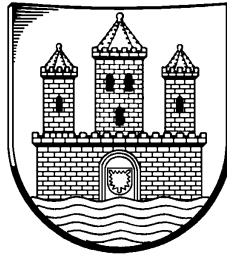


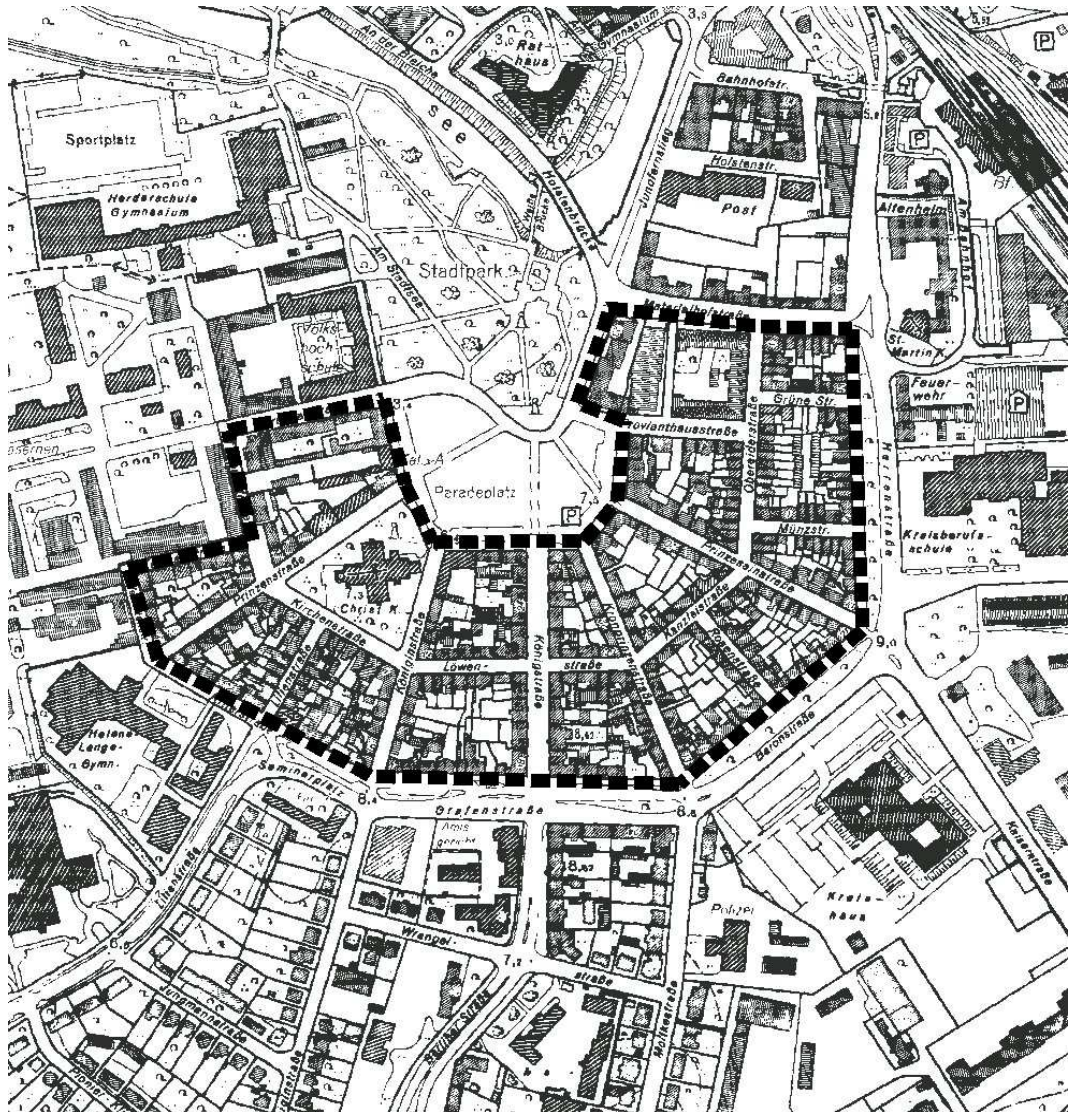
Stadt Rendsburg



Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Neuwerk“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass, Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Baurecht
Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den historischen Stadtteil Neuwerk innerhalb der Straßen Ritterstraße, Grafenstraße, Baronstraße, Herrenstraße, Materialhofstraße, Jungfernstieg, Paradeplatz, Arsenalstraße, Tulipanstraße und Elefantenstraße.

2. Planungsanlass, Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Sicherung der Sanierungszielsetzung, insbesondere der Art der baulichen Nutzung und der Gestaltung und Nutzung der Blockinnenbereiche, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine abschließende Beurteilungsgrundlage für den Fall der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu erhalten, sobald der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB durch die Aufhebung der Sanierungssatzung fortfällt.

Dieser Bebauungsplan Nr. 78 „Neuwerk“ ist am 15.07.2004 nach erfolgter Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Neben diesem Bebauungsplan hinaus besteht sowohl eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als auch eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) nach § 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 LBO für das Plangebiet.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 78 beinhaltet für Nebenanlagen folgende textliche Festsetzungen:

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im baulichen Zusammenhang mit den unter Ziffer 4 genannten überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen zulässig. Ziffer 5 gilt in diesen Fällen entsprechend.

Aufgrund der vorhandenen geringen räumlichen Möglichkeiten zur Schaffung von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der z.T. nicht realisierbaren baulichen Verknüpfung von Carports bzw. Garagen und Nebenanlagen, ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern.

Aus diesem Grund werden daher lediglich die bestehenden textlichen Festsetzungen der Ziffer 6 „Nebenanlagen“ des Bebauungsplanes Nr. 78 „Neuwerk“ wie folgt ersetzt:

„Je Hauptgebäude ist **eine** Nebenanlage von bis zu 30 m³ umbauten Raumes im Bereich der Innenhöfe zulässig.“

Die Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes Nr. 78 „Neuwerk“ behält weiterhin seine Gültigkeit.

Am 01.01.2007 trat das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ als Artikelgesetz in Kraft.

Damit ist auch ein neuer Artikel in das Baugesetzbuch übernommen worden: der § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (so genanntes beschleunigtes Verfahren).

Wird nach § 13a Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, wie in diesem Fall, kann dies nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn im Bebauungsplan

- eine Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, wenn aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls),
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da diese Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dabei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (u. a. Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB),
- gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht.

3. Baurecht

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB) durchgeführt worden ist, die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind, anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen steht.

Rendsburg, den 04. Juni 2009

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister
i. A.

gez. Wittmoser L. S.

Joachim Wittmoser