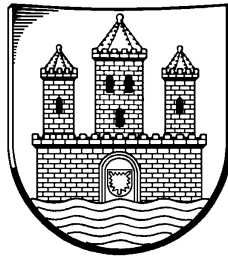


Stadt Rendsburg

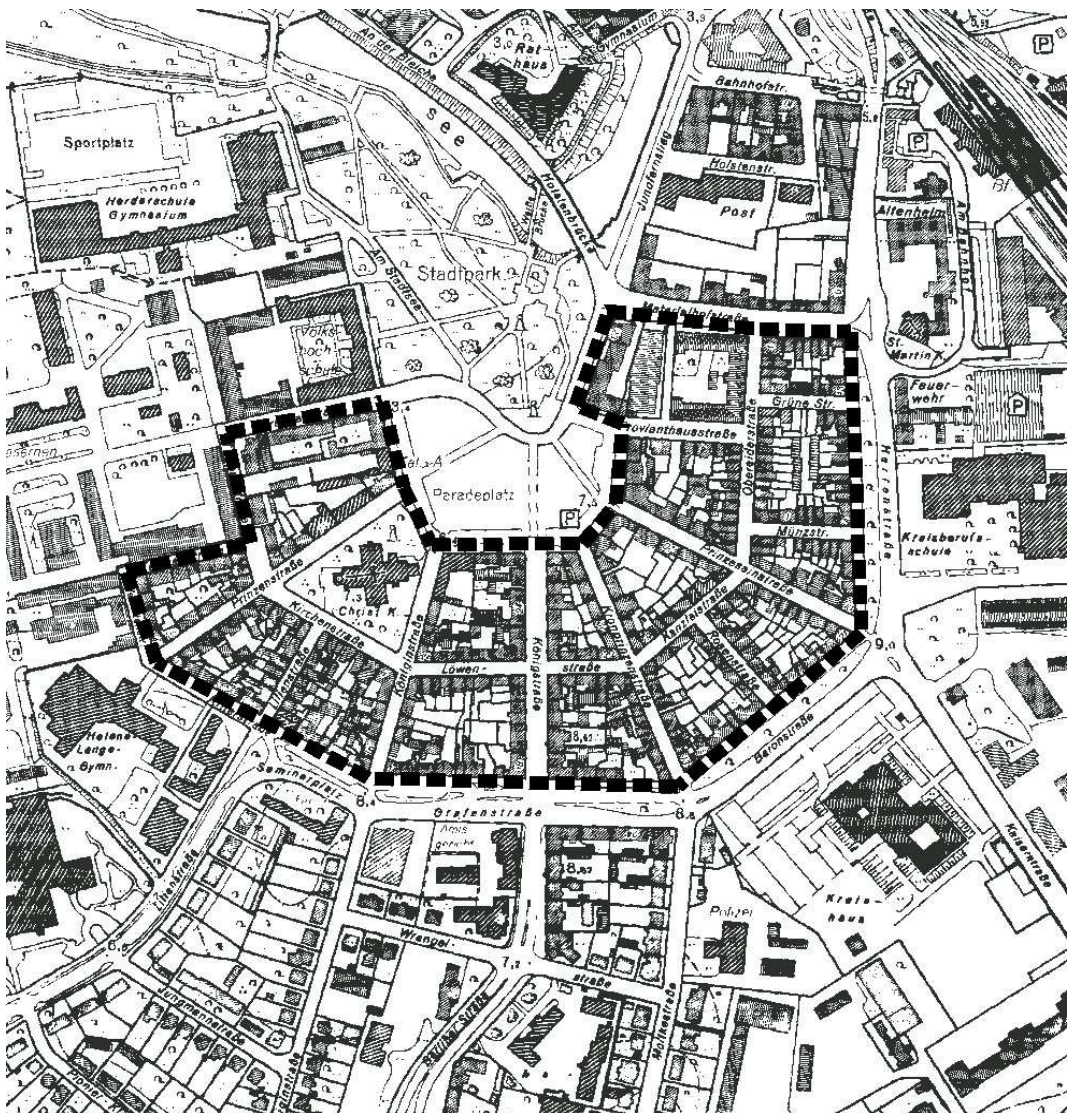


Begründung

zur

Satzung der Stadt Rendsburg über den Bebauungsplan Nr. 78

„Neuwerk“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungsbestand**
3. **Planungsanlass, Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**
4. **Städtebauliche Zielsetzung**
5. **Planerische Konzeption**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
 - 5.2 Verkehr, Erschließung
 - 5.3 Immissionsschutz
6. **Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung**
 - 6.1 Landschaftsplan
 - 6.2 Grünordnung
 - 6.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit
 - 6.4 Ortsbildprägende Bäume
7. **Baurecht**
 - 7.1 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung
 - 7.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

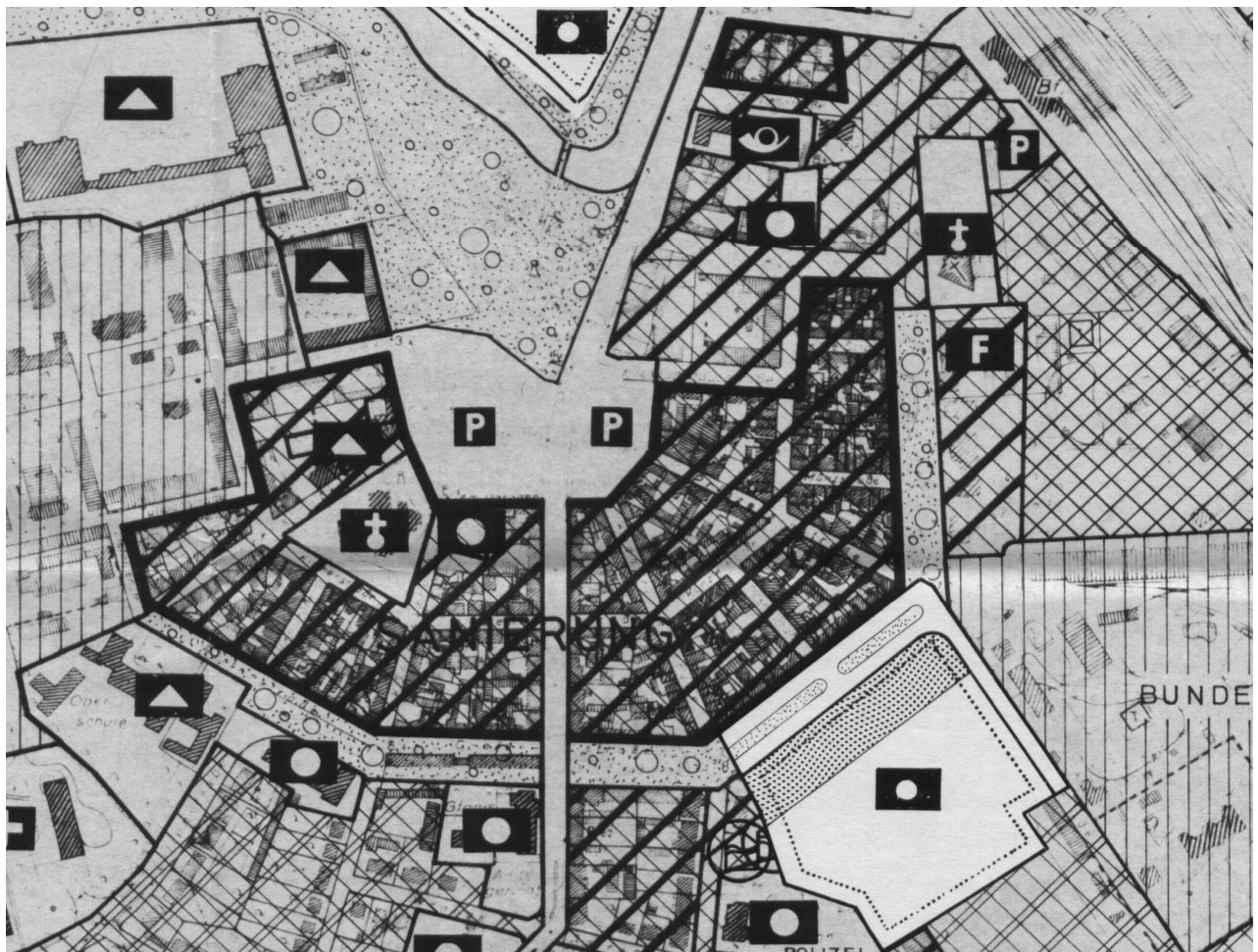
1. Räumlicher Geltungsbereich

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

2. Planungsbestand

Im Zusammenhang mit umfangreichen Befestigungsarbeiten zwischen 1690 und 1695 entstand der Stadtteil Neuwerk, für dessen Ausführung der Militärarchitekt Domenico Pelli verantwortlich war, der in Frankreich die Festungsbautechnik Vaubans studierte und anschließend in die Dienste der dänischen Krone trat.

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rendsburg als gemischte Baufläche dargestellt und die von Nord nach Süd verlaufende Königstraße als Hauptverkehrsstraße.



Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

Diese Funktion verlor die Königstraße mit dem Bau des Tangentenringes um die Innenstadt, dessen südlicher Tangentenabschnitt die Straßenzüge Materialhofstraße, Herrenstraße und die östliche Grafenstraße umfasst.

Anfang der 90iger Jahre wurde der Paradeplatz umfangreich umgestaltet, die damals durchquerende Straße wurde zugunsten einer Ringstraße umgebaut, um den Platz in seiner originären Großzügigkeit wieder zu erhalten.

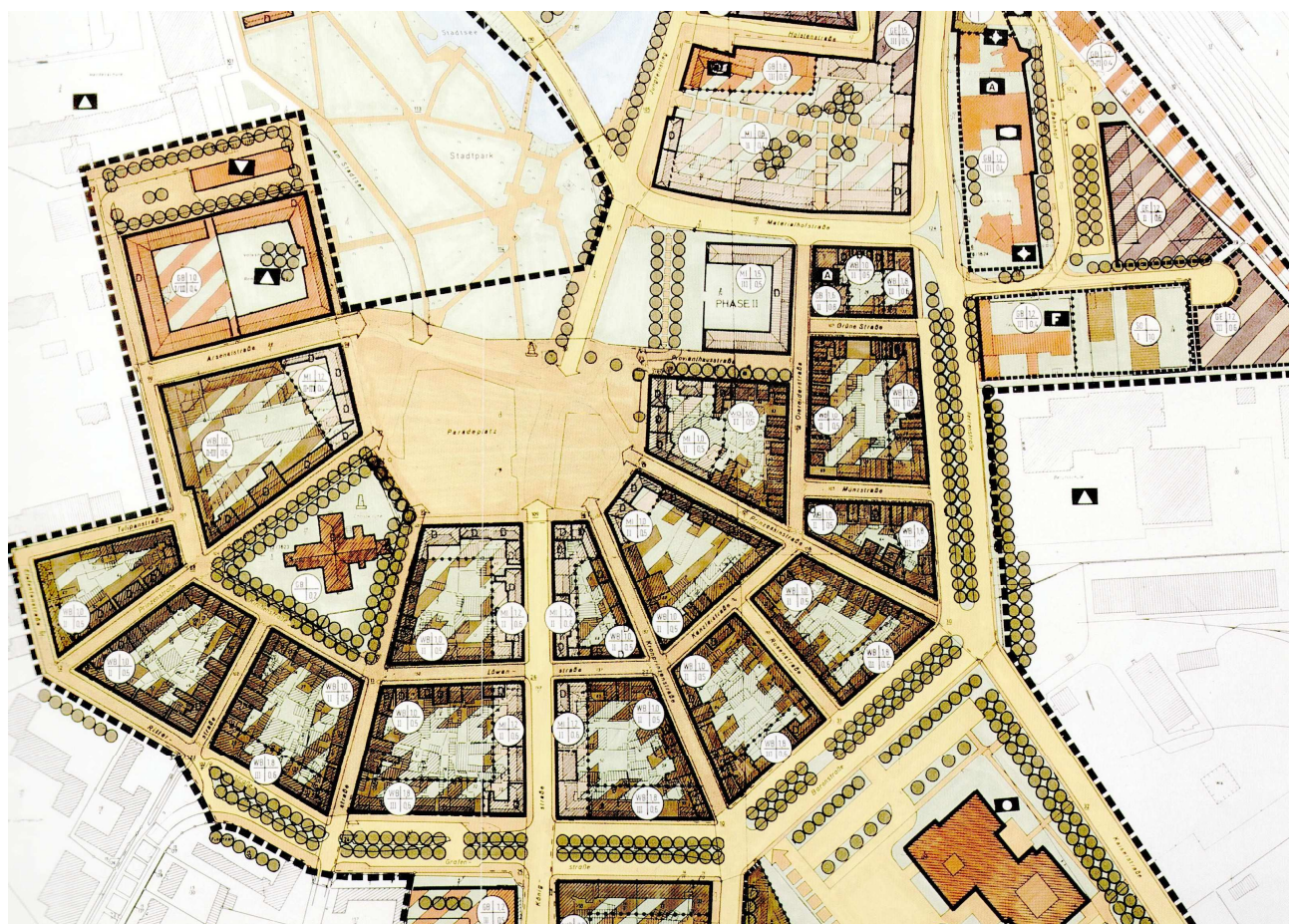
Diese Platzgestaltung ist eine der Maßnahmen, die im Rahmenplan der Stadt Rendsburg, der in der Sitzung der Ratsversammlung am 20.12.1984 beschlossen wurde, enthalten ist.

Dieser Rahmenplan dient der Formulierung und Visualisierung der Sanierungszielsetzung dieses Stadtteils.

Hierzu wurden mehrere Sanierungssatzungen aufgestellt, die den gesamten Stadtteil, das Hohe und Niedere Arsenal, den Paradeplatz, Bereiche nördlich der Materialhofstraße und östlich der Herrenstraße (Bahnhofsbereich) umfassten.

Nach teilweisem Abschluss der Sanierung wurden die entsprechenden Teile des Sanierungsgebietes aufgehoben. Die verbliebenen Teile des Sanierungsgebietes werden ebenfalls aufgehoben, sobald die Sanierung zum Abschluss gebracht wird.

Der Nutzungsplan des Rahmenplanes sieht für den Planbereich der Flächennutzungsplanänderung entlang der Königstraße und der Randbebauung des Paradeplatzes eine Mischnutzung, für die übrigen Bereiche eine Wohnnutzung vor. Dieses Planungsprinzip wird im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB berücksichtigt und entsprechend sowohl in der Flächennutzungsplanänderung als auch in dem sich daraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 78 „Neuwerk“ übernommen.



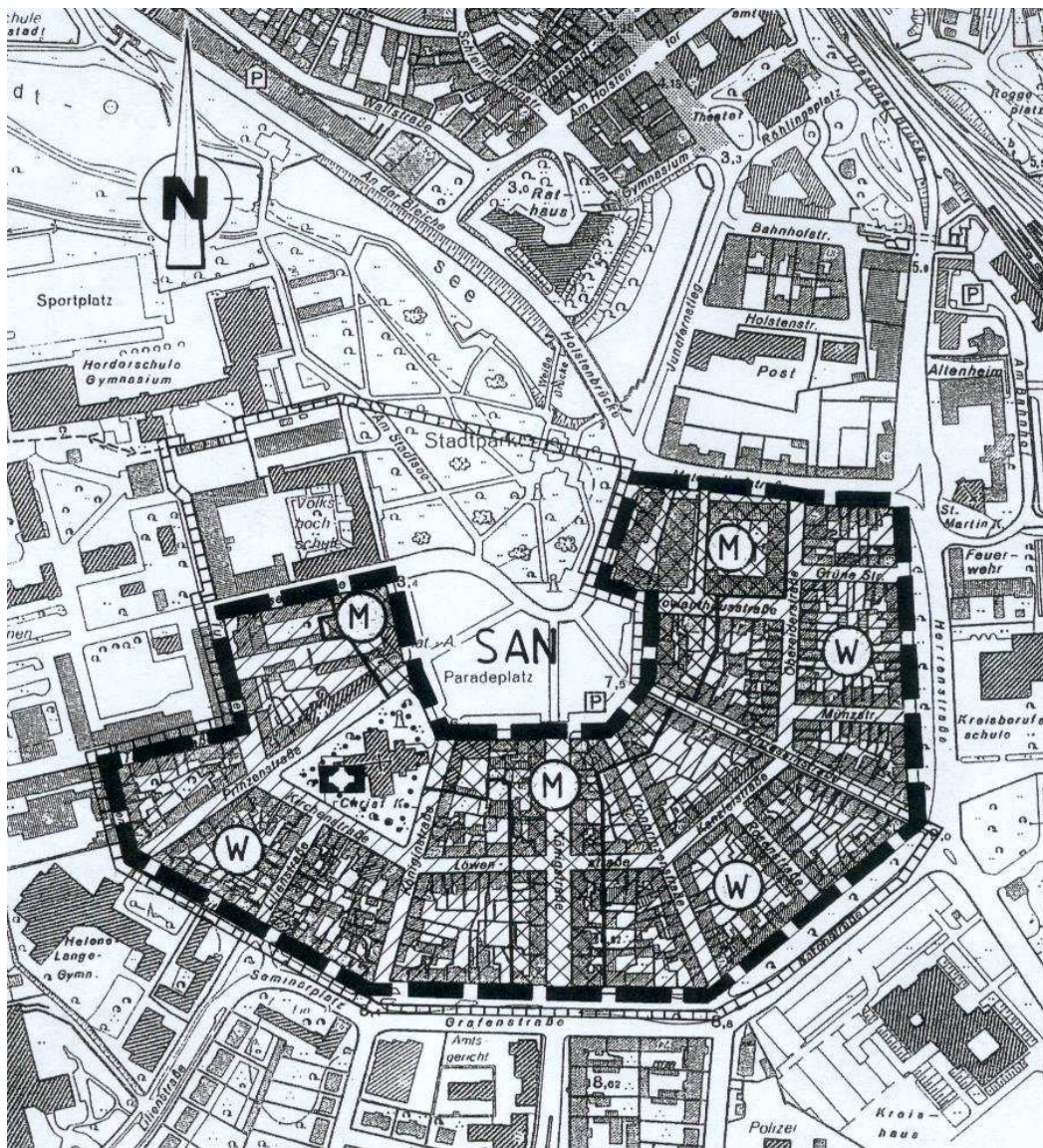
Ausschnitt aus dem Nutzungsplan des Rahmenplanes 1984

3. Planungsanlass, Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Sicherung der Sanierungszielsetzung, insbesondere der Art der baulichen Nutzung und der Gestaltung und Nutzung der Blockinnenbereiche, ist 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 Sanierungsatzung fortfällt.

Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

In Anpassung an die Inhalte des Rahmenplanes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB und aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird zeitnah der Flächennutzungsplan geändert (36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuwerk“).



Planzeichnung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes „Neuwerk“

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47f Gemeindeordnung (GO)

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z.T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung der Sanierungszielsetzung, also der Sicherung sowohl der bereits über den städtebaulichen Rahmenplan 1984 und mit Hilfe der Städtebauförderung erfolgten Maßnahmen als auch der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Sanierungszielsetzung. Eine entsprechende Beteiligung aufgrund der neuen Rechtslage wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Rahmenplanes nicht vorgenommen und ist aufgrund des Sanierungsfortschrittes zum gegenwärtigen Zeitpunkt daher weder sinnvoll noch erforderlich.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung und des nach § 8 Abs. 2 BauGB sich hieraus zu entwickelnden Bebauungsplanes besteht darin, die im Rahmenplan 1984 dargestellten Sanierungsziele unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur und Nutzung zu übernehmen.

Diese Ziele des Rahmenplanes werden wie folgt kurz dargelegt:

Nutzung:

Neuwerk soll in erster Linie die Blockrandbebauung behalten. Die Wohnnutzung soll erhalten und fortentwickelt werden. Die bestehende gewerbliche Nutzung, wie Einzelhandel oder nicht störende Betriebe, soll erhalten werden.

Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen nicht störende (d.h. das Wohnen nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe und überwiegend der Versorgung dienende Läden und an geeigneten Stellen Gastronomie zulässig. Die Zahl der Gaststätten sollte dem örtlichen Bedarf angepasst werden. Wegen der beabsichtigten Förderung der Wohnnutzung ist die Ansiedlung von Spielhallen und Diskotheken nicht vertretbar.

In Neuwerk sollen die festgestellten Fehlentwicklungen bevorzugt, jedoch behutsam, korrigiert werden:

- Die maximale Geschosshöhe soll in der Regel zwei plus Dach betragen.
- Die Innenflächen der Baublöcke sollen einen möglichst hohen Anteil begrünter Freiräume haben. Dieser grüne Kern kann aus privaten Gärten oder, wenn realisierbar, aus Gemeinschaftsanlagen bestehen.
- Die Bereiche innerhalb der Baublöcke sollten daher wesentlich weniger Bauten aufweisen, als dies heute der Fall ist (heute = Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zum Rahmenplan).
- Selbständig genutzte Gebäude auf den Innenflächen sind nur in den großen Baublocks möglich.
- Nebenanlagen sowie Abstellräume sind, soweit sie die Wohnqualität des Blocks nicht beeinträchtigen, möglich. Sie sollten grundsätzlich ein Geschoss nicht überschreiten.

Verkehr:

Neuwerk soll in seiner Funktion als Wohngebiet gestärkt werden, die Straßen sollen soweit wie möglich beruhigt werden. Der Durchgangsverkehr wird über die Südtangente (Grafen-, Baron-, Herrenstraße) geführt.

5. Planerische Konzeption

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der Lage wird die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wie folgt differenziert festgesetzt:

1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO beiderseits der Königstraße und entlang der den Paradeplatz begrenzenden Gebäude. Dies erfolgt in Anlehnung an die durch die städtebauliche Sanierung erfolgte und daher bereits bestehende Nutzung.

Ausgeschlossen werden hier bestimmte Nutzungen, die dem Charakter des Gesamtgebietes entgegen stehen. Dies sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die sich seit Jahren in vielen Städten abzeichnende Entwicklung des Unterwanderns der klassischen Geschäfts-, Laden- und Restaurantbereiche mit Nutzungen, die die Anziehungskraft und den Ruf der Innenstadt gefährden, zwingt darüber hinaus zu planungsrechtlichen Maßnahmen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Hierzu gehört im besonderen der Ausschluss von folgenden Nutzungen:

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

2. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO in den übrigen Bereichen des Plangebietes.

Hier werden grundsätzlich die o. g. Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus dem genannten Grund ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden diese Allgemeinen Wohngebiete wie folgt differenziert:

Typ A: Dies sind die „inneren“ Bereiche des Plangebietes mit den Radialstraßen und der inneren Ringstraße. Hier werden aus Gründen der Wohnruhe über die genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen hinaus Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Typ B: Dies sind die Bereiche der „äußeren“ Ringstraße. Hier gelten lediglich die Ausschlussfestsetzungen hinsichtlich der Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 BauNVO Vergnügungsstätten sowie adäquate Vorführ- und Gesellschaftsräume ohnehin nicht zulässig. Eine entsprechende Ausschlussfestsetzung ist daher hier nicht erforderlich.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche:

Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund unterschiedlicher bestehender Grundstücksverhältnisse (Größe, Zuschnitt etc.) nicht festgesetzt. Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich einerseits durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen), andererseits durch das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich).

2. Überbaubare Grundstücksflächen:

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird entsprechend des historischen Stadtgrundrisses eine Baulinie festgesetzt, d. h. hier muss auf dieser Linie gebaut werden. Dies dient zur Sicherung des historischen städtebaulich-gestalterischen Charakters von Neuwerk. Die Bebauungstiefe wird bestimmt bzw. festgesetzt durch eine Baugrenze, d. h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Die Bebauungstiefe beträgt ausgehend von der Straßengrenze 15 Meter.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen:

Zur Sicherung der Sanierungszielsetzung (möglichst hoher Anteil begrünter Freiräume und Gemeinschaftsanlagen in den Innenflächen der Baublöcke) werden einzelne Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Stellplätze und / oder Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die bauliche Integration von Nebenanlagen in diesem Fall soll zulässig sein. Weiterhin darf hier die nach § 6 Abs. 10 LBO zulässige Gesamtlänge von 9 Metern ohne Abstandsflächen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen überschritten werden.

5.2 Verkehr, Erschließung

Die Erschließung ergibt sich aus den vorhandenen Straßen des historischen barocken Stadtgrundrisses. Änderungen sind nicht vorgesehen.

5.3 Immissionsschutz

Zur Sicherung der abendlichen und nächtlichen Ruhe der Wohnbevölkerung insbesondere des „inneren“ Bereiches der Radialstraßen (WA – Typ A), wird festgesetzt, dass Eingänge von Schank- und Speisewirtschaften nur an den äußeren Ringstraßen zulässig sind. Hierdurch wird der durch den Besucherverkehr hervorgerufene Lärm (Rufen, Türschlagen, Motorengeräusch u. ä.) zumindest in Teilen gemildert.

6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

6.1 Landschaftsplan

Eine Abweichung von den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes findet aufgrund der Bauleitplanung nicht statt.

6.2 Grünordnung

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, 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. Nach Ziffer 2.1 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 bereiten Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben oder Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen, keinen naturschutzrechtlichen Eingriff vor.

6.3 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß Artikel 1, § 17 und der Anlage 1 Nummer 18 des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 i. V. mit dem Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20.11.2001 – IV 63 – 511.51 - ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Einzelfallprüfung (UVP-Vorprüfung) erforderlich, da eine Prüfpflicht (unter Einbeziehung des Bestandes) erst dann einsetzt, wenn die Änderung oder Erweiterung selbst den Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht.

Der Schwellenwert von 20.000 m²

1. wird hier selbst nicht erreicht und
2. gilt im übrigen nur für Städtebauprojekte, für die im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Hier handelt es sich um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan in einem Gebiet, das ursprünglich einen innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB darstellt.

6.4 Ortsbildprägende Bäume

Nach der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein vom 13.05.2003 gilt nunmehr nach § 7 Abs. 2 Nr. 8 LNatSchG die Beseitigung von „ortsbildprägenden“ Einzelbäumen und Baumgruppen als Eingriff. Die Genehmigung zu diesem Eingriff ist nach § 7a LNatSchG vom Verursacher bei der zuständigen Naturschutzbehörde (in diesem Fall die untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde) zu beantragen.

Welche Bäume als „ortsbildprägend“ einzustufen sind, ist ebenfalls dort zu erfragen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde vom Land, d. h. vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft, keine entsprechende Regelung erlassen, die den Begriff der „Ortsbildprägung“ definiert.

Nach § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 ist die Eingriffsregelung nach den §§ 18 bis 20 dieses Gesetzes (entspricht den §§ 7 bis 8b LNatSchG) allerdings im Zusammenhang mit Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und des Innenbereiches nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen (d. h. außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen) nach dem § 34 BauGB.

Dies hat zur Folge, dass nach § 21 Abs. 3 BNatSchGNeuregG Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen (lediglich) im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde ergehen, sofern sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nicht aus den planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt. Ergibt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens dagegen aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, ist das Benehmen nicht erforderlich.

Ausweislich der Ziffer 6 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998 soll das geforderte Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde dieser die Möglichkeit geben zu prüfen, ob hier ein gesetzlich geschützter Biotop besteht oder eine an sich zulässige Errichtung baulicher Anlagen (nicht jedoch An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen) durch die Unterschützstellung von Flächen (gegen Entschädigung) unterbunden werden soll.

Innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplanes sind gesetzlich geschützte Biotop sowie Knicks im Sinne der §§ 15a und b LNatSchG nicht vorhanden.

7. Baurecht

7.1 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, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

7.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB ist (sogenannter „einfacher Bebauungsplan“) ist, darüber hinaus

- eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Aufstellungsverfahren erlassen wurde,
- in Teilen noch ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB besteht und
- eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB aufgestellt wurde,

(siehe Ziffer 7.3 dieser Begründung), besteht keine Baufreistellung nach § 74 LBO. Dies bedeutet, dass jeweils ein Bauantrag im Sinne des § 70 LBO bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen ist.

Dies gilt nicht für Vorhaben nach § 69 LBO (Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben); diese sind allerdings nach den Vorschriften der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB genehmigungspflichtig (siehe Ziffer 7.3.3).

Mit dem Bauantrag gelten alle nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge auf Genehmigung, Zustimmung, Bewilligung und Erlaubnis als gestellt, z. B. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB, sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB, erhaltungsrechtliche Genehmigung nach

§ 173 BauGB, Ausnahmen von der Veränderungssperre nach § 14 BauGB, Genehmigung zur Veränderung eines eingetragenen Kulturdenkmals nach § 9 DSchG etc.

Zur Genehmigung nach § 7a LNatSchG (Eingriffsregelung) siehe auch Ziffer 6.4 dieser Begründung.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

7.3.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen (§ 1 DSchG).

Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen (§ 9 Abs. 1 DSchG).

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde weist auf folgendes hin:

„Bei Bedarf empfiehlt sich eine rechtzeitige (kostenlose) Beratung durch die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde), insbesondere auch bei Maßnahmen im Umgebungsbereich von Kulturdenkmalen. Der jeweils aktuelle Denkmalbestand kann bei der unteren Denkmalschutzbehörde erfragt werden.“

Im Detail gilt § 9 DSchG, d. h. die untere Denkmalschutzbehörde prüft bei Veränderungen an Kulturdenkmalen in jedem Einzelfall, welche Maßnahmen und welche Nutzungen denkmalverträglich sind. Deshalb können in Einzelfällen Vorhaben, die zwar bauplanungsrechtlich zulässig wären, denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sein.

Sowohl die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutzgesetz nach dem aktuellen Bestand unterliegen als auch die einfachen Kulturdenkmale werden als nachrichtliche Übernahme entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt (Aktenstand: 05.12.2003). Die untere Denkmalschutzbehörde stellt fest, dass darüber hinaus das Gebäude *Paradeplatz 7* nach Aktenlage zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehen ist.

7.3.2 Sanierungssatzung

Teile des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch innerhalb von nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebieten. Die entsprechende Abgrenzung wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Hier gelten folgende Bestimmungen nach § 144 BauGB:

Absatz 1:

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Absatz 2:

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

Absatz 4:

Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

7.3.3 Erhaltungssatzung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Innenstadt (Neuwerk) aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, die von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wurde aufgrund des § 172 BauGB nach Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom 20.12.2001 eine Erhaltungssatzung erlassen.

Hier gelten folgende Bestimmungen:

§ 3:

Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BauGB der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Der Genehmigungsvorbehalt erfasst auch solche Maßnahmen, die aufgrund der Freistellung in § 69 der Landesbauordnung (LBO) keiner bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen.

§ 4:

Grundsätzlich ist bei der Stadt ein besonderer Antrag auf Erteilung der Genehmigung zu stellen. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, gilt jedoch nach § 70 Abs. 2 Satz 3 Landesbauordnung (LBO) mit dem Bauantrag auch der Antrag auf Genehmigung nach der Erhaltungssatzung als gestellt.

Die Genehmigung wird durch die Stadt, im Falle einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung durch ihre Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

§ 5:

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

§ 6:

Der Stadt steht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung zu.

§ 7:

Im Geltungsbereich dieser Satzung kann gem. § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB enteignet werden, um eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen zu erhalten. Dabei bleiben Vorschriften über die Enteignung zu anderen Zwecken unberührt.

§ 8:

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 3 dieser Satzung ausgenommen. (dies sind z.B. Grundstücke von öffentlichen Bedarfsträgern der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes, des Post- und Fernmeldewesens, der Kirchen, Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts etc.)

§ 9:

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne die erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 214 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 Euro belegt werden.

7.3.4 Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt

Zum Schutze und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt (Altstadt und Neuwerk), das von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wurde aufgrund des § 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) nach Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom 20.12.2001 eine Gestaltungssatzung für die Rendsburger Innenstadt erlassen.

Hier gelten neben den unten genannten Regelungen dezidierte Vorschriften für die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen:

§ 2:

Die Satzung gilt für Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für sonstige bauliche Veränderungen. Sie gilt auch für Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (Erneuerung) und für Werbeanlagen.

Alle Maßnahmen sollen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen (d. h. der Gestaltungsregelungen) in der Weise ausgeführt werden, dass die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

Ausnahmen von den Satzungsregelungen sind zulässig, soweit die Rekonstruktion eines nachweisbaren historischen Zustandes eines Gebäudes andere Anforderungen stellt. Als Nachweis gelten Originalbefunde, Bauzeichnungen, Fotos oder Darstellungen anderer Art sowie bau-, kunst- und technikgeschichtliche Belege.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalrechts oder von Festsetzungen eines Bebauungsplans bleiben unberührt.

§ 28:

In allen Teilgeltungsbereichen dieser Satzung bedürfen die nach § 69 Abs. 1 Nr. 43 LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen einer Baugenehmigung nach § 68 LBO.

§ 32:

Ordnungswidrig gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift des Teiles III (§§ 11 bis 27) zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von den Vorschriften der §§ 29 bis 31 dieser Satzung errichtet oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

7.3.5 Schutzbereiche für Anlagen der militärischen Flugsicherung des Flugplatzes Hohn

1. Bauschutzbereich (sogenannter Anflugsektor): Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieses Bauschutzbereiches. Hier gelten die Vorschriften des § 12 Abs. 3 und 4 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Demnach ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden dann erforderlich, wenn die beabsichtigten Bauwerke innerhalb dieser Anflugsektoren bestimmte Begrenzungen (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.
2. Des weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb verschiedener beantragter, jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angeordneter Schutzbereiche um den Antennendrehpunkt eines Radar- rundsuchgerätes und einer Sekundärradaranlage.

Die entsprechenden Beschränkungen werden wie folgt dargestellt:

Im Umkreis von 10.000 m um den Antennendrehpunkt des Radarrundsuchgerätes ist die Errichtung, Änderung oder Beteiligung von Bauten und Anlagen, insbesondere Windkraftanlagen, Hochbauten, großflächige Bauten und Masten für Freileitungen, die eine Höhe von 50 m über Grund überschreiten oder den Antennenstandort um 50 m überragen, gemäß § 3 Abs. 1 Schutzbereichgesetz genehmigungspflichtig. Die Höhe des Antennenfußpunktes beträgt 9,53 m ü NN, die Höhe der Antennenunterkante beträgt 34,83 m ü NN.

Im Umkreis von 10.000 m um den Antennendrehpunkt der Sekundärradaranlage ist die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Hindernissen und Anlagen, insbesondere Windkraftanlagen, großflächige Bauten und Masten für Freileitungen gemäß § 3 Abs. 1 Schutzbereichgesetz genehmigungspflichtig.

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

gez. Dahl L. S.

(Dahl)