

Stadt Rendsburg



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 91 „Fußgängerzone Altstadt“



Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

Inhalt:

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen**
3. **Anlass der Aufstellung**
4. **Festsetzungen**

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss Bauausschuss am 10.05.2011
- Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 08.06.2011
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bauausschuss am 27.09.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 05.10.2011
- Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 13.10.2011
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB am 13.10.2011
- Öffentliche Auslegung vom 17.10.2011 bis 02.12.2011

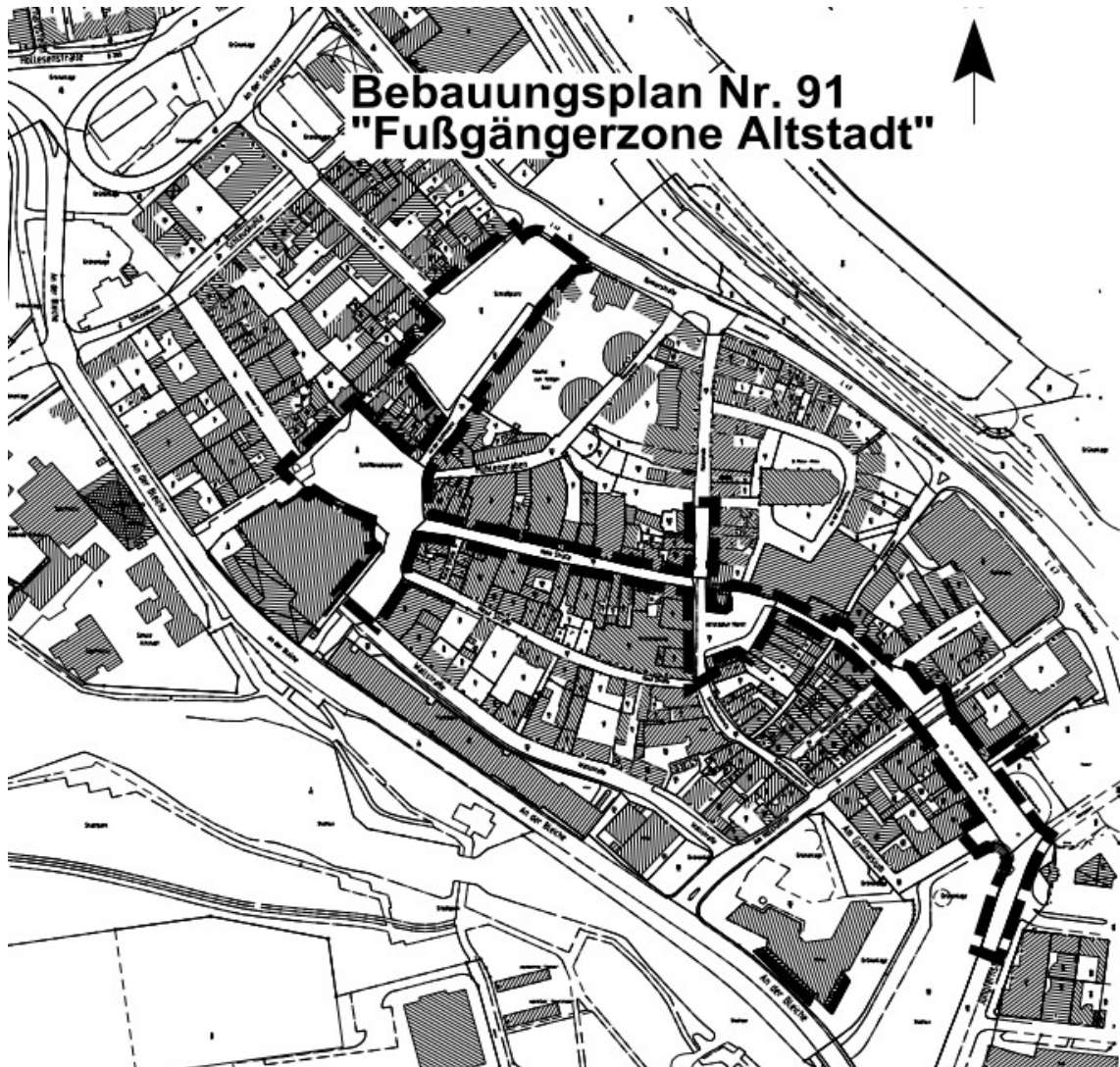
Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 17.01.2012

Erneute Empfehlung Satzungsbeschluss Bauausschuss am 08.05.2012

Satzungsbeschluss Ratsversammlung am 14.06.2012

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Fußgängerzone Altstadt“ beinhaltet die wesentlichsten Bereiche der durch Geschäfts- und Ladennutzung geprägten Fußgängerzone der Rendsburger Altstadt zwischen Schloßplatz/Schiffbrückenplatz im Norden und Jungfernstieg im Süden. Der Geltungsbereich umfasst etwa 18,2 ha.



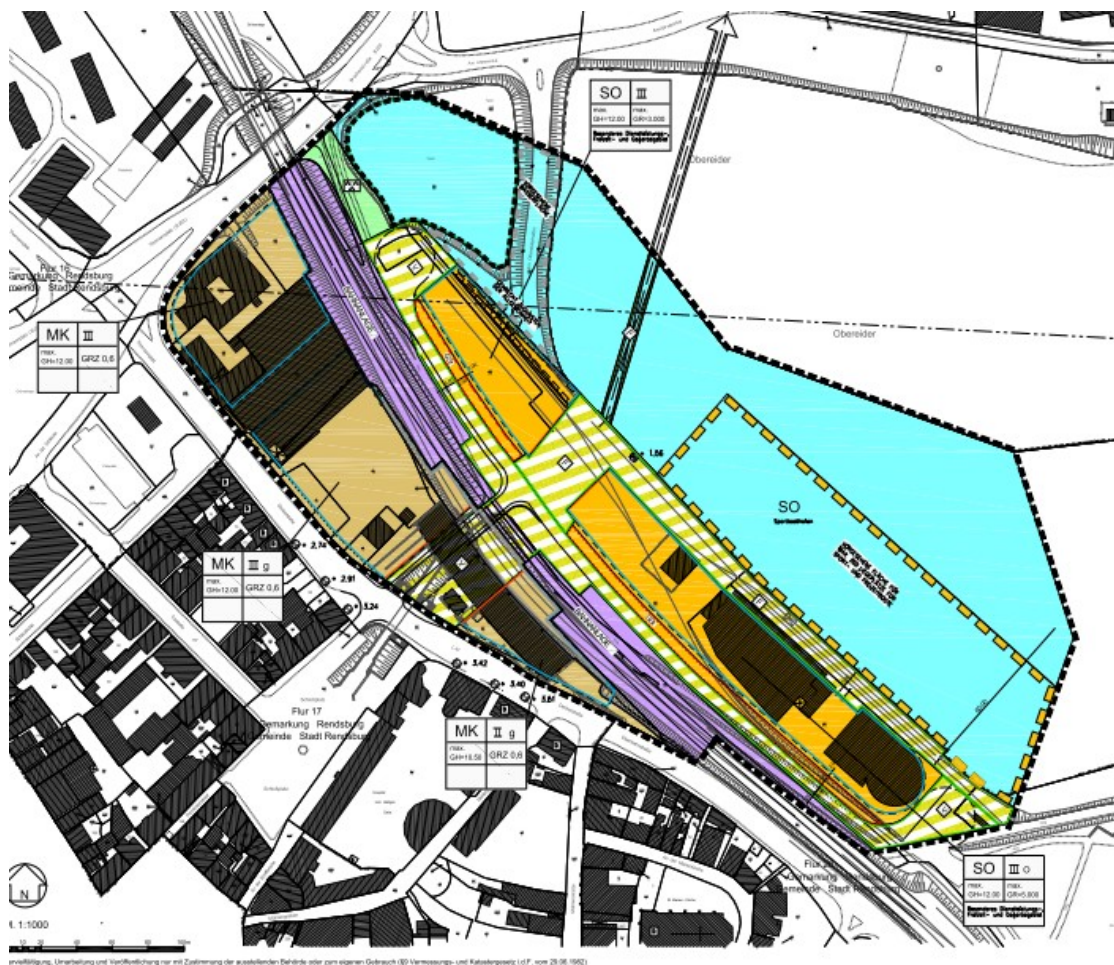
2. Planungsrechtlicher Bestand, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Fußgängerzone Altstadt“ grenzt an bzw. überschneidet einige bestehende Bebauungspläne. Dies sind:

2.1 Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Obereiderhafen“ wurde mit Bekanntmachung vom 11.02. 2004 am 12.02. 2004 rechtskräftig.

Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes war die Aufwertung der Wasserseite der Altstadt mit der entsprechenden städtebaulichen Heranführung und Integration des Obereiderhafengebietes an die Altstadt.



Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.01.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Obereiderhafen“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am Anlass ist, durch örtliche Bauvorschriften im Zusammenhang mit Werbeanlagen im Nahbereich der Altstadt positiv zu lenken. Zudem sind die festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen nach dem Bau der Brücke und der Bahndammverschiebung an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen.

Für den Bereich der dortigen öffentlichen Verkehrsflächen sind adäquate Festsetzungen für Verkaufswagen vorgesehen.

2.2 Bebauungsplanes Nr. 57 „Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt, Stegen, Nienstadtstraße und Jungfernstieg“

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Holsteiner Straße, Schiffbrückenplatz, Hohe Straße, Altstädter Markt, Stegen, Nienstadtstraße und Jungfernstieg“ wurde mit Bekanntmachung vom 01.07.1998 am 02.07.1998 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 57 beinhaltet Festsetzungen, die den Ausschluss von Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, regeln.

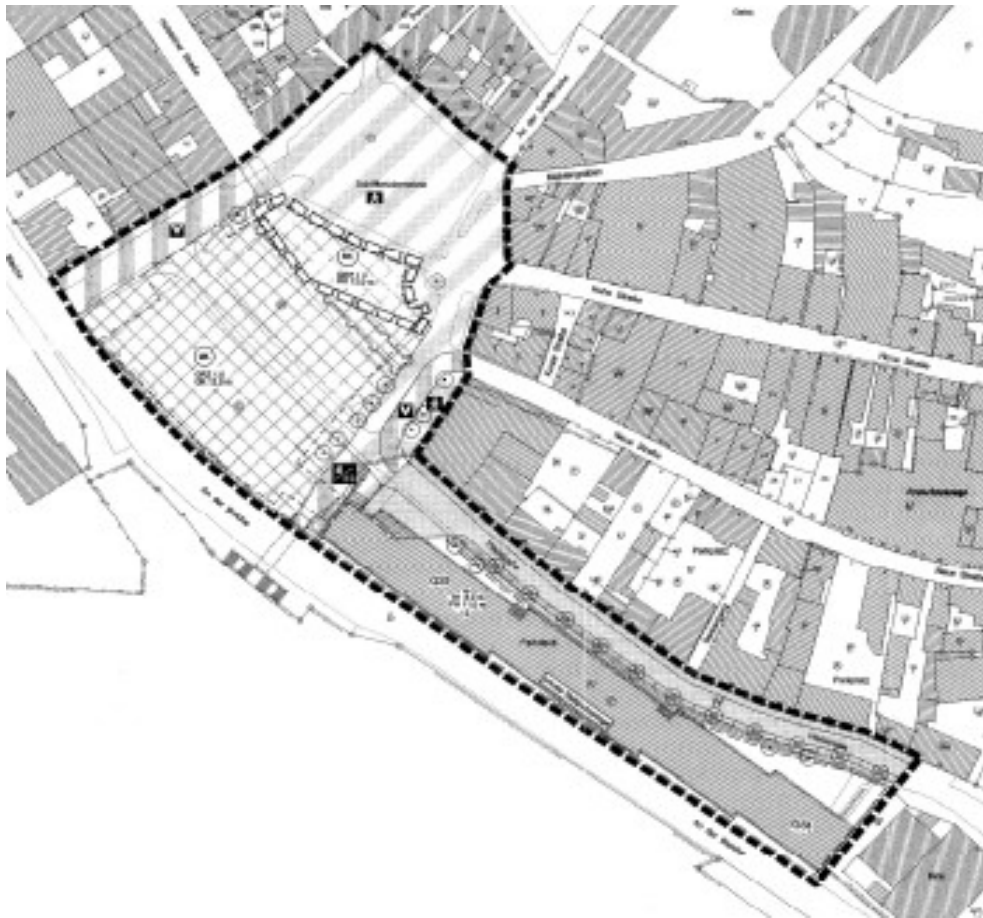


2.3 Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“ einschließlich dessen 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Schiffbrückenplatz – Parkdeck Wallstraße“ wurde mit Bekanntmachung vom 09.07. 2003 am 10.07. 2003 rechtskräftig.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde mit Bekanntmachung vom 14.07. 2004 am 15.07. 2004 rechtskräftig.

Anlass und Inhalt des Bebauungsplanes und dessen 1. Änderung ist die Entwicklung des Schiffbrückenplatzes als Fußgängerbereich mit einer neuen Randbebauung (sogenannte „Schiffbrückengalerie“) und der bauliche Ersatz des alten Parkdecks Wallstraße durch einen Neubau.



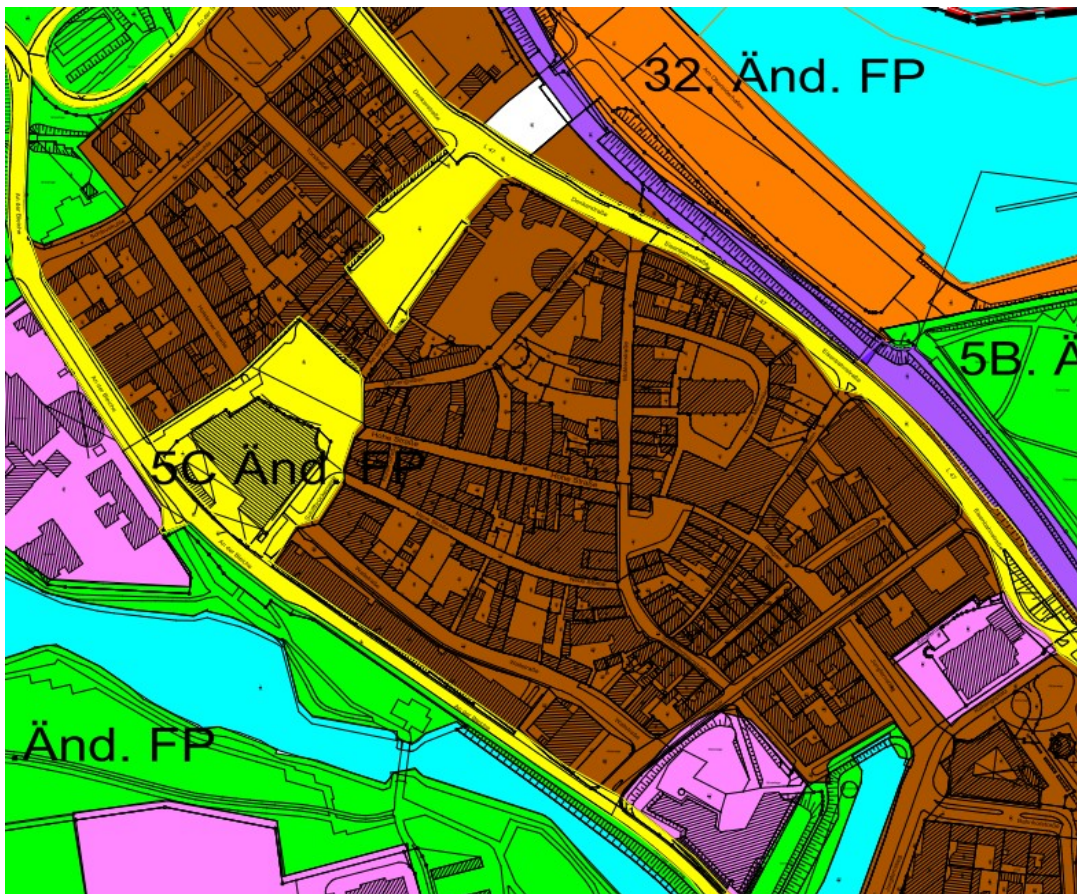
Die jeweiligen Festsetzungen, die den gleichen Inhalt betreffen, werden durch die jeweils aktuelleren Bebauungspläne ersetzt, z.B. in diesem Fall die Festsetzungen über die Straßenverkehrsflächen.

2.4 Flächennutzungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB)

Nach § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nach § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dies gilt sinngemäß auch für Flächennutzungsplanänderungen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan korrespondieren mit den o.g. Bebauungsplänen, die Art der baulichen Nutzung ist als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Dies gilt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes 91 entsprechend.



2.5 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Schloßplatz ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Schloßplatz / Obereiderhafen“. Dort findet der regelmäßige Wochenmarkt an zwei Tagen in der Woche statt.

3. Anlass der Planaufstellung

In einem Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig vom 01.02.2011 (AZ 8 A 14/09) wurde in einem Klageverfahren die Rechtsauffassung der Stadt Rendsburg bestätigt, dass Verkaufsstände (Bratwurstbuden und sonstige Verkaufsstände), gleichwohl sie nicht fest mit dem Boden verankert sind, gemäß § 2 Abs. 1 LBO 2000 und 2009 bauliche Anlagen sind, die zu ihrer regelmäßigen Aufstellung, wenn auch nur zu vorübergehenden Zwecken, außerhalb von festgesetzten Märkten einer Baugenehmigung bedürfen.

Sondernutzungserlaubnisse schließen nämlich keine Erlaubnisse oder Genehmigungen ein, die aufgrund anderer Vorschriften, wie z.B. Gaststättenrecht oder Landesbauordnung (LBO), erforderlich sind, d.h. diese entfalten keine sogenannte „Konzentrationswirkung“.

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt aber das Vorhandensein eines Baugrundstückes voraus. Eine öffentliche Verkehrsfläche ist kein Baugrundstück, es sei denn, auf ihr ist in einem Bebauungsplan eine Fläche zur Aufstellung von Verkaufsbuden ausgewiesen. Auf öffentlichen Flächen sind ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die dem Verkehr dienen, z.B. Wartehäuschen, ggf. Telefonzellen, Stadtpläne und ähnliches.

Im Kern stellte sich laut Begründung des Urteils die streitgegenständlich beantragte Nutzung auf einem öffentlichen Platz als typisch gewerbliche Nutzung dar, die sich nicht von der gewerblichen Nutzung in den Gebäuden und auf privaten Flächen an den Rändern der öffentlichen Verkehrsfläche unterscheidet, sondern nur einen Lagevorteil auf der öffentlichen Verkehrsfläche ausnutzen will. Dies sei mit der Zweckbestimmung als Verkehrsfläche nicht vereinbar. Damit erweise sich das geplante Vorhaben als nicht genehmigungsfähig. Die Existenz offenbar geduldeter vergleichbarer Nutzungen (Bratwurstwagen, Erdbeerverkaufsstand) habe auf die Genehmigungs(un)fähigkeit keinen Einfluss.

Es wird dazu noch angemerkt, dass bei einer Zulassung des beantragten Vorhabens weitere vergleichbare Vorhaben mit den Ergebnissen einer grundsätzlichen Umwandlung des Platzes nicht abgelehnt werden könnten, da das Baugenehmigungsrecht - anders als das Recht der Sondernutzung - im Wesentlichen nur gebundene Entscheidungen oder Entscheidungen mit sehr engen Ermessensspielräumen kennt.

Auf Grundlage dieses Urteils bestehe die Möglichkeit, dass die prozessunterlegene Partei die bauaufsichtliche Entfernung der bestehenden und geduldeten Verkaufswagen und -stände verlangt mit der Folge, dass derartige Nutzungen außerhalb festgesetzter Märkte und sonstiger festgesetzter Veranstaltungen und Feste bauaufsichtlich grundsätzlich untersagt werden müssten.

Um weiterhin derartige Nutzungen auf öffentlichen Flächen und außerhalb festgesetzter Veranstaltungen sicherzustellen, können in einem entsprechenden Bebauungsplan diese bauplanungsrechtlich zugelassen werden („Wurstbudenrettungs-B-Plan“).

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

- für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
- bis zu Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Im Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg wird wie folgt ausgesagt:

In der Festsetzung ist der Zeitraum konkret zu bestimmen. Möglich ist eine kalendermäßige Bestimmung des Beginns und Ende des Zeitraums. Möglich ist auch eine Bestimmung des Zeitraums nach Tagen, Wochen, Monaten und Jahren (vgl. § 188 Abs. 2 BGB), verbunden mit einer Kombination eines zu bestimmenden Beginns (Datum, auch In-Kraft-Treten des Bebauungsplans).

Weitere materiell-rechtliche Voraussetzungen

Insgesamt muss sich die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB auch daran messen lassen, dass ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung besteht, d.h. es scheiden nicht städtebauliche Gründe und Motive und damit sachfremde Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB aus.

Festsetzung der Folgenutzung

Damit wird berücksichtigt, dass der Bebauungsplan, der für das Plangebiet die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung erhält, auch insofern vollständig ist und die Regelung für die Anlagen endet, nicht offen gelassen wird. Folgenutzung bedeutet, dass im unmittelbaren Anschluss an die Beendigung der Zulässigkeit für andere Nutzungen und Anlagen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sein muss. Erforderlich hierfür sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, aus denen sich die Zulässigkeit im Sinne einer "Folgenutzung" ergibt. Die "Folgenutzung" im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB ist keine eigenständige Festsetzungsart, da eine solche Festsetzung die allgemein zu beachtenden Vorschriften für Festsetzungen in den Bebauungsplänen maßgeblich sind, d.h. diese nach § 9 Abs. 1 BauGB und der Baunutzungsverordnung zu treffen sind.

Rechtsfolgen:

Soweit eine Nutzung auf Grund der festgesetzten Befristung und Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB unzulässig wird, ist damit die Festsetzung dieser Nutzung nicht geändert, sie gilt auch nicht als geändert oder aufgehoben. Aus ihr kann jedoch - lediglich - keine Zulässigkeit im Sinne des § 30 BauGB mehr hergeleitet werden.

Die Teilflächen der betreffenden Fußgängerbereiche, die für derartige Nutzungen (dies betrifft nicht nur Verkaufswagen, sondern auch Servicewagen für die Außengastronomie) in Frage kommen, können durch Lage und Größe und unter Berücksichtigung von Feuerwehrfreihalteflächen, Umgebungsbereichen von Denkmälern etc. konkret bestimmt und mit einer jeweils zeitlichen Befristung festgesetzt werden. Die Grundnutzung "Verkehrsfläche" mit der jeweiligen „Zweckbestimmung" (z.B. Fußgängerbereich) muss durch die Planfestsetzung noch erkennbar bleiben und dient als sogenannte Folgenutzung.

Vorteil gegenüber dem jetzigen Zustand ist, dass man die Flächen und die Größen aus städtebaulichen und städtebaulich-gestalterischen Gründen (neu) festlegen kann unter dem Gesichtspunkt der baukulturellen Erhaltung des Ortsbildes und der Straßen

und Plätzen von insbesondere städtebaulicher Bedeutung sowie des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung (hier: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) nicht berührt, der sich aus der vorhandenen Eigenart der Verkehrsflächen ergebende Maßstab der geduldeten Verkaufsstände wird nicht wesentlich verändert. Daher kann hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB angewandt werden.

4. Festsetzungen

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen sollen getroffen werden:

1. Flächen für Verkaufswagen, Warenauslagen, Warenständern, Imbissständen, Zelten und ähnliche Anlagen zum Zwecke des Verkaufs von Waren oder Speisen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Außerhalb

- festgesetzter Märkte,
- von Zeiten des Offenhaltens von Verkaufsstellen aus besonderen Anlass,
- genehmigter gewerblicher Straßenfeste, Geschäftsjubiläen o. ä. sowie
- nach Titel IV der Gewerbeordnung festgesetzter Nutzungen von Flächen für die Durchführung von Veranstaltungen

sind regelmäßig wiederkehrende Sondernutzungen nur auf den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 2 BauGB und jeweils nur höchstens an 120 Tagen pro Kalenderjahr nach folgenden zeitlichen Vorgaben zulässig:

- entweder höchstens an zwei Werktagen pro Woche oder
- durchgehend höchstens 10 aufeinander folgende Wochen pro Kalenderjahr.

Sonstige nach öffentlichen Recht erforderliche Erlaubnisse, Genehmigungen oder Bewilligungen werden durch diese Satzung nicht ersetzt und bleiben davon unberührt.

Die Grundfläche und der umbaute Raum der Verkaufswagen, Warenauslagen, Imbissstände, Zelte und ähnliche Anlagen darf 12 m² bzw. 30 m³ nicht überschreiten.

2. Flächen für Servicewagen, Servicestationen, Warenauslagen, Zelten und ähnliche Anlagen zum Zwecke der Außengastronomie (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Außerhalb

- festgesetzter Märkte,
- von Zeiten des Offenhaltens von Verkaufsstellen aus besonderen Anlass,
- genehmigter gewerblicher Straßenfeste, Geschäftsjubiläen o. ä. sowie
- nach Titel IV der Gewerbeordnung festgesetzter Nutzungen von Flächen für die Durchführung von Veranstaltungen

sind regelmäßig wiederkehrende Sondernutzungen nur auf den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 2 BauGB nach den zeitlichen Vorgaben (Auflagen, Einschränkungen) der für die Erteilung von Erlaubnissen, Genehmigungen oder Bewilligungen von Sondernutzungen und Konzessionen zuständigen Behörde zulässig.

Sonstige nach öffentlichen Recht erforderliche Erlaubnisse, Genehmigungen oder Bewilligungen werden durch die Sondernutzungserlaubnis nicht ersetzt und bleiben davon unberührt.

Die Grundfläche und der umbaute Raum der Servicewagen, Servicestationen, Warenauslagen, Zelte und ähnliche Anlagen darf 12 m² bzw. 30 m³ nicht überschreiten.

Es ist je Konzession nur eine Anlage zulässig.

3. Folgenutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Die Folgenutzung ergibt sich aus dem Teil A: Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, d. h. Verkehrsflächen mit der jeweiligen besonderen Zweckbestimmung).

Rendsburg, den 22.06.2012

Stadt Rendsburg - Der Bürgermeister

i. A. gez. Dahl L.S.

Günter Dahl