigkeit auf dem als gemischte Baufläche dargestellten Bereich errichtet. Der südwestliche Bereich des Schiffbrückenplatzes wurde im Sinne der Darstellung als gemischte Baufläche baulich nicht genutzt, sondern dient als Kurzzeitparkplatz.

Die Platzfläche des Schiffbrückenplatzes (öffentliche Parkfläche) wird entsprechend genutzt.

3.2 Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“

Im Rahmen der zukünftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die heutigen Gegebenheiten und Funktionen angepasst werden. Der seit dem 10.07.2003 rechtswirksame (Ursprungs)-Bebauungsplan Nr. 68 löste keine Notwendigkeit einer parallelen Flächennutzungsplanänderung aus, da nur im geringfügigen Maße Abweichungen stattfanden (Größe der gemischten Baufläche entlang der südwestlichen Seite des Schiffbrückenplatzes und Aufhebung der öffentlichen Parkfläche auf dem Schiffbrückenplatz).

Weiterhin reichte der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 und 3 BauGB aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, da es anzunehmen war, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden wird.



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“

Ziele/ Planerische Konzeption des bestehenden Bebauungsplanes

Der Schiffbrückenplatz stellt sich derzeit als mit drei Raumkanten umschlossene Platzfläche dar. Die vierte – noch unbebaute – Platzseite nach Südwesten soll durch eine entsprechende Randbebauung, die dann die vierte Raumkante bildet, geschlossen werden.

Dadurch entsteht ein in sich geschlossenes Platzraumbild und ermöglicht die städtebaulich-funktionale Verknüpfung der heutigen Hauptfußgängerzone der Hohen Straße mit den nördlichen Altstadtbereichen (Holsteiner Straße, Schloßplatz, Torstraße). Der Durchgangs- und ruhende Verkehr wird zugunsten des fußläufigen Kunden- und Besucherverkehrs ausgeschlossen und dadurch einer Funktion zugeführt, die die Aufenthaltsqualität erheblich steigert.

Im Anschluss an die geplante Randbebauung schließt sich ein vorhandenes zweigeschossiges Parkdeck über fast die gesamte Länge der Wallstraße an ihrer süd-westlichen Seite mit 276 Parkständen an. Das Parkdeck wurde in den 70er Jahren für 152 Plätze mit den verschiedensten Stellplatzverpflichtungen belegt.

Die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Parkdecks wird für die Begünstigten der Stellplatzverpflichtungen (Baulasten) mit der Festsetzung „Private Stellplatzanlage“ weiterhin sichergestellt.

Die mit der Randbebauung des Schiffbrückenplatzes mittelbar und unmittelbar fortfallenden Parkplätze (ca. 170 Parkstände) sollen in ihrer Anzahl durch eine entsprechende Verlagerung erhalten bleiben.

Durch die Aufstockung des jetzigen Parkdecks auf drei Ebenen (Neubau) und die Integration von zusätzlichen Stellplätzen im rückwärtigen Bereich der geplanten Randbebauung ist diese Verlagerung möglich. Diese Parkstände dienen damit gleichzeitig dem Stellplatznachweis für die Randbebauung. Die absolute Anzahl an Parkständen von (276 + 170=) 446 bleibt somit weitestgehend erhalten.

Zur Bedienung der aus dem Gesamtverkehrsplan abgeleiteten Nutzergruppe der Besucher und Kunden soll im Anschluss an die notwendigen Baumaßnahmen eine Bewirtschaftung nach dem Vorbild des Parkdecks Nienstadtstraße mit einer Schrankenanlage erfolgen, so dass auch hier zeitlich unbegrenztes Parken angeboten werden kann. Derzeit ist seit dem 01.01.1991 die untere Ebene bewirtschaftet (Kurzzeitparken bis 3 Std.). Das Oberdeck steht jedoch zum zeitlich unbegrenzten kostenlosen Parken zur Verfügung, so dass es in der Regel durch Dauerparker belegt ist. Der für die Belegung der Innenstadt notwendige Umschlagsgrad wird so nicht erreicht.

Gleichzeitig mit der planungsrechtlichen Absicherung einer Aufstockung sollen der Immissionsschutz für die gegenüber der Wallstraße gemischt genutzten Bebauung – besonders auch zur Tangente (An der Bleiche) – sowie die städtebauliche Gestaltung und Einbindung des Parkdecks in das Stadtbild verbessert werden.

Insgesamt verbessert sich die Gesamtsituation wesentlich gegenüber dem heutigen Zustand (nutzergerechter ruhender Verkehr, Stadtgestalt, Immissionsschutz).

3.3 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“

Nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“ ist eine Kombination von Baulinie und Baugrenze in etwa der Flucht Neue Straße/Holsteiner Straße festgesetzt. Die in der Begründung zum o.g. Bebauungsplan genannte Zielsetzung, die Holsteiner Straße besser an den Haupteinkaufsbereich (Hohe Straße) anzuschließen, kann nicht in dem Maße erfüllt werden, wie vorgesehen, da die bestehende Baulinie den Fußgängerverkehr von der Hohen Straße kommend nicht eindeutig in Richtung Holsteiner Straße lenken kann. Aus diesem Grund soll eine eindeutiger Baugrenze (nach „vorne“) in der Flucht Hohe Straße/Holsteiner Straße festgesetzt werden.

Angesichts des im Verhältnis zur Gesamtfläche des "Ursprungs-B-Planes" geringen Änderungsbereiches von nur ca. 1.040 m² kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden (Absehen von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, d.h. von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung). Begründet wird dies wie folgt:

1. Die Änderung des B-Planes führt nicht zur Änderung der städtebaulichen Grundstruktur.
2. Das planungsrechtlich (bezogen auf den vorhandenen B-Plan) vorhandene Stadtbild bleibt erhalten.
3. Keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Belange der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung.

4. Nur punktuelle Änderung von Einzelheiten der Planung, Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter erhalten, die Grundzüge der Planung bleiben daher unberührt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 17.02.2004 sowohl die Aufstellung zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes als auch das Absehen von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) beschlossen.

3.4 Stadtgestalt und Denkmalschutz

Geschichte

Der Schiffbrückenplatz geht, wie der Name schon sagt, auf eine Hafenanlage zurück.

Ursprünglich war die Schiffbrücke Lade- und Löschplatz Rendsburgs, durch die Hohe Straße mit dem Markt (Altstädter Markt) verbunden.

Im Laufe der folgenden Jahrzehnte wurde das Becken verkleinert und an der Nordwest- und der Nordostseite bebaut. Dadurch wurde die Schiffbrücke ein Binnenhafen und blieb rund 200 Jahre bestehen. Sie war an drei Seiten von Häusern umgeben, während die vierte (südwestliche) Seite unbebaut blieb.

Mit dem Bau des Nord-Ostsee-Kanals wurde der Wasserspiegel der Obereider um etwa 2 Meter abgesenkt. So wurde der Schiffbrückenhafen zugeschüttet und bestand von jetzt an als Schiffbrückenplatz.

Gegenwärtige Situation

Die Rendsburger Altstadt ist gekennzeichnet vom durchgehenden Straßenzug Jungfernstieg / Stegen / Hohe Straße / Schiffbrückenplatz / Holsteiner Straße, der das städtebauliche und wirtschaftliche Rückgrad der Altstadt bildet und heute durchgehend als Fußgängerzone ausgebaut ist.

Das engere Umfeld des Schiffbrückenplatzes wird von einer kleinteiligen, mischgebietstypischen Nutzung geprägt, gekennzeichnet durch erdgeschossige Einzelhandelsnutzung mit Büro- oder Wohnräumen in den Obergeschossen.

Gestalterisch ist der Schiffbrückenplatz von einer lückenlosen dreiseitigen Randbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen geprägt. Giebel- und traufständige Gebäudetypen sind fast gleichrangig vertreten.

Der Schiffbrückenplatz und die Wallstraße werden in ihrer südwestlichen Seite von der Straße „An der Bleiche“, die als Westtangente Teil des innerstädtischen Verkehrsringes ist, der fast die gesamte Altstadt umschließt, tangiert.

Für den ruhenden Verkehr stehen auf dem Schiffbrückenplatz zur Zeit ca. 51, ebenerdig an der Wallstraße ca. 119 und auf dem Parkdeck Wallstraße ca. 276 Parkplätze zur Verfügung.

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr besteht eine höhenfreie Anbindung an das Stadtseegelände über einen Tunnel.

Gestaltungssatzung

Für die Rendsburger Innenstadt wurde eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO) erlassen.

Deren Geltungsbereich liegt außerhalb des Bebauungsplanes im Bereich des Schiffbrückenplatzes.

Die neue Randbebauung soll sich bewusst von der historischen Bebauung des Schiffbrückenplatzes absetzen und keine historisierenden Ausformungen erhalten, um als Neubau mit moderner Architektursprache erlebbar zu werden. Aus diesem Grund werden entsprechende Gestaltungsvorschriften nicht getroffen. Lediglich die baulichen Proportionen (Gebäudehöhe) und die Lage (Baulinien, Baugrenzen) dienen der behutsamen Einpassung in das vorhandene Stadtgefüge und orientieren sich an der historischen Bedeutung der ehemals als Hafen dienenden „Schiffbrücke“.

Lediglich die Gestaltung der Werbeanlagen wird durch örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 1 und 2 LBO im Sinne der bestehenden Gestaltungssatzung entsprechend festgesetzt.

Denkmalschutz

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege wurde eine entsprechende Aufwertung des Schiffbrückenplatzes aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet und unterstützt.

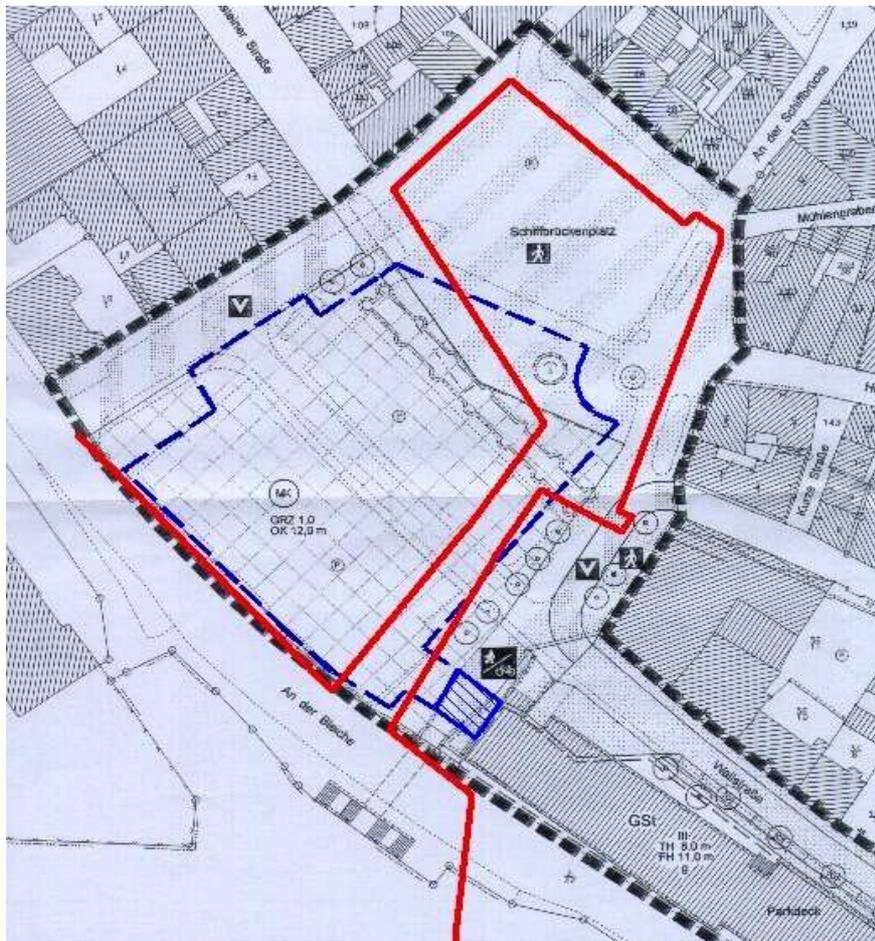
Dieser Konsens bezieht sich auf die grundsätzlich mögliche bauliche Entwicklung durch eine Randbebauung am Schiffbrückenplatz.

Tatsächlich wurden - beginnend mit der Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes Schiffbrückenplatz im Jahre 1994 - diverse Gespräche geführt mit der Maßgabe, durch eine Bebauung die ehemalige Kubatur bzw. den ehemaligen Grundriss des Hafenbeckens nicht zu überbauen und die Bebauung an der Lage der ehemaligen Wallanlage zu orientieren.

Bereits durch den rechtskräftigen „Ursprungs“-Bebauungsplan wurde mit Zustimmung des Denkmalschutzes eine teilweise Überplanung des ehemaligen Hafenbeckens vorgenommen.

Das Heranrücken der Bebauung in die Linie des Hauptfußgängerstromes zwischen Hoher Straße und Holsteiner Straße wurde mit der unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit dem Ergebnis, dass eine derartige Erweiterung der Bebauung grundsätzlich möglich sei, erörtert.

Bei einem Ortstermin am 16.02.2004 hingegen wurden allerdings Bedenken gegen eine entsprechende Verlegung der Baugrenzen vom Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde geäußert.



Überbaubare Fläche der neuen Randbebauung und die ungefähre Lage des ehemaligen Hafenbeckens von 1728

Hier ist festzustellen, dass auch das Hafenbecken selber im Laufe der Zeit durch äußere Umstände Veränderungen z. B. in seinem Grundriss und damit seiner Größe unterworfen war, bevor es anlässlich des Baues des Nord-Ostsee-Kanals und dessen Folgen auf den Wasserhaushalt der Eider Ende des 19. Jahrhunderts komplett zugeschüttet wurde.

Nach diesem Zuschütten des Hafenbeckens und der Entwicklung zu einer Platzfläche waren bis zum jetzigen Zeitpunkt, d. h. seit über 100 Jahren, keine Reminiszenzen zu dieser ehemals historischen Gegebenheit eines Hafens mehr erkennbar, weder in der Oberflächengestaltung des Platzes noch in der stadträumlichen Gestaltung. Offensichtlich historische Spuren, die auf das ehemalige Hafenbecken hinweisen, sind nicht vorhanden. Das Hafenbecken findet sich lediglich in alten Karten und Plänen wieder, die die ursprüngliche Nutzung des jetzigen Schiffbrückenplatzes eindrucksvoll darstellen.

Ausweislich des § 1 Abs. 5 Nr. 3, 4 und 8 BauGB, wonach u. a. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, gehen diese genannten Belange den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB im Range vor, nicht ohne darauf hinzuweisen, dass die Gestaltung des öffentlichen Raumes in angemessener Qualität zur Umgebung selbstverständlich ist.

Denkmalbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmale. Allerdings sind im sogenannten Umgebungsschutzbereich folgende Denkmale zu verzeichnen: Schiffbrückenplatz 3, 7, 10 und 13.

Aus diesem Grund ist auf § 9 Abs. 1 Ziffer 3 DSchG hinzuweisen, wonach die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Der Eindruck der vorhandenen eingetragenen Kulturdenkmäler am Schiffbrückenplatz wird durch die Erweiterung der Baugrenzen des geplanten Bauvorhabens im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) nicht wesentlich beeinträchtigt.

3.5 UVP für den Bebauungsplan

Die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Objekte ergibt sich aus:

- der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 175 S. 40,
- der Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der o.g. Richtlinie, Amtsblatt Nr. L 73 S. 5 und
- des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001.

Mit dem Erlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom 20.11.2001 – IV 63 - 511.51 - werden Hinweise zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Bauplanungsrecht gegeben.

Prüfung zur Durchführung einer UVP:

In den o.g. Erlassen und Richtlinien werden Schwellenwerte für Projekte des Anhanges II der Änderungsrichtlinie gegeben, die zumindest eine Vorprüfung des Einzelfalles für eine UVP-Pflicht im Bauleitplanverfahren empfiehlt.

Dieser Schwellenwert ist bei Städtebauprojekten für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB aufgestellt wird und deren Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 20.000 m² beträgt, erreicht. Eine UVP-Pflicht ergibt sich erst bei 100.000 m² oder bei bestimmten anderen Objekten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich weder um ein Gebiet im bisherigen Außenbereich noch um eine zusätzliche Überbauung von mindestens 20.000 m². Daher ist eine UVP-Vorprüfung bzw. eine UVP-Pflicht nicht erforderlich bzw. nicht gegeben.

3.6 Landschaftsplanerische Stellungnahme/ Grünordnung

Grünordnung

Aufgrund der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein vom 13.05.2003 ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nach § 6 Abs. 1 Satz 2 LNatSchG nunmehr grundsätzlich erforderlich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Die Bagatellgrenze für eine bis zu 2 ha zu überplanende

Freifläche, wie sie unter Ziffer 2.5 des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 festgelegt wurde, ist damit aufgehoben worden.

Auf Antrag einer Gemeinde kann nunmehr die untere Naturschutzbehörde im Einzelfall Ausnahmen von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplanes zulassen, soweit die vorherrschende Nutzung den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entspricht und dies planungsrechtlich gesichert ist.

Da eine Verschiebung der Baugrenze auf eine durch den „Ursprungs“-Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier: Zweckbestimmung Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - keine erstmalige oder schwerwiegendere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegenüber der bisherigen Planung darstellt, wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt, dem von der UNB mit Schreiben vom 29.01.2004 zugestimmt wurde.

Landschaftsplanerische Stellungnahme

Bezogen auf die bestehende planungsrechtliche Situation des „Ursprungs“-Bebauungsplanes finden keine erstmaligen oder schwereren Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes statt. Der Änderungsbereich umfasst lediglich einen Teil eines festgesetzten Fußgängerbereiches im direkten Anschluss an eine festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Festsetzung durch die Kombination einer Baulinie und einer Baugrenze). Eine zusätzliche Versiegelung bezüglich des Schutzgutes „Boden“ findet demnach nicht statt.

Bezüglich des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ finden daher auch keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und Knicks, in sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile allgemeiner und besonderer Bedeutung statt. Die Fläche ist kein Teil eines Biotopverbundes. Besonders und streng geschützte Arten sind durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht betroffen.

Das Schutzgut „Wasser“ (Oberflächengewässer und Grundwasser) ist ebenfalls nicht betroffen.

Das Schutzgut „Klima/Luft“ ist aufgrund allgemein klimatologischer Gegebenheiten nicht betroffen; der Änderungsbereich auf dem Schiffbrückenplatz stellt keine für den Luftaustausch und die Frischluftentstehung bedeutsame Fläche dar.

Das Schutzgut „Landschaftsbild (Landschaftserleben)“ ist aufgrund der urban geprägten Situation und Lage des Schiffbrückenplatzes innerhalb der Altstadt von Rendsburg nicht betroffen.

Die im „Ursprungs“-Bebauungsplan enthaltene Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für den Baum (Esche) wird im Änderungsbereich unverändert übernommen. Die Grenzen der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche werden so festgesetzt, dass sie außerhalb des Kronentraufbereiches der Esche liegen. Eine Beeinträchtigung dieses Baumes ist daher nicht gegeben.



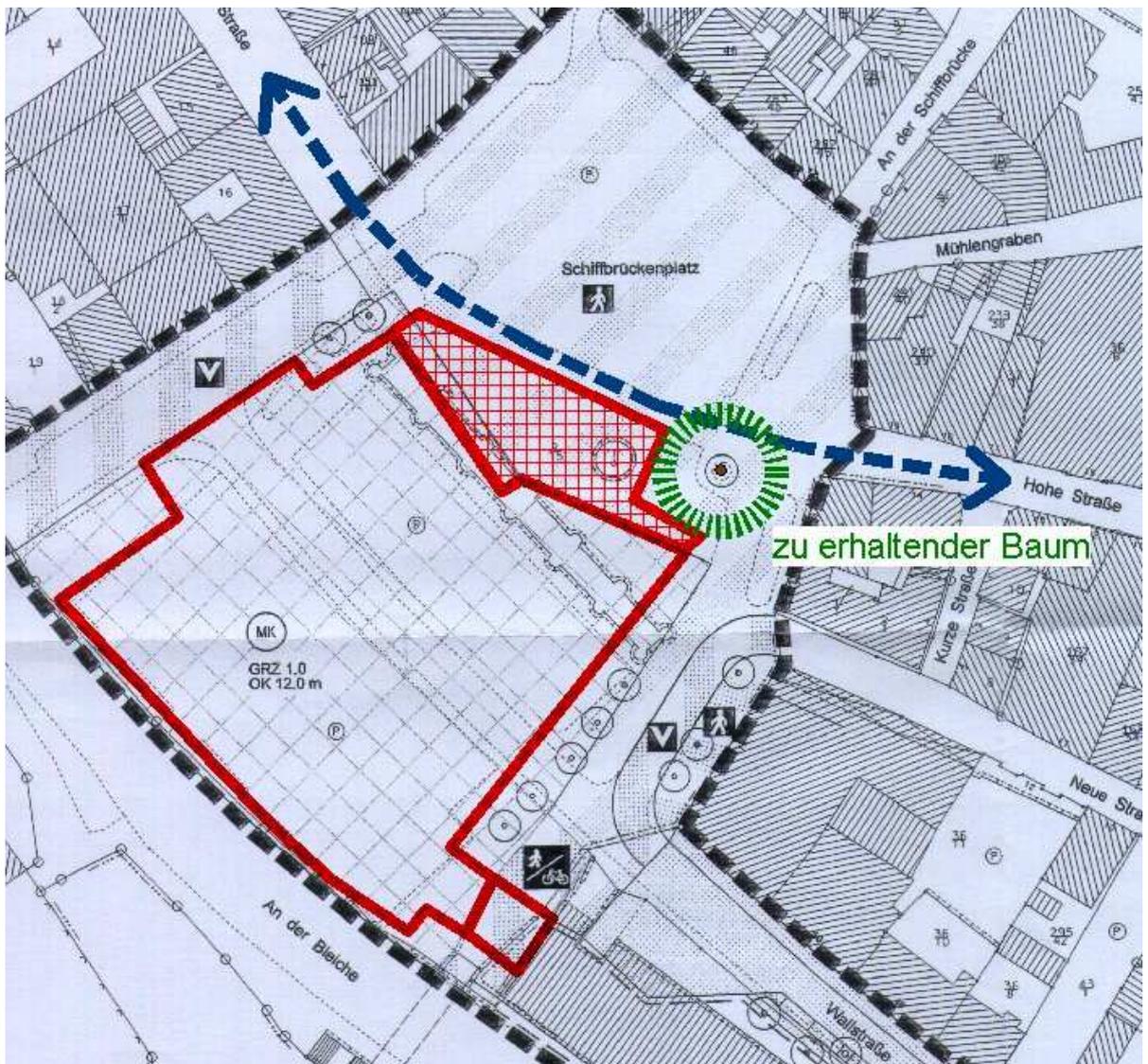
Luftbild mit dem gekennzeichneten zu erhaltenen Baum

4. Planerische Konzeption

Die mit der geplanten Schließung der vierten - noch unbebauten - Platzseite nach Südwesten des Schiffbrückenplatzes als derzeit mit drei Raumkanten umschlossene Platzfläche durch eine entsprechende Randbebauung soll die städtebaulich-funktionale Verknüpfung der heutigen Hauptfußgängerzone der Hohen Straße mit den nördlichen Altstadtbereichen (Holsteiner Straße, Schloßplatz, Torstraße) ermöglichen.

Die Zielsetzung, die Holsteiner Straße besser an den Haupteinkaufsbereich (Hohe Straße) anzuschließen, kann nicht in dem Maße erfüllt werden, wie mit der Festsetzung der Baulinie/ Baugrenze des „Ursprungs“-Bebauungsplanes vorgesehen, da der Fußgängerverkehr von der Hohen Straße kommend nicht eindeutig in Richtung Holsteiner Straße gelenkt werden kann. Aus diesem Grund soll eine eindeutigere Baugrenze (nach „vorne“) in der Flucht Hohe Straße/Holsteiner Straße festgesetzt werden.

Die Verschiebung der Baugrenze hat daneben noch den Effekt, die Vermarktungschancen von entsprechenden Nutzungen im Sinne eines Kerngebietes (hier: Einzelhandel) zu erhöhen.



Konzeption der Änderung des Bebauungsplanes:

- Verschiebung der Baugrenze in Flucht der Hohen Straße – Holsteiner Straße
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche der geplanten Randbebauung
- Beibehalt der Erhaltungsfestsetzung der ortsbildprägenden Esche
- Städtebaulich-funktionale Verknüpfung des Hauptfußgängerbereiches

Stadtgestalt

Für die räumlich-gestalterische Vorstellung der neuen Randbebauung und ihrer Wirkung im Stadtgefüge wurde eine entsprechende zeichnerische Darstellung vorgenommen.



Räumlich-gestalterische Darstellung des Schiffbrückenplatzes und der neuen geplanten Randbebauung aus Blickrichtung der Hohen Straße in die Holsteiner Straße.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Randbebauung des Schiffbrückenplatzes wurde als Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die maximal höchstzulässige Gebäudehöhe wurde mit 12,0 m über Oberkante Gehweg (Platzoberfläche) festgesetzt und passt sich demnach den durchschnittlichen Gebäudehöhen der bestehenden Platzrandbebauung an.

Diese festgesetzte Höhe kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen (z.B. Lüftungseinrichtungen) bis zu einer Höhe von 15,00 m über der festgesetzten Oberkante überschritten werden, wenn deren Grundflächen nicht mehr als 12 % der Grundfläche der baulichen Anlage übersteigt. Geringfügige Überschreitungen jeweils bis zu 5 % der zulässigen Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind sämtliche nach § 7 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich mit zwei Ausnahmen.

1. Vergnügungsstätten

Hierzu gehören:

- Spielhallen (Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen), und
- Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind.

2. Tankstellen

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich aus den im GfK-Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen und den von den städtischen Gremien beschlossenen Planungszielen des Markt- und Standortgutachtens und entspricht den Festsetzungen für die Kerngebiete der Altstadt (Bebauungsplan Nr. 57 „Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt, Stegen, Nienstadtstraße und Jungfernstieg“).

Tankstellen werden aus verkehrlichen und stadtbildwahrenden Gründen ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 68 werden uneingeschränkt für den Änderungsbereich, d.h. für den Ergänzungsbereich der überbaubaren Fläche übernommen.

6. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr der Stadt Rendsburg sichergestellt. Die Standorte notwendiger Hydranten werden mit der Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an jeden Punkt gesichert.

7. Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt ist Eigentümerin der zu bebauenden Flächen.

Die durch den Bebauungsplan nicht regelbaren Festlegungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart.

Hierzu gehören im Wesentlichen:

- Kostenübernahme der notwendigen Erschließungsmaßnahmen bzw. -änderungen
- Bautechnische und baugestalterische Anforderungen
- Abwassertechnische Anforderungen
- Leitungsverlegungen
- Beteiligung an flankierenden Gestaltungsmaßnahmen (Platzgestaltung)
- Abstimmung außenraumwirksamer Einbauten und Einrichtungen (Leuchten, Bänke, Papierkörbe u. a. Einrichtungen) nach den Vorgaben der Stadt
- Ausgleich / Ersatz / Verpflanzung von fortfallenden Bäumen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Wie bereits unter Ziffer 4.2 der Begründung zum (Ursprungs-)Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstrasse“ dargelegt, deckt sich der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt (Einzelbereich „Altstadt“) nur im Bereich der Wallstraße mit der festgesetzten privaten Stellplatzanlage (GSt).

Für den Plangeltungsbereich, insbesondere für die Randbebauung des Schiffbrückenplatzes, sind keine gesonderten Gestaltungsvorschriften vorgesehen, da sich diese als neues bauliches Element mit zeitgerechter Architektursprache präsentieren soll, zumal es an dieser Stelle – mit Ausnahme eines Verteidigungswalles – keine historisch verbürgten Vorbilder gibt.

Die Festsetzungen der Bauweise (Baulinie, Baugrenze) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, maximale Gebäudehöhe) sind geeignet, den baulich vorgegebenen Maßstab in der Altstadt zu wahren.

Allerdings ist es sowohl städtebaulich als auch städtebaulich-gestalterisch fragwürdig, auf die Vorschriften für Werbeanlagen ersatzlos zu verzichten, da dies im Sinne einer qualitätvollen Gestaltung in dieser städtebaulich bedeutsamen Umgebung kontraproduktiv wäre. Auch insbesondere vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung aller Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt ist auf entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen Wert zu legen (siehe auch Ziffer 3.4 dieser Begründung).

Diese Festsetzungen orientieren sich mit einigen Ausnahmen an den Vorschriften der bestehenden Gestaltungssatzung. Sie lauten:

Bauaufsichtliche Genehmigung

Die nach § 69 Abs. 1 Nr. 43 LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen (Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m²) bedürfen einer Baugenehmigung nach § 68 LBO.

Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den Gesamteindruck der Fassade, des Fassadenabschnitts, die Abfolge der Fassaden, das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und das Straßen- und Platzbild nicht beeinträchtigen sowie den historischen, architektonischen und städtebaulichen Charakter nicht stören.

Anbringung

- (1) Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudefassade anzubringen. Sie sind auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung bzw. der Umwehrung des 1. Obergeschosses zu beschränken.
- (2) Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, sind unzulässig.
- (3) Stellschilder auf der Gehwegfläche vor der Fassade nach § 15 LBO werden von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

Gestaltung

- (1) Zulässig sind:
 - a) Werbeanlagen mit 0,50 m² Werbefläche je lfd m Breite der Fassade oder der Fassadenabschnitte bzw. Funktions- oder Nutzungsabschnitte, die an einer Straße oder privaten Verkehrsfläche grenzen, jedoch höchstens 6,00 m² Werbefläche pro Fassade oder Fassadenabschnitt bzw. Funktions- oder Nutzungsabschnitt (Berechnungsformel: Länge der Fassade bzw. des jeweiligen Fassadenabschnittes in Meter x 0,50 m²/m = Größe der Summe der zulässigen Werbeanlagen in m², höchstens jedoch 6,00 m²).
 - b) Dauernd angebrachte Werbefahnen auf dem Dach, die auf die zulässige Werbefläche nicht angerechnet werden.
 - c) Bei zwei und mehr Leistungsanbietern, die durch eine Fassade oder einen Fassadenabschnitt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, erhöht sich die nach a) und b) insgesamt zulässige Fläche der Werbeanlage um 50 %, jedoch höchstens um 1,00 m².
- (2) Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen zu einer durchlaufenden Einheit verbunden werden.
- (3) Zur Hauskante ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
- (4) Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1 m aus der Fassadenflucht hervorragen. Hierbei ist nur ein Nasenschild pro Stätte der Leistung zulässig. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,35 m aus der Fassadenflucht hervortreten.
- (5) Beklebungen, Beschriftungen, Stellschilder, Aushängeschilder u. ä. , die auch der Wechselwerbung dienen, in und an Schaufenstern sind bis zu einer Größe von 20 % der Schaufensterfläche zulässig. Die Flächen dieser Werbeanlagen werden auf die höchstzulässigen Flächen nach Absatz 1 angerechnet. Dies gilt nicht für
 - Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
 - Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
 - Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes und
 - Werbemittel für einmalige Veranstaltungen, die längstens für die Dauer von 14 Tagen aufgestellt oder angebracht werden.
- (6) Sich bewegendes, wechselndes und durch Spiegel reflektiertes Licht ist unzulässig.

Plastizität der Fassaden

- (1) Auskragungen (z.B. Dachvorsprünge, Vordächer) dürfen bis zu 3,50 m über die festgesetzte Baugrenze zum Schiffbrückenplatz auskragen. Auch geringfügige Überschreitungen sind nicht zulässig.
- (2) Auskragungen (z.B. Vordächer) bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses dürfen bis zu 2,00 m über die festgesetzten Baugrenzen der übrigen Fassadenseiten auskragen, sofern die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Auch geringfügige Überschreitungen sind nicht zulässig.

Zusätzliche Bauteile

- (1) Veränderliche Elemente, wie Markisen, Rollläden, Sonnenschutzanlagen, sind zulässig. Sie sind in Größe, Form und Farbe auf die Fassade abzustimmen.
- (2) Geschlossene Rolltore an Tordurchfahren sind an straßenseitigen Öffnungen unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von den Vorschriften der Ziffern II.1 bis II.4 errichtet oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

9. Baurecht, nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier zum Teil um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen,
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wirksamen Baugenehmigungen,
 - der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erlangten Bauvorbescheide
- von den Regelungen der Festsetzungen unter Hinweis auf die §§ 78 und 79 LBO 2000 unberührt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen somit im wesentlichen als Beurteilungs- und Genehmigungsgrundlage im Falle

- einer Neueinrichtung baulicher Anlagen,
- einer Nutzungsänderung,
- einer nach § 80 LBO 2000 erloschenen Baugenehmigung,
- eines nach § 72 LBO 2000 nicht verlängerten Vorbescheides.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB (siehe auch: § 30 Abs. 3 BauGB).

Die Festsetzungen werden im Wege von Nebenbestimmungen (in der Regel als Auflage) zur Baugenehmigung aufgegeben.

Rendsburg, den 09. Juli 2004
Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Dahl

L. S.

(Dahl)