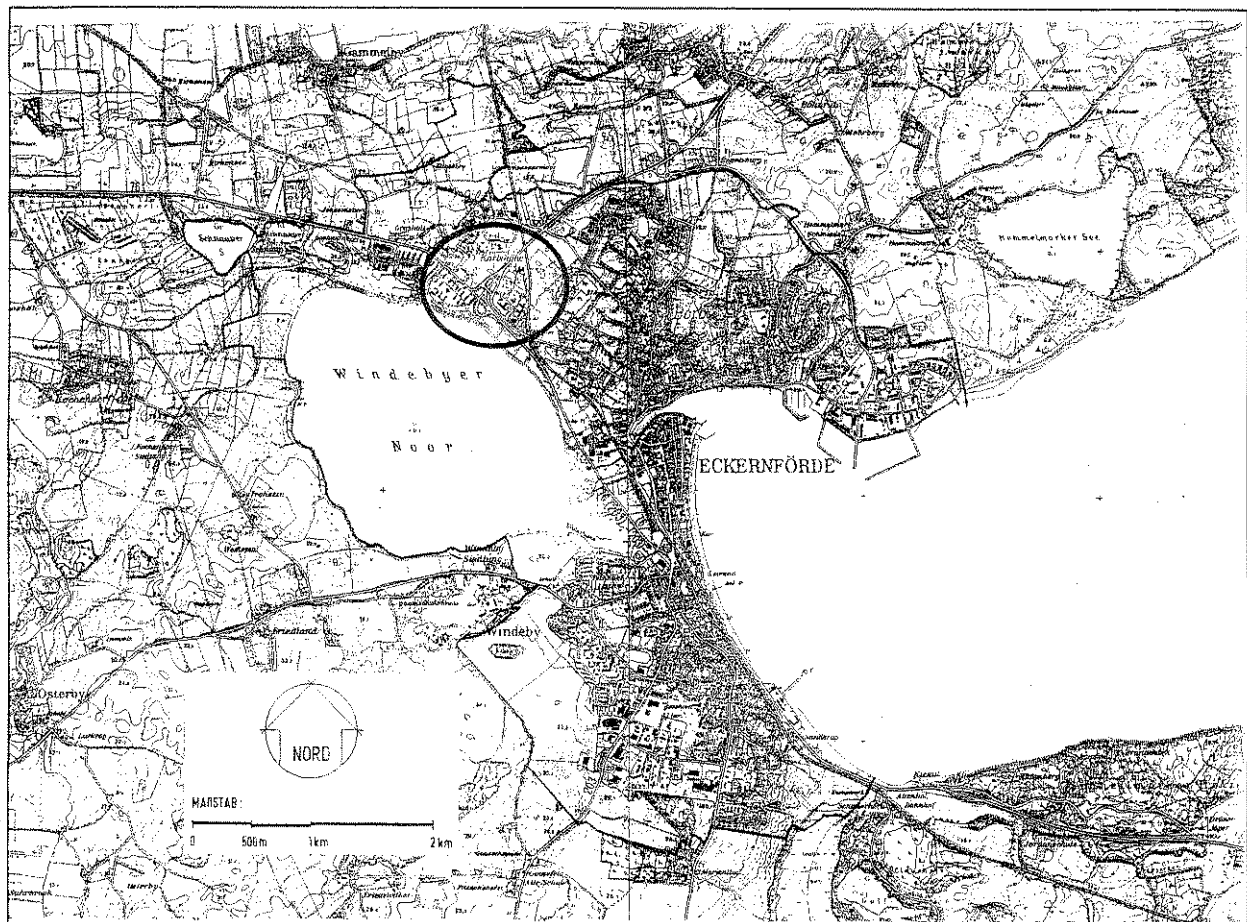




Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eckernförde 'Gewerbegebiet Rosseer Weg'

Für das Gebiet südöstlich des Wohngebietes 'Grasholz' und des Gewerbegebietes im Goldammerweg (B-Plan Nr. 34), südöstlich der Flächen für die Landwirtschaft an der nördlichen Stadtgrenze, südwestlich des Rosseer Moores (Gemeinde Barkelsby), westlich der Bahnlinie Kiel- Flensburg einschließlich eines Teilabschnitts der Bahnanlagen, nordwestlich der Bundesstraße 203 (Schwansenstraße) ausgenommen Flurstück 31/ 4, Flurstück 22/45 und Flurstück 47/6, nordöstlich des Sportplatzes an der Bundesstraße 76 (Flensburger Strasse) und der anschließenden Biotopflächen sowie nordwestlich des Rosseer Weges und nordöstlich der Bundesstraße B 76 (Wohnbebauung Lerchenweg)

Begründung



Übersicht Stadtgebiet mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes



Inhalt:

1.	Vorbemerkung	Seite 4
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	Seite 4
3.	Planungsrechtliches Verfahren	Seite 5
3.1	Aufhebungsbeschluss/ Aufstellungsbeschluss	Seite 5
3.2	Veränderungssperre	Seite 5
3.3	Umweltprüfung	Seite 5
3.4	Verfahren	Seite 5
4.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	Seite 6
4.1	Räumliche Lage im Stadtgebiet	Seite 6
4.2	Plangebiet	Seite 6
5.	Beschreibung des Plangebietes	Seite 7
5.1	Standortfaktoren	Seite 7
5.2	Nutzungen	Seite 8
5.3	Verkehrliche Erschließung	Seite 9
5.4	Orts- und Landschaftsbild	Seite 9
5.5	Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion	Seite 10
6.	Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes	Seite 10
6.1	Militärische Liegenschaften	Seite 10
6.2	Wohngebiet 'Grasholz' und Gewerbegebiet 'Goldammerweg'	Seite 10
6.3	Siedlungs- und unbebaute Bereiche östlich der Bahnlinie, im Gemeindegebiet Barkelsby und südlich des Plangebietes	Seite 11
6.4	Liegenschaften des Kreises südöstlich der B 203	Seite 11
6.5	Wohnbebauung / landwirtschaftliche Nutzung südlich des Plangebietes	Seite 11
7.	Planerische Ausgangslage / informelle und vorbereitende Planungen	Seite 11
7.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung (u. Landesplanung)	Seite 11
7.2	Flächennutzungsplan	Seite 12
7.3	Landschaftsplan	Seite 13
7.4	Sonstige Planungen und Beschlüsse:	
7.4.1	Aussagen aus dem ISEK	Seite 15
7.4.2	Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels	Seite 16
8.	Rechtliche Ausgangslage	Seite 16
8.1	Baurecht	Seite 16
8.2	Aufhebung des bestehenden Planungsrechts	Seite 17
8.3	Sonstige Satzungen	Seite 18
8.4	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen, Hinweise	Seite 19
8.4.1	Anbauverbotszone entlang der Bundesstraßen	Seite 19
8.4.2	Altlasten	Seite 19
8.4.3	Naturschutz	Seite 20
8.4.4	Hinweise	Seite 20
8.5	Immissionsschutz	Seite 20
8.5.1	Gewerbelärm	Seite 20
8.5.2	Verkehrslärm	Seite 21
9.	Planungsleitziele	Seite 22
9.1	Leitziele Städtebau und Nutzungsstruktur	Seite 22
9.2	Leitziele Bebauungsstruktur	Seite 23
9.3	Leitziele Verkehr	Seite 24
9.4	Leitziele Ortsbilderhaltung/ Ortsbildverbesserung	Seite 24
9.5	Leitziele Naturschutz und Landschaftsplanung	Seite 25
10.	Sonstige städtebauliche Planungs- und Entwicklungsziele	Seite 25
10.1	Entwicklung der Konversionsfläche 'Carlshöhe'	Seite 25
10.2	Weitere bauliche Entwicklung im Bereich 'Grasholz'	Seite 26
11.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite 26
11.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 26
11.1.1	Allgemeines Wohngebiet	Seite 26



11.1.2	Gewerbe- und Industriegebiete	Seite 27
11.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	Seite 34
11.2.1	Allgemeines Wohngebiet	Seite 34
11.2.2	Gewerbe- und Industriegebiete	Seite 35
11.3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	Seite 35
11.4	Gestalterische Festsetzungen	Seite 36
11.4.1	Allgemeines Wohngebiet	Seite 36
11.4.2	Gewerbe- und Industriegebiete	Seite 37
11.5	Grünordnung	Seite 38
11.5.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 38
11.5.2	Öffentliche und private Grünflächen	Seite 39
11.5.3	Flächen für die Landwirtschaft	Seite 40
12.	Verkehr	Seite 40
12.1	Fließender Verkehr	Seite 40
12.1.1	Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete	Seite 40
12.1.2	Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes	Seite 41
12.2	Ruhender Verkehr	Seite 41
12.3	Fußläufiger Verkehr und Radverkehr	Seite 41
12.4	ÖPNV	Seite 42
13.	Infrastruktur / Versorgung	Seite 42
13.1	Abfall und Wertstoffe	Seite 42
13.2	Elektroenergie	Seite 42
13.3	Trinkwasser	Seite 42
13.4	Löschwasser	Seite 42
13.5	Gasversorgung	Seite 43
13.6	Telekommunikation	Seite 43
13.7	Abwasserentsorgung	Seite 43
14.	Umweltprüfung	Seite 44
14.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	Seite 44
14.2	Ziele des Umweltschutzes	Seite 44
14.3	Umweltauswirkungen der Planung	Seite 44
14.4	Hinweise zur Methodik	Seite 49
14.5	Maßnahmen zur Überwachung	Seite 49
14.6	Zusammenfassende Bewertung	Seite 49

Anlagen:

Anlage 1 Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eckernförde,
Teil 1: Bestandsaufnahme von Gewerbelärm
Aufsteller: Schallschutz Nord GmbH ; Datum: 28.11.2005

Anlage 2 Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eckernförde,
Teil 2: Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr
Aufsteller: Schallschutz Nord GmbH ; Datum: 12.12.2005

Anlage 3 Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 57 der Stadt Eckernförde,
Teil 3: Detaillierte Untersuchung der Betriebe, die an ihren Grundstücksgrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet überschreiten
Aufsteller: Schallschutz Nord GmbH ; Datum: 27.11.2006

Anlage 4 Schallgutachten für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 der Stadt Eckernförde,
Gliederung des Industriegebietes
Aufsteller: Schallschutz Nord GmbH ; Datum: 24.02.2008



1. Vorbemerkung

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen. Voraussetzung bzw. Begründung für die Bauleitplanung ist, dass ein Planungserfordernis besteht. Ein rechtlicher Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 'Gewerbegebiet Rosseer Weg', zugleich Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg' und der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Die Überarbeitung eines Bebauungsplanes durch Bebauungsplan-Änderung oder Neuaufstellung ist immer dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Kommune als erforderlich angesehen wird, um Gebiete entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde zu entwickeln. Es ist Aufgabe der Kommune, für bestimmte Gebiete Entwicklungskonzepte festzulegen, auch wenn damit die vorhandene und bereits planungsrechtlich erfasste Bebauung durch verbindliche Bauleitplanung erneut überplant wird, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu sichern und um Missständen und Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Auf der Grundlage der bisherigen B-Planung (B-Plan Nr. 1 und Änderungen) mit der Ausweisung eines Industriegebietes für zahlreiche Gewerbegrundstücke und eines wenige Grundstücke umfassenden Gewerbegebietes mit Einschränkungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Allgemeine Wohngebiet im Lerchenweg haben sich im Plangebiet vornehmlich solche Gewerbebetriebe angesiedelt, die durch verschiedene Nutzungen und Betriebsabläufe unterschiedliche, zum Teil auch hohe Immissionsbelastungen für ihre Umgebung mit sich bringen. Somit sind auch die für ein Industriegebiet charakteristischen Betriebe mit hohem Störgrad, die in anderen Baugebieten aufgrund ihrer Emissionen unzulässig sind, im Plangeltungsbereich zu finden.

Zudem haben sich neben der bei der erstmaligen Überplanung des Gebietes bereits vereinzelt ansässigen Wohnbebauung weitere 'gebietsfremde' Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen wie eine Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung und eine heilpädagogische Einrichtung, die im planungsrechtlichen Sinne ebenfalls Wohnnutzungen darstellen, etabliert. Daneben sind mehrere Wohngebäude, die keinem Betrieb zugeordnet werden können, im Plangebiet zu finden. Somit hat sich eine Gemengelage von zum Teil sehr störintensiven und 'nachtaktiven' Betrieben und störanfälligen Nutzungen entwickelt. Dieses Nebeneinander von Lärm-erzeugenden Gewerbebetrieben und schutzwürdigen Wohnnutzungen entspricht nicht den Grundsätzen der Bauleitplanung und folgt auch nicht dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1 ist zudem ein Ausfertigungsfehler festgestellt worden. Um den Rechtsschein dieser Satzung sowie auch der inhaltlich an den B-Plan Nr. 1 gekoppelten 1., 2. und 3. Änderung zu beseitigen, ist die Aufhebung dieser Satzungen erforderlich. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich seiner Änderungen wären die geplanten Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da es sich in dem Gebiet um eine Gemengelage handelt (ein faktisches Baugebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB ist nicht erkennbar) ist zu erwarten, dass eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB mit erheblichen Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung verbunden wäre, da dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu folgen ist und der damit verbundene Schutzanspruch zu wahren wäre.

Die Ratsversammlung hat daher beschlossen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 und damit der planungsrechtlichen Überarbeitung des Plangeltungsbereiches des Ursprungsplanes sowohl den Bebauungsplan Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg' als auch die 1., 2. und 3. Änderung dieses Bebauungsplanes aufzuheben. Der von der Aufstellung des B-Planes Nr. 57 nicht erfasste Teilbereich wird in der Satzung besonders gekennzeichnet und die Auswirkungen der Aufhebung für die nicht neu überplanten Bereiche werden ausführlich dargelegt.



Da zu erwarten ist, dass ohne die Steuerung durch einen Bebauungsplan die kommunalpolitisch gewollte gewerbliche Entwicklung des Gebietes zukünftig erheblich eingeschränkt wäre, hat sich die Ratsversammlung daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 entschieden mit dem Ziel, die vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern und durch Neuansiedlung die gewerbliche/ industrielle Nutzung an diesem Standort zu stärken.

Das Planungserfordernis ist somit gegeben.

Um den aktuellen Erweiterungs- und Entwicklungsbegehren vorhandener störanfälliger Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich begegnen und zugleich dem Ansiedlungsbegehren städtebaulich gewünschter Gewerbebetriebe entsprechen zu können, und zwar auch solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, hat die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen, damit künftig Konfliktsituationen im Gebiet vermieden werden können bzw. um vorhandene Konfliktsituationen nicht zu verschärfen. Der Immissionsschutz gegenüber den vorhandenen Wohngebieten wird bei der Bauleitplanung berücksichtigt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Der Anlass zur planungsrechtlichen Überarbeitung ist daher gegeben.

3. Planungsrechtliches Verfahren

3.1 Aufhebungsbeschluss / Aufstellungsbeschluss:

Die Ratsversammlung hat den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 57 am 25.04.2005 gefasst. Zugleich wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg' sowie der 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

3.2 Veränderungssperre:

Auf der Grundlage des § 14 BauGB hat die Ratsversammlung zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen. Im Rahmen der B-Plan- Bearbeitung wurden mehrere abgestufte schallgutachterliche Untersuchungen erforderlich. Nach Vorlage der Gutachten wurde durch Beschluss der Ratsversammlung vom 19.03.2007 die seit 29.04.2005 geltende Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Nach einer ersten Auswertung der im Rahmen dieser Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen wurde erneut ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, das als flankierende Untersuchung für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes erforderlich wurde.

Auf der Grundlage dieses weiteren Gutachtens wurde im Frühjahr 2008 ein qualifizierter Bebauungsplan- Entwurf erarbeitet. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes konnte daher nach Ablauf der Veränderungssperre noch nicht erlangt werden. Durch Beschluss der Ratsversammlung vom 12. März 2008 wurde somit eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr erforderlich.

3.3 Umweltprüfung:

Seit dem 24. Juni 2004 ist durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien (Europarechts- Anpassungsgesetz EAG- Bau) nunmehr die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Auf der Grundlage dieses Gesetzes ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu verfassen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Gegenstand dieser Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

3.4 Verfahren:

In einem ersten Planungsschritt wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde den Bürgern und anderen Interessierten Gelegenheit zur Erörterung und zur Äußerung zu den Planungsabsichten der Gemeinde gegeben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 18.06.2007 bis einschließlich 27.06.2007 statt. Am 28.06.2007 erfolgte die öffentliche Anhörung.



In diesem frühen Planungsstadium wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit Schreiben vom 18.06.2007 aufgefordert (sog. Scoping). Den Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.06.2007 gegeben.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behörden wurde ein erneutes Schallgutachten aufgestellt und ein qualifizierter Entwurf des B-Plans mit Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gefertigt; dieser wurde im weiteren Planverfahren mit den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange in einem weiteren Verfahrensschritt abgestimmt. Zugleich wurde der B-Plan-Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die bis dato eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen mit wesentlichem Inhalt wurden ebenfalls offengelegt. In der Bekanntmachung der Auslegung wurden Hinweise auf Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, auf Möglichkeiten zur Stellungnahme während der Auslegungsfrist und auf mögliche Nichtberücksichtigung nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen veröffentlicht.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.05.2008 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert; die Landesplanung wurde mit Schreiben vom 28.05.2008 über die Planung informiert. Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 19.05.08 bis einschließlich 18.06.2008 durchgeführt.

Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie alle bei der Planung zu behandelnden öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der B-Plan (Planzeichnung und Text) wurde am 10.02.2009 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt. Eine zusammenfassende Erklärung wurde beigelegt.

Der B-Plan erhält Rechtskraft nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde. Die Verwaltung hält den Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit und erteilt Auskunft über seine Inhalte.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

4.1 Räumliche Lage im Stadtgebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes unmittelbar an den Haupt- Einfall- und Ausfallstraßen, der Bundesstraße 76 (Flensburger Straße) und der Bundesstraße 203 (Schwanenstraße), die Eckernförde mit den Umlandgemeinden, der Landeshauptstadt Kiel und den Mittelzentren Rendsburg und Schleswig sowie mit Kappeln verbindet. Außerdem wird das Gebiet unmittelbar begrenzt durch die Bahnlinie Kiel-Flensburg.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km vom Stadtzentrum.

4.2 Plangebiet:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen alle Wohngrundstücke im Lerchenweg, die Grundstücke im Rosseer Weg (ausgenommen die Sportplatzfläche als Liegenschaft des Bundes) und die Grundstücke im Amselweg, einige Grundstücke im Goldammerweg und im Gammelbyer Kirchenweg sowie einige unbebaute Flurstücke (Flächen für die Landwirtschaft) zwischen der Bahnlinie Kiel- Flensburg und der Bundesstraße 203/ Bundesstraße 76 und schließt den Rad- und Fußweg zwischen Rosseer Weg und B 203 mit ein.

Zudem umfasst der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 57 erstmalig das Flurstück 31/5 am südlichen Gebietsrand; das aufgrund damaliger Grundstücksverhältnisse nicht im B-Plan- Gebiet erfasst war, heute jedoch in Verbindung mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung steht und daher bei der planungsrechtlichen Bearbeitung mit erfasst wird.

Der von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfasste, jedoch von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 ausgenommene Teilbereich umfasst die Flächen südöstlich der B 203 (Flurstücke 47/5 und 59/2 – Kreisliegenschaft) einschließlich des im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 liegenden Straßenabschnittes der B 203 (Flurstücke 60/5 und 59/3), die nördlich der B 203 gelegenen unbebauten Freiflächen mit landschaftsökologischer Bedeutung/ Biotop (Flurstücke 22/45 und 47/6) und ein Abschnitt der Bahnstrecke Eckernförde – Flensburg (Flurstücke 59/5, 59/6 und 59/7 teilweise). Für diese Flächen wird ein gesonderter B-Plan aufgestellt, sobald ein Planungserfordernis zu erkennen ist. Der von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.1 einschließlich Änderungen erfasster und von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 ausgenommener Teilbereich ist durch Schraffur in der Planzeichnung kenntlich gemacht.



Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 90/18, 6/10, 6/11, 6/54, 6/51, 6/52, 6/33, 6/35, 6/39, 2/2, 2/3, 1/8 1/11 (Goldammerweg), 1/4, 1/3, 34/2 (Gammelbyer Kirchenweg), 3/7 und 4/25, gleichzeitig die Flurgrenze zwischen der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Eckernförde und der Flur 4 der Gemarkung Gammelby
- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4/25, 4/21, 4/27 und 5/11 (Bahnlinie Kiel- Flensburg), zugleich Grenze zum Gemeindegebiet Barkelsby
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 5/11 und 59/7 des Bahngeländes der Bahnlinie Kiel-Flensburg
- im Süden: durch die Verlängerung (imaginäre Grenze) von dem nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 59/6 in südwestlicher Richtung auf den nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 59/5 und weiter in Richtung Südwesten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 60/6, 47/3 und 22/44* (Fuß- und Radweg);
von dort weiter durch die vom südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 22/44* (Fuß- und Radweg) nach Norden bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 47/6*, von dort durch die nach Westen entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 22/42, 22/28, 22/16, 22/48 und 22/50 verlaufende Grenze;
von dort weiter durch die nach Süden bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 31/5 verlaufende Grenze; weiter durch die vom südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 31/5 in nordwestliche Richtung entlang der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 31/5, 10/3 und 10/1 verlaufende Grenze in gerader Verlängerung über das Flurstück 108/45 (Rosseer Weg) hinweg bis auf die südöstliche Grenze des Flurstücks 6/52, gleichzeitig nordwestliche Straßenbegrenzungslinie des Rosseer Weges;
weiter durch die in südwestlicher Richtung entlang der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie des Rosseer Weges verlaufende Grenze bis zur Straßenbegrenzungslinie der Flensburger Straße (B 76) im Einmündungsbereich der Straße 'Rosseer Weg' in die B 76
von dort weiter durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der B 76 in Richtung Nordwesten bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 6/8, gleichzeitig die südliche Grenze des Flurstücks 6/49 und die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 6/47, 6/45, 6/43, 6/41 und 6/8; von dort weiter durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 90/19 und 90/18 *

(* Änderung nach Aufstellungsbeschluss aufgrund von Grundstücksteilungen und Änderung des Geltungsbereichs)

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 24,8 ha.

5. Beschreibung des Plangebietes, städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

5.1. Standortfaktoren:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist geprägt durch seine unmittelbare Lage an der Bundesstraße 76 und der Bundesstraße 203 sowie durch die Lage an der Bahnlinie Kiel- Flensburg. Das Gebiet ist mit dem Rosseer Weg angebunden an die Bundesstraße 76, die Eckernförde mit Schleswig verbindet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 'Rosseer Weg' im Jahre 1961 waren diese Standortfaktoren ausschlaggebend für die planungsrechtliche Vorbereitung von Grundstücken für gewerbliche Nutzung mit der Ausweisung 'Industriegebiet'.

Der Plangeltungsbereich bildete seinerzeit den nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Eckernförde. Planungsintention war es, für eine Vielzahl von Gewerbebetrieben, insbesondere auch für erheblich störende und an anderen Standorten im Stadtgebiet nicht zulässige Betriebe Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten und für verschiedenste Gewerbebetriebe Baurecht zu schaffen. Für einzelne Gewerbegrundstücke im Süden und im Osten des Plangebietes war die Herstellung eines Gleisanschlusses vorgesehen.



Abbildung 1: Übersicht des Plangebietes (Luftbild aus 2000 mit Blick von Nordosten)

5.2 Nutzungen-

Für die Ermittlungen aller abwägungsrelevanten Gesichtspunkte bei der Überplanung dieses bebauten Gebietes ist eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgt.

Wohngebiet Lerchenweg:

Die nach dem Zweiten Weltkrieg zur Bekämpfung der Wohnungsnot z. T. in Eigenleistung entstandene und bei der Aufstellung des Ursprungs- Bebauungsplanes Nr. 1 bereits vorhandene Wohnbebauung im Lerchenweg war bisher planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es handelt sich um überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser entlang einer schmalen Stichstraße (Lerchenweg), die durch An- und Umbauten in den letzten Jahren stark verändert worden sind. Die Wohngrundstücke unmittelbar an der B 76 sind durch Verkehrslärm belastet.

Gewerbe- und Industriegebiet:

Heute ist das Gebiet überwiegend geprägt durch eine Vielzahl von Gewerbebetrieben. Bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 waren neben der Wohnbebauung im Lerchenweg mehrere Wohngebäude im Verlauf des Rosseer Weges im Plangebiet vorhanden, die durch den B-Plan bereits überplant worden sind, allerdings aufgrund des Bestandschutzes als betriebsunabhängige Wohnnutzungen bis heute fortbestehen. In den vergangenen Jahren sind zudem weitere Wohngebäude, die nur zum Teil als Betriebswohnungen an vorhandene Betriebe gebunden sind, genehmigt worden.



Durch Einstreuung weiterer, nicht industrie- und gewerbegebietstypischer störanfälliger Nutzungen (heilpädagogische Einrichtung, Seniorenwohnanlage und Seniorenpflegeeinrichtung) ist eine 'Gemengelage' aus störenden und nicht störenden Gewerbebetrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Großhandel, Einzelhandel in Verbindung mit Produktions-, Handwerks- und Kundendienstbetrieben und Wohnnutzungen entstanden. In nordwestlicher Randlage ist eine gewerbliche Reitsportanlage mit Reithalle, Ställen und Betriebswohngebäude zu finden.

Außerdem haben sich auf baulich nicht genutzten Grundstücken westlich der Bahnstrecke und südwestlich des Rosseemoores vereinzelt Biotopflächen bzw. Flächen von landschaftsökologischer Bedeutung entwickelt. Am östlichen Gebietsrand befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. nördlich anschließend Feuchtbiotopflächen. In absehbarer Zeit werden für die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen (Pachtland), die durch den hohen Grundwasserstand und den Regenwasserzulauf sehr feucht sind, keine Änderungen der jetzigen Nutzung erwartet.

Zur Zeit bestehen durch Betriebsaufgabe oder aufgrund geringer baulicher Ausnutzung in einzelnen Teilbereichen noch Entwicklungspotentiale im Gebiet. Im Goldammerweg befindet sich ein noch verfügbares größeres zusammenhängendes Gewerbegrundstück. Insgesamt betrachtet hat sich im Plangebiet eine sehr heterogene Nutzungsstruktur ausgebildet, die es nunmehr nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu ordnen gilt. Insbesondere die Belange der Wirtschaft und des Immissionsschutzes sind dabei zu berücksichtigen.

5.3. Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Rosseer Weg, der unmittelbar an die Bundesstraße 76 anschließt. Durch den Bebauungsplan Nr. 1 war planungsrechtlich ein direkter Anschluss dieser Straßenverkehrsfläche an die Bahnlinie vorbereitet worden. Der Straßenausbau ist jedoch nicht plangemäß realisiert worden, ein Bedarf für Bahnanschluss bestand und besteht für die Gewerbegrundstücke nicht, so dass der Rosseer Weg heute in einem Wendeplatz vor den Grundstücken Rosseer Weg Nr. 52 und Nr. 53 endet.

Bei diesem Wendeplatz beginnt ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der die gewerblich genutzten Grundstücke von den östlich angrenzenden Biotopflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen trennt und zur Bundesstraße 203 führt. Vom Wendeplatz des Amselweges besteht außerdem eine fußläufige Anbindung an diese Fuß- und Radwegeverbindung.

Vom Rosseer Weg aus gehen der Amselweg, der Goldammerweg und der Gammelbyer Kirchenweg sowie eine Stichstraße zur Erschließung von zwei Wohnhäusern aus den 50er Jahren ab. Außerdem wird das Wohngebiet an der B 76 über den Lerchenweg erschlossen, der verkehrsberuhigt ausgebaut ist. Die Grundstücke im Plangebiet sind damit erschlossen.

5.4 Orts- und Landschaftsbild:

Die an den Gebietsrändern vorhandenen Grünflächen wie der Sportplatz, die Feuchtbiotopflächen, die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen und der Bruchwald sowie die Vegetationsstrukturen entlang der Bahnlinie und der Bundesstraße 203 (Böschungsbepflanzung) grünen die Gewerbegrundstücke nahezu vollständig ein. Lediglich das Grundstück mit der Kartoffellagerhalle und den dazugehörigen Betriebsflächen grenzt unmittelbar an die Bahnlinie, hier sind keine eingrünenden Vegetationsbestände vorhanden. Am westlichen Gebietsrand sind mit Unterbrechungen noch die historischen Knickstrukturen vorhanden. Dieses 'Umgebungsgrün' trägt zu einer positiven Wahrnehmung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Eine negative Fernwirkung durch sehr hohe, aus dem Gebiet herausragende Gebäude oder Gebäudeteile ist nicht festzustellen.

Das Wohngebiet an der B 76 ist durch dichte Bepflanzung an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zur B 76 ebenfalls stark eingegrünt, die westlichen Grundstücke sind sogar eingewallt. Im Einmündungsbereich des Rosseer Weges wird das Ortsbild durch die ungeordneten baulichen Anlagen auf dem Grundstück Rosseer Weg Nr. 1 beeinträchtigt, die in dieser Ortseingangssituation von der Bundesstraße aus wahrnehmbar sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das durch Gewerbenutzung geprägte Gebiet keine negative Ortsbildwirkung entfaltet. Vielmehr ist durch die Wohnbebauung und den stark eingegrünten Sportplatz an der B 76 die Gewerbenutzung im weiteren Verlauf des Rosseer Weges nicht unmittelbar zu erkennen.



5.5 Naturhaushalt, Vegetation und Biotopfunktion

Der Knick am westlichen Plangebietsrand ist in einigen Teilabschnitten durch bauliche und gärtnerische Nutzungen unterbrochen worden. Seine Vernetzungsfunktion ist von großer Bedeutung, da dieser eine ökologisch wichtige Verbindung zwischen dem Moor nördlich des Wohngebietes 'Grasholz' und dem Rosseemoor darstellt.

Das Kleingewässer auf privatem Gartengrundstück nordöstlich des Flurstücks 6/51 ist nicht natürlichen Ursprungs und genießt daher keinen Biotopstatus. Die Teichränder sind stark bewachsen.

Die übrigen Knicks im Plangebiet haben ebenfalls Verbindungs-, Abschirm- sowie Schutzfunktionen inne und bieten Rückzugsmöglichkeiten im ansonsten intensiv gewerblich genutzten Plangebiet. Ihre Verbindung zu den Grünlandflächen und Feuchtbiotopen am nördlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand sichert die ökologische Vernetzung der Vegetationsbestände im Plangebiet und an seinen äußeren Rändern. Die an das Rosseemoor angrenzenden unbebauten und brachliegenden Flächen bilden einen wichtigen Schutzsaum zu dem ökologisch empfindlichen Moor und sichern mit den in diesem Bereich vorhandenen Knickstrukturen wichtige Vernetzungsfunktionen.

Die Knicks beidseitig des Gammelbyer Kirchenweges sind als Redder (Doppelknick) wegen ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt, ihr Erhalt ist aber auch wegen der historischen Wegeverbindung vom Dorf Gammelby zur Borbyer Kirche von Bedeutung.

Einzelbäume und sonstige Baumbestände im Gebiet unterliegen zudem den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die Vegetationsbestände im Plangebiet und im Umfeld ausführlich beschrieben und ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, für die Tier- und Pflanzenwelt, für das Mikroklima und andere Schutzgüter erläutert.

6. Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes:

6.1 Militärische Liegenschaften:

Im räumlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich südwestlich der Bundesstraße 76 die Kasernenanlage Carlshöhe, die im Jahre 2003 aus der militärischen Nutzung entlassen wurde und seither einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden soll. Es ist vorgesehen, hier zukünftig eine gewerbliche bzw. teilgewerbliche Nutzung entlang der B 76 sowie Wohnnutzung mit Wohnbegleiteinrichtungen auf den rückwärtigen, zum Noor orientierten Grundstücksflächen zu realisieren, unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Wertigkeit und der schutzwürdigen Bereiche innerhalb dieser Liegenschaft. Weiterhin ist vorgesehen, dort auch Freizeiteinrichtungen zu realisieren. Konkrete und zur zeitnahen Realisierung anstehende Nutzungen werden in Kürze konzeptionell zusammengetragen und eine städtebauliche Gesamtplanung erarbeitet. Ein Bebauungsplan für den Bereich 'Carlshöhe' soll in Kürze aufgestellt werden, der Aufstellungsbeschluss dafür wurde bereits gefasst.

Westlich angrenzend an die aufgegebene Kaserne 'Carlshöhe' befindet sich die Preußerkaserne. Diese wie auch der Sportplatz südlich des Plangeltungsbereiches befinden sich nach wie vor in militärischer Nutzung.

6.2 Wohngebiet 'Grasholz' und Gewerbegebiet im Goldammerweg:

1993 wurde für die im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 angrenzenden Flächen die Planung für das Wohngebiet Grasholz eingeleitet. Der Bebauungsplan Nr. 34, rechtskräftig seit dem 20.10.2000, bereitete neben der v. g. Wohnnutzung nördlich der B 76 auch eine Erweiterung gewerblich nutzbarer Flächen im Goldammerweg in Anbindung an den Rosseer Weg vor. Diese gewerblichen Grundstücke sind inzwischen bebaut oder in Nutzung bzw. Teilflächen sind einer späteren Erweiterung der städtischen Kompostierungsanlage vorbehalten. Im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 34 und damit unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 angrenzend, ist eine Hofstelle (Nebenerwerb) mit Kleintierhaltung vorhanden. Diese Grundstücke liegen innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes im Goldammerweg, eine gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke nach Aufgabe des Hofes ist somit bereits durch den B-Plan Nr. 34 planungsrechtlich vorbereitet. Im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 57 sind am Goldammerweg außerdem noch freie Gewerbeflächen verfügbar.



Die für wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke sind bis heute nur östlich der Erschließungsstraße Grasholz realisiert worden; westlich dieser Straße könnten künftig noch weitere Flächen für Wohnungsbau (im 2. BA Grundstücke für ca. 30- 40 Wohneinheiten) erschlossen werden. Die vorgenannten bebauten Bereiche, die Wohnbebauung im Bereich Grasholz unmittelbar an der B 76 sowie die Preußerkaserne, bilden den heutigen Siedlungsabschluss im Nordwesten des Stadtgebietes.

6.3 Siedlungs- und unbebaute Bereiche östlich der Bahnlinie, im Gemeindegebiet Barkelsby und südlich des Plangebietes:

Im Norden grenzt das Rosseer Moor (Rosseemoor) in der Gemeinde Barkelsby unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 57 an. Im Nordwesten befinden sich, unmittelbar angrenzend an das v.g. Moor, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft innerhalb des Plangebietes ein Abschnitt der Bahnstrecke Kiel- Flensburg, an die außerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen und mehrere bebaute Grundstücke (Splitersiedlung mit Wohnen und teilweise gewerbliche Nutzung) angrenzen.

6.4 Liegenschaften des Kreises südöstlich der B 203:

Südöstlich der Bundesstraße B 203 befindet sich das ehemalige Kreiskinderheim; in diesem Gebäudekomplex ist derzeit ein Teil des Waldorf- Kindergartens untergebracht; außerdem werden einige Räume vorübergehend durch die Waldorfschule genutzt (Interimsnutzung nur für die Dauer der Umbauphase des Schulgebäudes). Die übrigen Räume stehen zur Zeit leer. Der Kreis will die Flächen rückwärtig zum Kreiskrankenhaus und zum Seniorenwohnheim veräußern, es wird zur Zeit intensiv eine Nachnutzung gesucht. Der Gebäudekomplex des Kreiskrankenhauses mit Parkdeck und die weiteren Gebäude werden von der Schleswiger Straße erschlossen, ebenso die südöstlich angrenzende Waldorfschule und das zurückliegende Seniorenwohn- und - pflegeheim. Von der Bundesstraße besteht lediglich eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge.

6.5 Wohnbebauung / landwirtschaftliche Nutzung südlich des Plangebietes:

Südlich des Plangebietes befindet sich eine aus mehreren Geschosswohnungsbauten zusammengehörige Wohnbebauung. Das Gebiet wird begrenzt durch die verkehrsreichen Bundesstraßen B 76 und B 203 und ist daher durch Verkehrsimmissionen belastet. Die unmittelbar an das Wohngrundstück angrenzenden Flächen sind als Biotopflächen kartiert worden bzw. sind aufgrund der vorhandenen Feuchtbereiche von besonderer ökologischer Bedeutung. Zwischen dem Fuß- und Radweg vom Rosseer Weg zur B 203 und dem Sportplatz in Bundeswehrrnutzung sowie den Geschosswohnungsbauten befinden sich ebenfalls Grünlandflächen, die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, teilweise Biotopstatus aufweisen.

7. Planerische Ausgangslage / informelle und vorbereitende Planungen

7.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Raumordnung und Landesplanung)

Gemäß § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung mehr zugänglich. Die landesplanerischen Grundsätze sind als Vorgaben für die Träger öffentlicher Verwaltung verbindlich und müssen im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden.

Eine unmittelbare verbindliche Rechtswirkung haben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung jedoch nicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – Technologieregion K.E.R.N. , Fortschreibung 2000, legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest (hier in Auszügen):

... 'Eckernförde ist nach dem System der Zentralen Orte ein Mittelzentrum und nimmt damit wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahr. Eckernförde soll für seinen Verflechtungsbereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen. '...



- Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt, die zu erhalten und zu entwickeln ist.
- Die Stadt soll trotz des Truppenabzugs weiterhin Bundeswehrstandort bleiben. Der bisherige Verlust von Arbeitsplätzen durch Truppenreduzierung ist durch Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich zu kompensieren. Durch Einpendler aus den Nahbereichsgemeinden ist auch der Verflechtungsbereich von dieser Entwicklung betroffen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist vornehmlich die planungsrechtliche Sicherung bereits ansässiger und die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Aufgrund momentaner Entwicklungen (Umnutzungen, Erweiterungs- und Entwicklungsbegehren, Nachnutzung z. Z. brachliegender Flächen nach Aufgabe von Betrieben) wird mit der Planung weiterhin das Ziel verfolgt, für eine Vielzahl von Gewerbebetrieben geeignete Gewerbegrundstücke anbieten zu können, um die Wirtschaftsstruktur in Eckernförde langfristig zu stärken. Damit entspricht die Planung den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Zuge des Planverfahrens wurde die Landesplanungsbehörde über diese Bauleitplanung der Stadt informiert und hat mit Schreiben vom 02.07.07 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben. Es wurde bestätigt, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und Aufhebung seiner Änderungen sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 und die damit verbundenen Planungsziele der Stadt raumordnerischen Belangen nicht entgegen stehen.

7.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

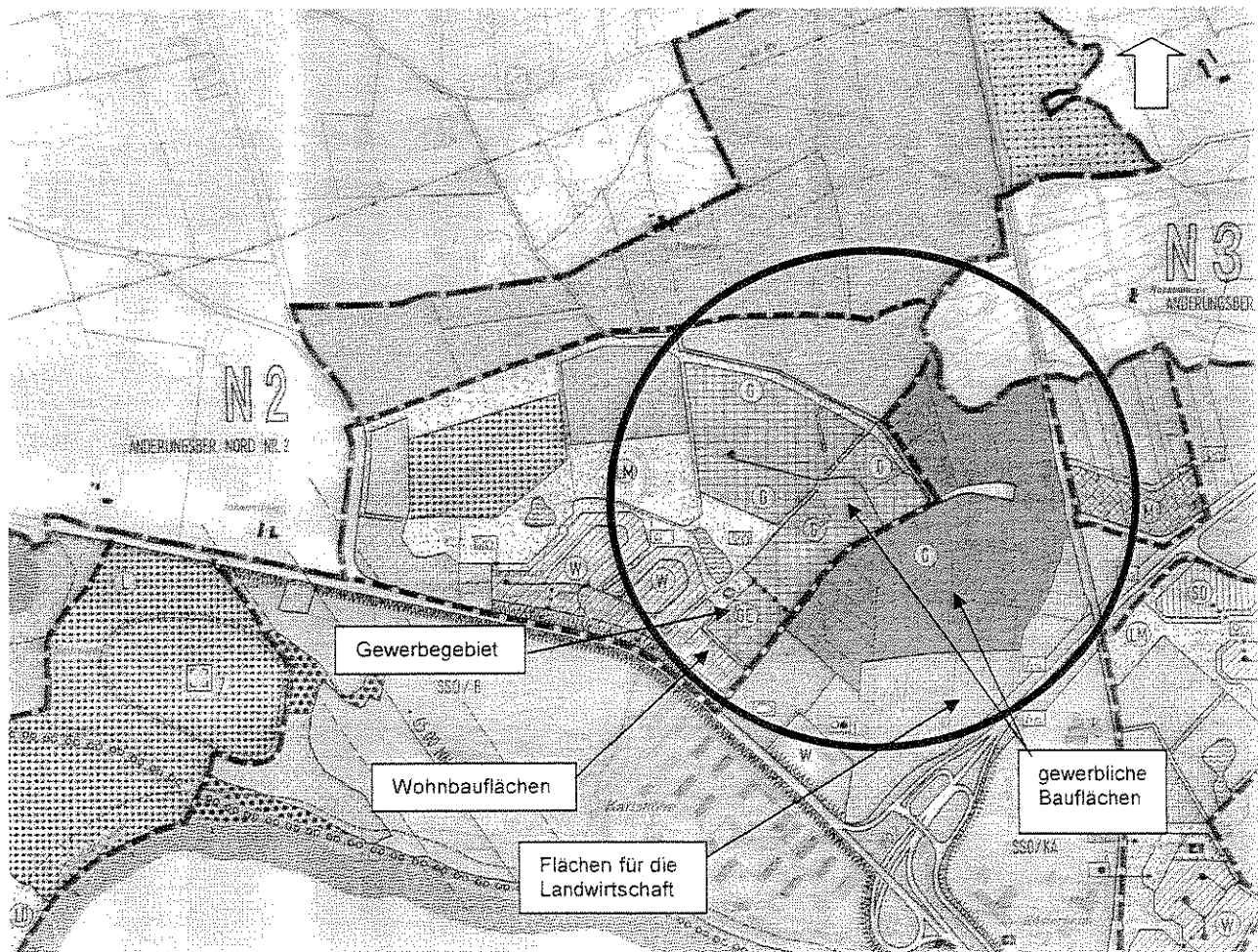


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde (o. M.)



In der derzeit gültigen F-Plan-Fassung (Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982 sowie 1. Änderung und 1. Ergänzung der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 1982) werden im Plangeltungsbereich vorwiegend **Gewerbliche Bauflächen (G)** dargestellt. Dem Entwicklungsgebot folgend, können daraus planungsrechtlich sowohl Industriegebiete als auch Gewerbegebiete in der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden.

Die Wohnbebauung im Lerchenweg ist als **Wohnbaufläche (W)** dargestellt. Hieran angrenzend ist im F-Plan ein Teilbereich bereits als **Gewerbegebiet (GE)** planungsrechtlich vorbereitet worden.

Am westlichen Gebietsrand ist eine bislang unbebaute parkähnliche private Gartenfläche, in der sich ein Kleingewässer befindet, als **Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen** dargestellt. Ebenfalls ist eine Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen Knick- begleitend entlang des Gammelbyer Kirchenweges im F-Plan verzeichnet.

Die östlichen und südöstlichen unbebauten Bereiche im Plangebiet bzw. südlich angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes sind entsprechend ihrer Nutzung im F-Plan als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt. Entlang der Bundesstraße 203 sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleit- und Abschirmgrün vorgegeben. Zudem ist der Rosseer Weg als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt worden. Entlang der Bundesstraße 76 ist die anbaufreie Strecke als von Bebauung freizuhaltende Fläche nachrichtlich in den F-Plan übernommen worden.

Die Darstellungen des F-Planes stellen nur eine vergleichsweise grobe planerische Hülle dar, die die verbindliche Bauleitplanung auszufüllen hat. Dieser Entwicklungsspielraum wird in der verbindlichen Bauleitplanung genutzt und die im Flächennutzungsplan vorgegebene Art der Bodennutzung konkretisiert und parzellenscharf festgelegt. Bei der Grundlagengenerarbeitung des Bauungsplanes Nr. 57 'Gewerbegebiet Rosseer Weg' ist festgestellt worden, dass sowohl die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Lerchenweg an der B 76 als auch die beabsichtigte Ausweisung von Gewerbegebieten und Industriegebieten für die bereits gewerblich genutzten Grundstücke sowie die Ausweisung von landwirtschaftlich genutzten Flächen am östlichen Gebietsrand den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entsprechen und sich die Festsetzungen des Bauungsplanes aus den Vorgaben des F-Planes entwickeln lassen. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da der durch den F-Plan vorgegebene Entwicklungsspielraum durch den Bauungsplan ausgefüllt wird und aufgrund von geringen Abweichungen die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

7.3 Landschaftsplan

Im durch die Ratsversammlung am 20. Mai 1992 beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Eckernförde sind für den Plangeltungsbereich und seine Umgebungsbereiche folgende Vorgaben enthalten, die im wesentlichen bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden:

- Am westlichen Gebietsrand ist eine **Freifläche von landschaftsökologischer Bedeutung** dargestellt; hierbei handelt es sich um eine stark eingegrünte Teilfläche mit einem Kleingewässer. Dieser Bereich ist durch die Verbindung zu den westlich angrenzenden Kleingewässern und den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen nördlich des Wohngebietes Grasholz von stadtoökologischer Bedeutung (Vernetzung). Die nordöstliche Teilfläche wird jedoch seit Jahren gewerblich genutzt. Diese Grundstücksflächen sollen auch künftig für eine gewerbliche Weiternutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die Naturgarten- artig angelegte Fläche besitzt nach dem Landesnaturschutzgesetz (Stand: 06. März 2007) keinen Biotop- Status. Aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung im Zusammenhang mit den angrenzenden Sukzessionsflächen und Feuchtgebieten wird diese Teilfläche jedoch als private Grünfläche ausgewiesen, um ihren Erhalt sicherzustellen. Die geringfügige Abweichung von den Vorgaben des Landschaftsplanes hinsichtlich der Ausdehnung dieser von Bebauung freizuhaltenden 'Grünfläche' wird damit begründet, dass kein ökologisch bedeutender Vegetationsbestand auf den gewerblich genutzten Grundstücksflächen vorhanden ist und somit ökologische Belange einer gewerblichen Weiternutzung nicht entgegenstehen. Da die im B-Plan ausgewiesene private Grünfläche bereits sehr stark bewachsen und durchgrünt ist, sind die im L-Plan vorgegebenen zu pflanzenden Knicks oder andere lineare Grünelemente nicht sinnvoll.



- Lineare Grünelemente sind im Plangebiet besonders an den Gebietsrändern und entlang der Bundesstraße B 203 vorhanden und im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes dargestellt. Vornehmlich handelt es sich dabei um Knickbestände im Gebiet sowie um vorhandenes Abschirm- und Begleitgrün (im LP als **Wald, Gehölz** deklariert) entlang der Bundesstraße B 203.
- Die vorhandenen **Knicks** weisen eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Feuchtgebieten westlich und östlich des Plangebietes sowie dem Rosseemoor (auf Barkelsbyer Gemeindegebiet) auf.
- Dem Doppelknick entlang des Gammelbyer Kirchenweges kommt durch seine ökologische Vernetzungsfunktion eine besondere Bedeutung zu. Die vorhandenen Knicks werden, soweit diese im Geltungsbereich des B-Planes zu finden sind, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und durch entsprechende Festsetzungen (Schutzabstände, Pflanzgebote und Eingriffsverbote) in ihrem Fortbestand gesichert.
- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Plangebietes zwischen den Gewerbegrundstücken, der B 203 und dem Fuß- und Radweg sind im LP als **Agrarflächen** dargestellt. Für diese Grünlandflächen im Geltungsbereich des B-Planes schreibt dieser die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung fest.
- Nördlich dieser Flächen ist im Landschaftsplan eine **Gehölz-/ Waldfläche** dargestellt. Hier hat sich ein Bruchgehölz entwickelt, das als geschütztes Biotop nachrichtlich in den B-Plan übernommen wird und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Sukzession überlassen wird.
- Eine unbebaute Fläche am nördlichen Gebietsrand ist als **Freifläche von landschaftsökologischer Bedeutung** dargestellt. Diese grenzt unmittelbar an das Rosseer Moor auf Barkelsbyer Gemeindegebiet an. Die Fläche hat bedeutende Schutzfunktion für das angrenzende Moor und wird im B-Plan größtenteils als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.
- Als planerische Vorgabe des Landschaftsplanes sind die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen (Rosseer Weg und Amselweg) sowie entlang des oben beschriebenen straßenunabhängigen Rad- und Fußweges bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Während die wegebegleitenden Grünverbindungen beiderseits des Fuß- und Radweges den Vorgaben des Landschaftsplanes entsprechen, sind entlang des Rosseer Weges und des Amselweges nur vereinzelt straßenbegleitende Bäume zu finden. Öffentliche Flächen als straßenbegleitende Grünstreifen, die eine alleeartige Bepflanzung und **Straßenrandbegrünung** in sinnvoller Weise ermöglichen würden, sind überwiegend nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird daher auf die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der v. g. Straßen verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch so festzulegen, dass die Gebäude nur mit entsprechendem Abstand zur Straße errichtet werden dürfen.
- Als **Flächen mit stadtoökologischer Bedeutung** sind südlich des Plangebietes die an ein Feuchtbiotop angrenzenden Flächen im LP dargestellt. Das Feuchtgebiet wird durch einen Graben gespeist, der durch die Biotopfläche verläuft. Die v. g. Flächen und der Graben befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Planes. Durch den im B-Plan gesicherten Erhalt der Knicks einschließlich Schutzstreifen ist ein natürlicher Saum- und Schutzstreifen zwischen der Gewerbenutzung und den angrenzenden Feuchtbiotopflächen gegeben.

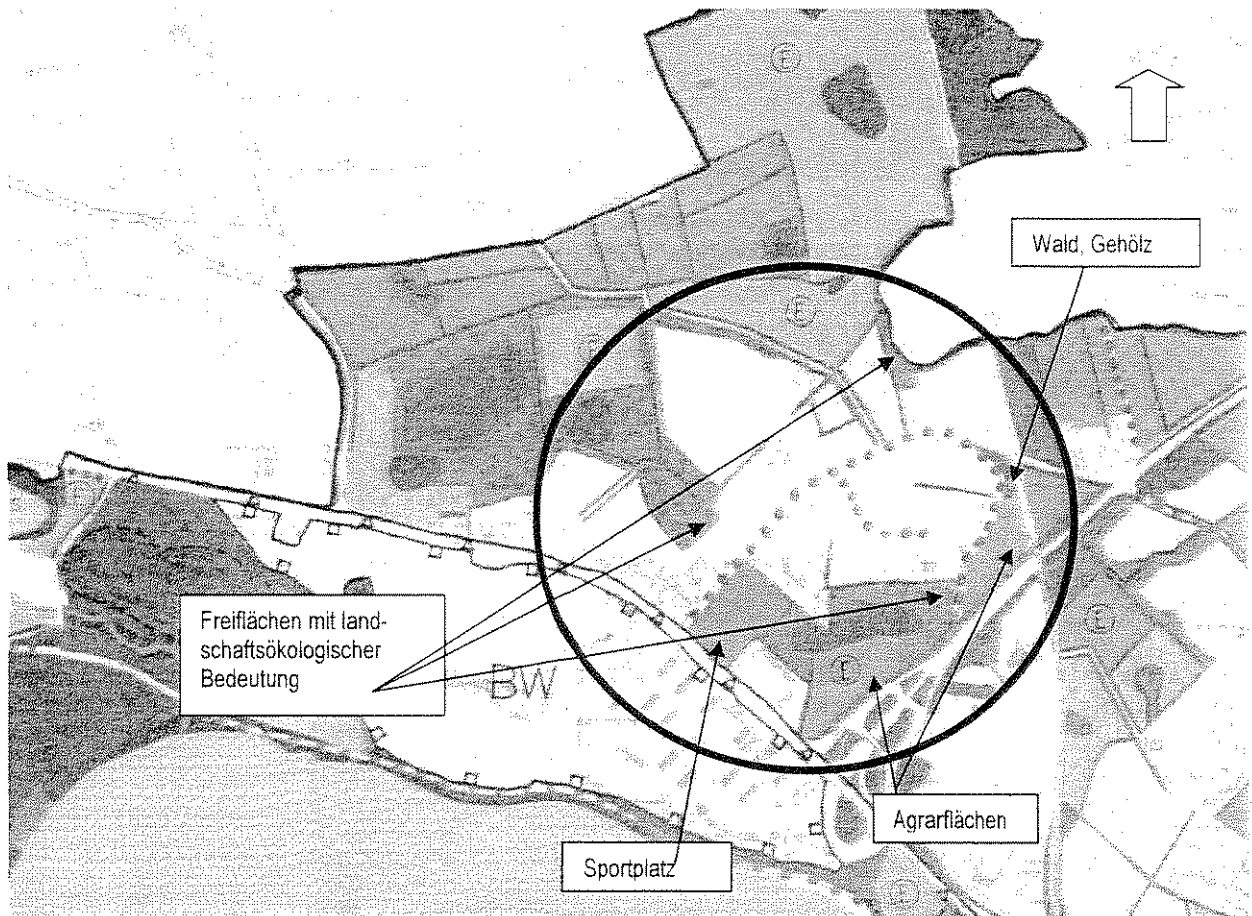


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Eckernförde (o. M.)

7.4 Sonstige Planungen und Beschlüsse

7.4.1 Aussagen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist als ganzheitliche Strategie für die zukünftige Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2015 erarbeitet worden und ist Voraussetzung für Städtebauförderung. Als 'Grundlagenwerk' wurde im Rahmen des ISEK eine umfassende Bestandsermittlung durchgeführt und alle für die Stadtentwicklung relevanten Daten zusammengetragen, bewertet und aus den Ergebnissen der Analyse Handlungsschwerpunkte, Maßnahmeempfehlungen und Umsetzungsstrategien abgeleitet. Ein wesentlicher Bearbeitungsschwerpunkt des ISEK liegt in der Empfehlung zur Ausweisung von Stadtumbaugebieten sowie teils räumlichen und thematischen Handlungsfeldern für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Im Rahmen des ISEK sind für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele und Leitlinien vorgegeben:

- Profilierung des Gewerbegebietes Nord als Standort für einheimische Betriebe, in den Randlagen auch für produzierendes bzw. störendes Gewerbe
- Neuordnung der Flächen und Nutzungen im Gebiet

Darüber hinaus sind folgende Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen formuliert worden*:

- Stärkere Profilierung des Gewerbegebietes als Standort für bestimmte Branchen und Nutzungen in Abgrenzung zu anderen Gewerbebeständen im Stadtgebiet
- Bestandspflege und Bestandssicherung der bestehenden Gewerbebetriebe



- Prüfung der Ansiedlung von weiteren Betrieben als Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen sowie für eine Verlagerung der sozialen Einrichtungen (1. Eckernförder Tagespflege – Seniorenwohn- u. –Pflegeeinrichtung sowie Heilpädagogische Einrichtung)

*(Text wurde gekürzt)

Wie bereits bei der Beschreibung des Plangebietes festgestellt, hat sich dort eine sehr heterogene Nutzungsstruktur entwickelt. Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, einerseits die vorhandenen Nutzungen unter dem Aspekt der Gebietsverträglichkeit neu zu ordnen und andererseits unter dem Gesichtspunkt der Konfliktvermeidung nur standortverträgliche gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, für die derzeit Flächenpotentiale verfügbar sind. Die im ISEK zugrunde gelegten Entwicklungsziele werden durch die Ausweisung von Gewerbe/ Industriegebieten in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Entsprechend den Maßnahme- und Handlungsempfehlungen des ISEK werden die störanfälligen und in einem Gewerbegebiet bzw. in einem Industriegebiet unzulässigen (Wohn-) Nutzungen wie die Heilpädagogische Einrichtung und die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung auf den Bestand gesetzt.

7.4.2 Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels

Im Zusammenhang mit der Neuordnung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich Hörst im Süden Eckernfördes hat die Ratsversammlung der Stadt am 16. März 2005 die **Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels in Eckernförde** beschlossen. Mit diesem Grundsatzbeschluss hat die Ratsversammlung folgende allgemeine Ziele formuliert, die für die Verwaltung selbstbindend sind und in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden *:

....

- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet (keine Ausweisung neuer Standorte mit Einzelhandelskonzentration als weitere Versorgungsstandorte in Eckernförde, mit Ausnahme kleinerer Läden für die Wohnungsnahversorgung)

.....

(*Text nur auszugsweise)

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherstellung und Stärkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet durch Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten. Da nach der Baunutzungsverordnung in diesen Gebieten Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, kann im Plangebiet die Ansiedlung von Einzelhandel nur gesteuert werden, wenn der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthält. Eine ungesteuerte Entwicklung könnte dazu führen, dass die Versorgungssituation im Stadtgebiet derart verändert würde, dass eine für alle Bevölkerungsschichten ausgeglichene Versorgungsstruktur langfristig nicht sichergestellt werden kann, da mit der Ansiedlung von Einzelhandel an den aus Betreibersicht lukrativen Standorten am Stadtrand häufig ein Verdrängungsprozess von Einzelhändlern in der Innenstadt verbunden ist.

Der Erhalt der Wohnungsnahversorgung für die nicht mobilen Bevölkerungsschichten und damit auch eine der wesentlichen zentralen Funktionen der Innenstadt ist erklärtes städtebauliches Ziel in Eckernförde. Die von der Ratsversammlung beschlossenen Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels werden bei der Planung beachtet; die Ratsversammlung wird im B-Plan-Verfahren über entsprechende Einzelhandels- beschränkende Festsetzungen entscheiden.

8. Rechtliche Ausgangslage

8.1 Baurecht

Mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg'** wurde neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Wohnbebauung im Lerchenweg durch die Ausweisung von Industriegebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche/ industrielle Nutzung im Norden des Stadtgebietes geschaffen.



Dieser B-Plan wurde 1969 bekannt gemacht. Bis auf wenige Teilflächen, die durch nachfolgende Plan- Änderungen überplant worden sind, wurden die Grundstücke im Plangeltungsbereich als Industriegebiet festgesetzt. Die wohnbaulich genutzten Grundstücke im Lerchenweg waren als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden.

Mit einer 1. **Änderung des B- Planes Nr. 1** wurden für eine Teilfläche am Rosseer Weg die überbaubaren Flächen verändert (geänderte Baugrenzenausweisung). Diese 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 21.10.1977 rechtskräftig.

In einer 2. **Änderung des B- Planes Nr. 1** wurden für die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfassten Grundstücke am Rosseer Weg (vergrößerter Teilbereich) erneut die Baugrenzen geändert. Diese 2. Änderung wurde mit Datum vom 22.07.1978 rechtskräftig und damit die 1. Änderung des B-Planes planungsrechtlich überholt.

Die 3. **Änderung des B- Planes Nr. 1** erfolgte zugleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 'Baugebiet Gewerbegebiet Nord'. Im Zuge dieser B- Plan- Aufstellung wurde die Erschließung dieses Gewerbegebietes über den Rosseer Weg und von dort über den geplanten Goldammerweg planungsrechtlich vorbereitet. Zugleich wurden in drei Teilbereichen die Festsetzungen des Ursprungs- Bebauungsplanes geändert:

1. Für die an den Goldammerweg unmittelbar angrenzenden Grundstücke (Änderungsbereich 3.1.) wurde die Industriegebietsausweisung erneut festgeschrieben. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen an die durch den Straßenverlauf des Goldammerweges veränderten Grundstückszuschnitte angepasst.
2. Für die südlich des Amselweges gelegenen Grundstücke (Änderungsbereich 3.2) wurde eine Aufweitung der Baugrenzen vorgenommen. Die im Ursprungs- Bebauungsplan optional als Flächen für Bahnanlagen ausgewiesenen Grundstücksbereiche wurden als überbaubare Flächen festgesetzt, da kein Bedarf für einen Bahnanschluss für die südlich des Amselweges gelegenen Betriebsgrundstücke bestand.
3. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung im Gebiet Grasholz wurde auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen festgestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse nur sichergestellt werden können, wenn die von den unmittelbar angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken ausgehenden Lärmemissionen beschränkt werden. Dies wurde für den Änderungsbereich 3.3 durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und durch entsprechende textliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 34 vorgegeben.
In diesem Bereich wurde zudem eine private Grundstücksfläche mit einem Kleingewässer von ökologischer Bedeutung, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes und der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 20.10.2000 bekannt gemacht.

8.2 Aufhebung des bestehenden Planungsrechts

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg' unwirksam ist, weil dieser an einem Ausfertigungsfehler leidet. Da die nachfolgenden B-Plan- Änderungen, mit Ausnahme eines Teilbereiches in der 3. Änderung, inhaltlich und funktionell von dem Ursprungsbebauungsplan abhängen, sind diese ebenfalls fehlerbehaftet und daher vermutlich unwirksam.

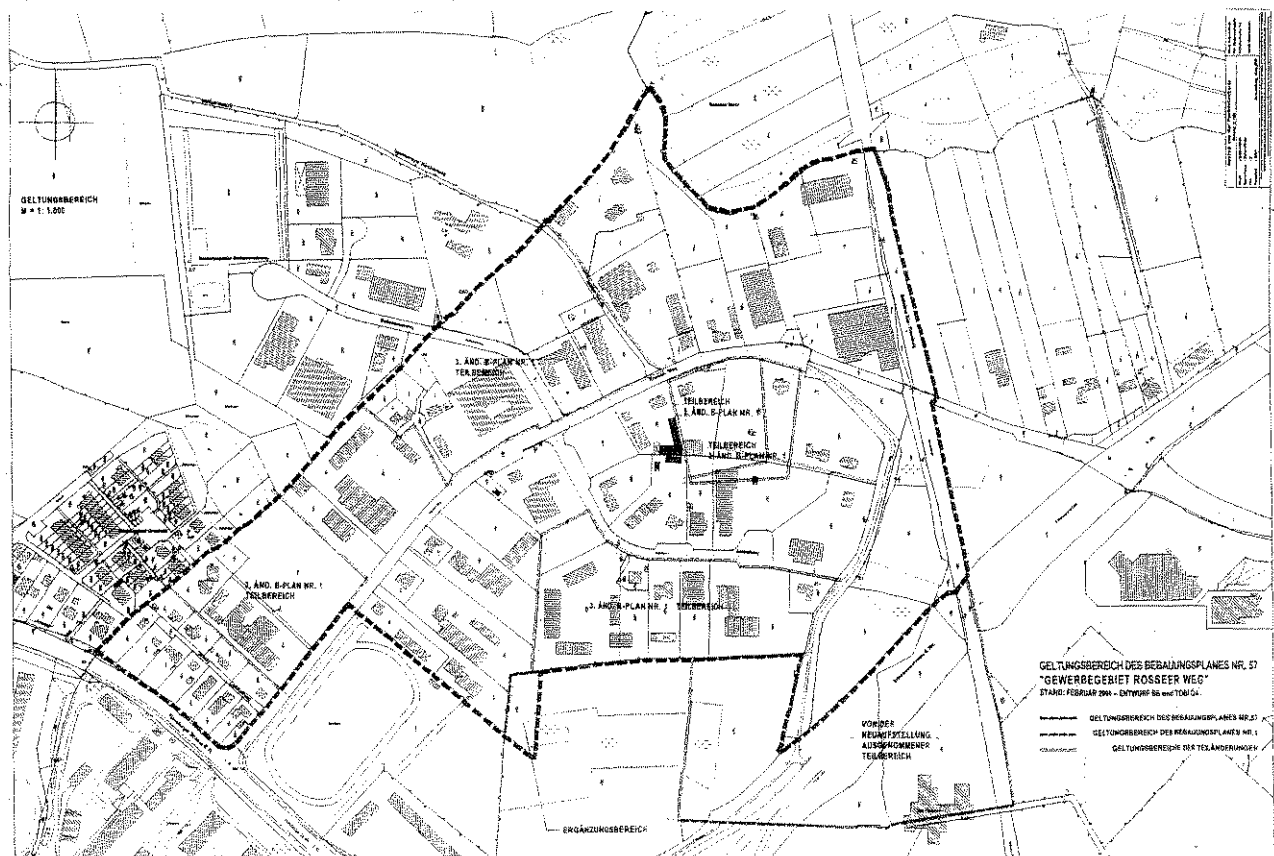
Um den Rechtsschein dieser Satzungen zu beseitigen, hat die Ratsversammlung beschlossen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 und damit der planungsrechtlichen Überarbeitung des Ursprungsplanes und seiner Änderungen sowohl den Bebauungsplan Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg' als auch die 1., 2. und 3. Änderung dieses Bebauungsplanes aufzuheben.

Im Verfahren wird auf die Aufhebung dieser Satzungen ausdrücklich hingewiesen. Die Aufhebung wird selbständiger Gegenstand der gemeindlichen Beschlussfassung sein, um deutlich zum Ausdruck zu bringen, dass die Aufhebung auch dann Bestand hat, wenn der neue B-Plan Nr. 57 in seinen Festsetzungen unwirksam sein sollte.



Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 bleiben ein Teilabschnitt der B 203 (Schwansenstraße), die südöstlich an die Bundesstraße angrenzenden Flächen (Kreisliegenschaft) und die ökologisch bedeutenden Feuchtgrünland-Flächen südlich des Plangebietes unberücksichtigt. Diese Flächen, die die Straßenverkehrsflächen der B 203, einen Teilabschnitt der Bahnstrecke sowie Teile des Gebäudes des ehemaligen Kreiskinderheimes und Biotop- und landwirtschaftlich genutzte Flächen südwestlich des Fuß- und Radweges umfassen, liegen im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 1, der vollständig aufgehoben wird. Sie stehen weder räumlich noch inhaltlich mit der planungsrechtlichen Überarbeitung des Gewerbegebietes in Verbindung und sind deshalb, soweit ein Planungsanlass besteht, in einem gesonderten B-Plan-Verfahren planungsrechtlich zu überarbeiten, sobald und soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich wird.

Plangeltungsbereich mit Darstellung der von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner Änderungen erfasster und von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 ausgenommener Teilbereiche



8.3 Sonstige Satzungen

- Für das gesamte Stadtgebiet besteht die „**Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)**“ von 1985 und der 1. Nachtragssatzung von 1989. Nach den Vorgaben dieser Werbeanlagensatzung beurteilt sich die Zulässigkeit, der Standort und die Ausgestaltung von Werbeanlagen, soweit durch Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen bestehen.
- Durch die „**Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)**“ von 1995 werden im gesamten Stadtgebiet Bäume und Hecken von bestimmter Art und Größe, die naturschutzrechtliche Bedeutung haben, geschützt.



8.4 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen, Hinweise (Baubeschränkungen)

Im Bebauungsplan sollen stets solche Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sind in die Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen, soweit diese zu seinem Verständnis oder zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen beitragen.

8.4.1 Anbauverbotszone entlang der Bundesstraßen

Das Plangebiet wird im Südwesten begrenzt durch die Bundesstraße 76 und im Südosten durch die B 203. Die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich unmittelbar hinter der Tankstelle im Nahbereich Lornsenplatz (Kreuzung B 76 / B 203) in ca. 3 km Entfernung vom Plangebiet. Die Ortsdurchfahrt ist der Teil der Bundesstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient.

Gemäß Fernstraßengesetz (FStrG) sind innerhalb der Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen, sowie einzelne Grundstückszufahrten und -zugänge, Anlagen der Außenwerbung und außerdem Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig, es sei denn, dass der Straßenbaulastträger einer Ausnahme vom Anbauverbot zustimmt. Direkte Zugänge und Zufahrten dürfen zur freien Strecke der Bundesstraße nicht angelegt werden.

Die Anbauverbotszone wird mit einem Abstand von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraßen B 76 und B 203 nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Der Hinweis auf das Anbauverbot wird in den B-Plan aufgenommen. Im B-Plan wird auch darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen, wenn längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dies gilt auch, wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Im Einmündungsbereich des Rosseer Weges in die Bundesstraße B 76 wird entsprechend der zulässigen Fahrgeschwindigkeit ein Sichtdreieck dargestellt, das von Sichthindernissen freizuhalten ist. Die Sichtdreiecke liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Entlang der B 203 verläuft die Grenze der Anbauverbotszone innerhalb des Plangebiets durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

8.4.2 Altlasten

Die für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen in den Bauleitplänen gekennzeichnet werden. Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen und die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit zu gewährleisten. Sind daher in einem Gebiet Altlasten mit Gefährdungspotential bestätigt, ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde wurde im planungsrechtlichen Verfahren beteiligt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nachgewiesenen Altablagerungen vorhanden. Für das Plangebiet "Rosseer Weg" besteht bisher nur eine Ersterfassung nach der Aktenlage der Bauaufsicht der Stadt Eckernförde; eine Auswertung bzw. weitergehende Untersuchungen liegen bis dato nicht vor. Aufgrund der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Altstandorte vorhanden sind. Insbesondere Tankstellen, im Gebiet häufig auch als Betriebs tankstellen genehmigt, die ansässigen Bauunternehmen, Autohäuser und Reparaturwerkstätten, Lackierereien und andere Betriebe können Verdachtstandorte sein.



8.4.3 Naturschutz

Im Bebauungsplan werden die nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope nachrichtlich dargestellt:

Die Knicks an den Rändern bzw. entlang einiger Grundstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes sowie der Redder entlang des Gammelbyer Kirchenweges sind nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützt. Den Knicks kommt insbesondere im Bereich eines gewerblich genutzten Standortes mit hoher baulicher Verdichtung und relativ wenig Grünstrukturen ein hoher ökologischer Stellenwert zu. Ebenfalls von besonderem Schutzwert sind die nach § 10 LNatSchG geschützten Baumreihen im Norden des Plangebietes, die in einem Abschnitt parallel zum vorhandenen Knick angelegt worden sind.

Im Plangebiet Rosseer Weg werden durch diese linearen Grünstrukturen die in den Randbereichen des Gebietes vorhandenen Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung miteinander verbunden und die ökologische Vernetzung sichergestellt. Eingriffe in die noch vorhandenen Knicks werden durch diesen B-Plan nicht vorbereitet. Neben der nachrichtlichen Darstellung als Biotope sind die Knicks als zu erhalten festgesetzt.

Nach § 25 LNatSchG steht das Bruchgehölz am südöstlichen Gebietsrand unter Schutz. Die westlich der Bahnlinie entstandenen Gehölzbestände werden neben der nachrichtlichen Darstellung als Biotop zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihrer Grundnutzung festgelegt. Eingriffe in diese Flächen, die ursprünglich zur Anlage einer Verladestraße als Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt worden waren, werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

8.4.4 Hinweise:

Im Bebauungsplan werden folgende für die Planung bzw. Bauvorhaben relevante Hinweise gegeben:

1. Die Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung sind im Geltungsbereich des B-Planes anzuwenden.
2. Die Bestimmungen der städtischen Werbeanlagensatzung sind im Plangebiet zukünftig nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan Nr. 57 eigenständige Festsetzungen über die Anbringung und Ausgestaltung von Werbeanlagen enthält.
3. Sollten Baugrunduntersuchungen im Plangebiet durchgeführt werden, so sind diese beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen und die Ergebnisse an das Geologische Landesarchiv im LANU SH weiterzureichen. Das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU SH) ist der für Schleswig-Holstein zuständige Geologische Dienst. Dieser hat gemäß dem Lagerstättengesetz (Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten, zuletzt geändert durch Neuntes Euro-Einführungsgesetz vom 10. November 2001, BGBl. I S. 2992, 2999) den Auftrag, landesweit geowissenschaftliche Unterlagen zu sammeln, aufzubereiten und zu archivieren. Gleichmaßen ist jeder, der für eigene oder fremde Rechnung Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen ausführt, verpflichtet, die Schichtenverzeichnisse oder sonstigen Untersuchungsergebnisse einschließlich Lageplan im Maßstab 1: 5.000 an den zuständigen Geologischen Dienst, speziell an das Geologische Landesarchiv, weiterzuleiten. Der Hinweis ist bei Baugrunduntersuchungen o.ä. zu beachten.

8.5 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind sowohl im Bebauungsplan als auch in der Umweltprüfung zu berücksichtigen und die durch die Planung begründeten umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung und deren Gesundheit aufzuzeigen.

8.5.1 Gewerbelärm

Die planungsrechtliche Überarbeitung des Plangebietes soll sicherstellen, dass mit der gewerblichen Entwicklung verbundene negative Auswirkungen durch Lärm und ggf. Erschütterungen, Staub und Gerüche auf die planungsrechtlich gesicherte Wohnnachbarschaft und die im näheren und weiteren Umfeld vorhandenen störanfälligen Nutzungen vermieden werden.



In dieser bebauten Ortslage sind in der Bauleitplanung aufgrund des Nebeneinanders von Wohngebieten und Gewerbenutzungen besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen und die nach Gesetzeslage möglichen Immissionsschutz-wirksamen Maßnahmen zur Steuerung eines verträglichen Nebeneinanders zu prüfen:

1. Sicherung von räumlichen Abstandsbereichen zwischen sich gegenseitig störenden Nutzungen, soweit dies im Bestand möglich ist
2. Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen
3. Gliederung des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
4. Festsetzung, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder auch nicht zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe für eine solche 'Feinsteuerung' vorliegen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
5. Planerische Festsetzung von technischen (baulichen) Lärmschutzmaßnahmen

Die Gemeinde ist verpflichtet, ein verträgliches Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohngebieten zu gewährleisten, so dass bei einem unmittelbaren Aneinandergrenzen von Gewerbe- / Industriegebieten und Wohngebieten ausreichende Schutzabstände einzuhalten sind oder, wenn dies wie hier aufgrund des baulichen Bestandes räumlich nicht möglich ist, eine immissionsschutzrechtlich relevante Abstufung der Baugebiete vorzunehmen. Um den Anforderungen des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung gerecht werden zu können, wurde die Schallschutz Nord GmbH beauftragt, schalltechnische Untersuchungen im Plangebiet durchzuführen.

In dem Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH Teil 1: Bestandsaufnahme von Gewerbelärm vom 28.11.2005 wurde zunächst das Emissionsverhalten ansässiger Betriebe im Plangebiet aufgezeigt. Die Stadt hat daraufhin ein weiteres Schallgutachten (Teil 3: Detaillierte Untersuchung der Betriebe, die an ihren Grundstücksgrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet überschreiten vom 27.11.2006) beauftragt, in dem die Schallschutz Nord GmbH zu dem Ergebnis gekommen ist, dass durch einige der ansässigen Betriebe die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet nachts fast überall im Plangebiet überschritten werden.

Zur Entwicklung eines optimierten Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung der kommunalen Zielstellung für diesen Bebauungsplan, die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort zu stärken und den Fortbestand vorhandener Gewerbebetriebe zu sichern, wurde die Schallschutz Nord GmbH mit einem weiteren Gutachten (Schallgutachten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Eckernförde – Gliederung des Industriegebietes- vom 24.02.2008) beauftragt, das als Grundlage für die vorgesehene Nutzungszonierung und der künftigen Steuerung der gewerblichen Entwicklung dient.

Die v. g. schallgutachterlichen Untersuchungen liegen der Begründung als Anlagen bei.

8.5.2 Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurde die Schallschutz Nord GmbH von der Stadt beauftragt, die Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr im Plangebiet zu untersuchen. Aufgrund der Lage an der viel befahrenen Bundesstraße 76 ist insbesondere zu ermitteln, welche Auswirkungen der Verkehrslärm auf das Wohngebiet im Lerchenweg hat. Die ermittelten Schalimmissionen sollen mit den Orientierungswerten der DIN 18005- Schallschutz im Städtebau verglichen werden.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sind Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich sicherzustellen.

Das Schallgutachten der Schallschutz Nord GmbH (Teil 2 : Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr vom 12.12.2005) liegt der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls als Anlage bei.



9. Planungsleitziele

9.1 Leitziele Städtebau und Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplan Nr. 1 'Baugebiet Rosseer Weg' wird mit diesem Verfahren aufgehoben.

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen wurden mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 57 in einer umfassenden Bestandsaufnahme untersucht und die seinerzeit für den B-Plan Nr. 1 formulierten Planungsziele der Kommune überprüft. Wesentliches Leitbild der städtebaulichen Planung ist es, den standortverträglichen gewerblichen Nutzungs- und Gebäudebestand im Plangebiet festzuschreiben und weitere gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten vorzubereiten. Das Planungsrecht ist zudem auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen abzustellen.

Leitbild Wohnnutzung:

Die Bebauung im Lerchenweg wird, der seit Jahrzehnten vorhandenen und verfestigten Wohnnutzung entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgesetzt. Gegenüber diesem in sich abgeschlossenen Wohngebiet sind immissionsschutzrechtliche Belange hinsichtlich der Einwirkungen durch Verkehrslärm aber auch durch Gewerbelärm zu berücksichtigen. Um den Immissionsschutz gegenüber dem Wohngebiet im Lerchenweg als auch dem Wohngebiet im Grasholz (im angrenzenden B-Plan-Gebiet) sicherstellen zu können, wird eine immissionsschutzrechtlich relevante Abstufung der übrigen Baugebiete im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 57 vorgenommen.

Die Wohngebäude, die überwiegend in den frühen 50er Jahren entstanden und von denen einige durch Anbauten und sonstige Erweiterungen stark überformt sind, weisen keine einheitliche Gebäudegestaltung auf. Es bestehen jedoch einheitliche Siedlungsmerkmale, die auch künftig zu erhalten sind. Unter Berücksichtigung des Anbauverbots entlang der Bundesstraße 76 sollen angemessene Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Leitbild gewerbliche Nutzung:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner 1., 2. und 3. Änderung wird die bisher durch die Kommune festgesetzte Grundstücksnutzung überwiegend als Industriegebiet im Plangebiet aufgehoben. Die ursprüngliche Planungsintention, an diesem Standort industriegebietsstypische (Groß-) Betriebe und Anlagen anzusiedeln, und zwar gerade solche Betriebe, die aufgrund ihrer Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind, ist auch heute noch kommunalpolitischer Planungswille.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eckernförde ist durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt. Aufgabe der Stadt ist es, in ausreichendem Maße Flächenvorsorge für die Ansiedlung von Betrieben sowie auch zur Umsiedlung aus Gemengelagen und ungünstigen Standortverhältnissen, die eine Weiterentwicklung der Betriebe nicht zulassen, zu betreiben. In diesem Sinne ist es wesentliches Leitziel der Stadtplanung, die über viele Jahrzehnte im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich festzuschreiben und weiterhin gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten vorzubereiten.

Im Grundsatz widerspricht eine Wohnbebauung, die sich zu nahe an einem emissionsstarken Gewerbe-/ Industriebetrieb befindet, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da eine solche städtebauliche Situation hier in den letzten Jahren auf planungsrechtlicher Grundlage geschaffen worden ist, ist eine räumliche Trennung der gewerblichen Nutzung im Gebiet 'Rosseer Weg' und der Wohngebiete im Lerchenweg und im Grasholz nicht mehr möglich, so dass die Ratsversammlung beschlossen hat, im Zuge der planungsrechtlichen Überarbeitung des Plangebietes eine Einschränkung der mit der gewerblichen Nutzungen verbundenen Emissionen vorzunehmen.

Um eine immissionsschutzrechtlich relevante Abstufung der Baugebiete vorbereiten zu können, hat die Stadt mehrere Schallgutachten in Auftrag gegeben; im Zuge der schalltechnischen Untersuchungen der Schallschutz Nord GmbH (Teil 1: Bestandsaufnahme von Gewerbelärm von Nov. 2005) wurden zunächst die Tätigkeiten und Arbeitszeiten der ansässigen Betriebe ermittelt. Anhand dieser Grundlagenermittlung wurden Nutzungen im Plangebiet festgestellt, die dem Störgrad eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes, eines Gewerbegebietes und z. T. auch eines Industriegebietes entsprechen. Teil 1 des Schallgutachtens liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.



In Teil 3 des Schallgutachtens zum B-Plan (Detaillierte Untersuchungen der Betriebe, die an ihren Grundstücksgrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet überschreiten, von Nov. 2006) wurde festgestellt, dass die in Teil 1 des Gutachtens bereits schon als erheblich belästigend eingestuft Betriebe die zulässigen Richtwerte für Gewerbegebiete nachts überschreiten. Wie in den beiliegenden Untersuchungen (siehe Anlage 3) festgestellt wurde, überschreiten diese Betriebe zumeist aufgrund ihrer betrieblichen Aktivitäten nachts - während der Zeit von 22.00 Uhr und 6.00 Uhr - die zulässigen Richtwerte für Gewerbegebiete.

Das Staatliche Umweltamt Kiel hatte eine Gliederung des Gebietes mit Hilfe von Emissionskontingenten empfohlen. Die Stadt hat daher die Schallschutz Nord GmbH mit der Aufstellung eines weiteren Schallgutachtens beauftragt. Die Untersuchungen im Rahmen des Schallgutachtens für die Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 – Gliederung des Industriegebietes von Februar 2008 (siehe Anlage 4) haben ergeben, dass durch eine immissionsschutzrelevante Nutzungszonierung und einer Emissionskontingentierung für Teilbereiche Konflikte mit den Wohngebieten und sonstigen schutzwürdigen Nutzungen im Planungsumfeld vermieden werden können.

Leitbild Einzelhandelsentwicklung (siehe auch Ziffer 7.4.2)

Der Einzelhandel übernimmt in der Innenstadt von Eckernförde eine wesentliche Zentrums- und Attraktivitäts- bildende Funktion, um Kunden und Besucher anzuziehen, Kaufkraft zu binden und die wirtschaftliche Bedeutung der Innenstadt zu stärken. Daher ist es wesentliches Ziel der Stadtplanung, Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt in den Gewerbegebieten an den Stadträndern zugunsten einer ausgewogenen Versorgungsstruktur im Stadtgebiet zu steuern.

Auf der Grundlage der durch die Ratsversammlung beschlossenen Leitziele zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels ist daher die Planung den übergeordneten Entwicklungszielen der Stadt anzupassen und die an sich in einem Gewerbegebiet und Industriegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung zu beschränken. Um die gewerbliche Nutzung zu stärken, soll der Direktverkauf einzelner Produkte, Waren und Güter als Ausnahme zugelassen werden. Der Handel mit bestimmten Waren und Gütern, deren Transport, Aufbereitung oder Lagerung zum Teil mit Immissionen und Schwerlastverkehr verbunden ist, soll aufgrund der besonderen Eigenschaften dieser Verkaufsgüter ausnahmsweise zulässig sein.

9.2 Leitziele Bebauungsstruktur

Gewerbe- und Industriegebiete:

Auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind in dem Plangebiet zahlreiche gewerbetypische bauliche Anlagen mit z. T. großem Gebäudevolumen entstanden. Die planungsrechtlich vorgegebene Grundstücksausnutzung war bisher überwiegend durch eine für gewerbliche Nutzung vergleichsweise sehr geringe GRZ von 0,4 (in Teilbereichen auch mit einer GRZ von 0,35) festgesetzt. Um eine den heutigen Anforderungen an Gewerbebetriebe gerecht werdende Grundstücksausnutzung und zukunftsfähige Entwicklungen und betriebliche Anpassungen zu ermöglichen, wird sich der Bebauungsplan in der Neuaufrstellung an den nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete vorgegebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung orientieren, um Planungsfreiheit und Flexibilität zu gewähren. Die überbaubaren Flächen sind unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange so festzulegen, dass weitgehende planerische Freiheit gewährt wird.

Das Plangebiet liegt an den beiden wichtigen Einfallstraßen (B 76 und B 203) nach Eckernförde. Aus Richtung Schleswig kommend, wird das zum Allgemeinen Wohngebiet und dem Sportplatz der Bundeswehr zurück liegende Gebiet nicht unmittelbar als 'Gewerbegebiet' wahrgenommen. Zur B 203 hin ist es durch Strauch- und Baumvegetation eingegrünt. Um zukünftig erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden, ist es Planungsziel, die Höhenentwicklung der baulichen und sonstigen Anlagen, vor allem auch von Werbeanlagen, in den Gewerbe- und Industriegebieten zu steuern. Ziel ist die Festlegung von maximal zulässigen Gebäudehöhen, die eine nutzungsgerechte zweckdienliche Bebauung für gewerbliche Betriebe zulässt, im dem Höhenniveau von Baumwipfeln jedoch ihre Begrenzung findet, damit die wirkungsvolle Eingrünung des Gebietes auch zukünftig Bestand hat.



Allgemeines Wohngebiet:

Die Bebauungsstruktur im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der Wohnnutzung und ist planungsrechtlich festzuschreiben. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen zum Fortbestand der offenen Bauweise und durch die Gebäudekubatur bestimmende Festsetzungen erreicht.

9.3 Leitziele Verkehr

Aufgrund der besonderen Standortgunst des Plangebietes mit Anschluss an die wichtigen Hauptverkehrsstraßen B 76 und B 203 und der vorhandenen prägenden Gewerbenutzung ist es kommunalpolitisch gewollt, weiterhin eine Vielzahl von Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Standort des 'Gewerbegebietes Rosseer Weg' ermöglicht einen direkten und schnellen Zu- und Abfluss von mit gewerblicher Nutzung einhergehendem Schwerlastverkehr, ohne dass zahlreiche Stadtquartiere mit schutzwürdiger Nutzung und Wohngebiete belastet werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 76, die im weiteren Verlauf Eckernförde mit Schleswig verbindet. Die innergebietliche Erschließung ist seit Jahrzehnten über den Rosseer Weg, den Amselweg und den Goldammerweg sichergestellt. Diese wurden auf der Grundlage festgesetzter Verkehrsflächen in dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahre 1969 realisiert.

Der Goldammerweg wurde durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich zu einem späteren Zeitpunkt vorbereitet.

Der Gammelbyer Kirchenweg war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorhanden. Dabei handelt es sich um eine historische Wegeverbindung, die die Nachbargemeinden und Gehöfte im Umland mit der Kirche in Borby verband. In seinem Verlauf war durch bisheriges Planungsrecht ein Wendeplatz vorgesehen; diese Straßenbaumaßnahme ist jedoch nicht zur Ausführung gekommen.

Die im B-Plan Nr. 1 planungsrechtlich festgesetzte Ladestraße an der Bahnlinie mit Wendeplatz ist ebenfalls nicht realisiert worden; auf den Flächen hat sich ein Feuchtbiotop entwickelt. Der B-Plan ist diesbezüglich an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, da ein Bedarf für die Ladestraße nicht besteht.

Übergeordnete verkehrliche Belange werden im Verkehrskonzept der Stadt (Stand: Sept. 2004) gesondert behandelt (Auslastung/ Leistungsfähigkeit der v. g. Bundesstraßen). Im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung der ehemaligen Militärliegenschaft 'Carlishöhe' ist vorgesehen, im Einmündungsbereich des Rosseer Weges in die B 76 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt einen Kreisverkehrsplatz anzulegen. Für eine solche straßenbauliche Maßnahme bedarf es der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Eine Vor- Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist bisher noch nicht erfolgt. Im Vorwege sind konkrete Planungen auf der Grundlage entsprechender Voruntersuchungen (Kapazitätsnachweis, ggf. Wartezeiten, Verkehrssicherheit, Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile...) zu erarbeiten. Für eine planungsrechtliche Vorbereitung des Ausbaus ist daher ggf. zu einem späteren Zeitpunkt die Planung zu ergänzen oder der B-Plan zu ändern.

9.4 Leitziele Ortsbilderhaltung / Ortsbildverbesserung

Wie bereits vorab erläutert, befindet sich das Plangebiet an den wichtigen Einfallstraßen in das Stadtgebiet von Eckernförde. In einer solchen Orteingangssituation gilt es, auf positiv bzw. negativ wirkende stadtbildprägende Gegebenheiten planerisch zu reagieren. Das Gebiet wird sowohl von der B 203 als auch von der B 76 nicht unmittelbar als 'Gewerbegebiet' wahrgenommen, sondern das Ortsbild wird einerseits durch das Wohngebiet im Lerchenweg und den eingegrünten Sportplatz der Bundeswehr geprägt, andererseits sind die Gewerbebauten durch Vegetationsflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen am östlichen Plangebietsrand eingegrünt. Für die Wohnbebauung an der Bundesstraße soll der Bebauungsplan künftig Vorgaben zur Gestaltung der Dachflächen sowie zur Gebäudekubatur (Gebäudehöhenbegrenzung, Dachformen, Ausschluss von farbigen Dachflächen mit 'Signalwirkung') enthalten, um in dieser Straßenrandlage im Stadteingang eine das Ortsbild beeinträchtigende Ansicht zu vermeiden. Durch den Fortbestand von Baum- und Strauchbewuchs und geschützten Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze kann zumindest in Abschnitten noch eine effektive optische Abschirmung der gewerblichen Grundstücke gegenüber der Wohnbebauung im Grasholz erzielt werden. Hier sind die vorhandenen Lücken in den Knicks zu schließen.



Für die vorwiegend funktionale Bebauung im Gebiet sind besondere Anforderungen an die Gebäudegestaltung durch gestalterische Festsetzungen für die Gewerbegebiete nicht erforderlich. Ziel dieser Planung ist es, das Ortsbild nicht durch sehr hohe und die Stadtsilhouette prägende Gewerbebauten zu beeinträchtigen. Die vorhandenen baulichen Anlagen im Plangebiet weisen zur Zeit keine aus dem Stadtbild herausragenden Gebäudehöhen auf; was auch künftig an diesem Standort kommunalpolitisch gewünscht ist. Dieses Planungsziel soll durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude und Werbeanlagen durchgesetzt werden; dabei wird der planungsrechtlich gegebene Raum den Anforderungen an funktional geprägte Gewerbebauten gerecht und auch größere gewerbe- und industriegebietstypische bauliche Entwicklungen zugelassen. Eine wirkungsvolle Eingrünung des Gebiets ist bereits vorhanden und soll durch planungsrechtliche Sicherung von Biotopflächen, Wegebegleitgrün und landwirtschaftlichen Flächen im Bestand festgeschrieben werden. Beeinträchtigungen des Stadtbildes in dieser bereits bebauten Ortslage sind durch die Planung somit nicht zu erwarten.

Für die im Plangebiet ansässigen und künftigen Gewerbebetriebe sollen die restriktiven Vorgaben der Werbeanlagen-satzung der Stadt Eckernförde nicht zur Anwendung kommen. Die maximal zulässigen Höhen von Werbeanlagen werden jedoch festgelegt, um Auswüchsen von Werbung, z. B. durch überhöhte Werbeträger, die die Stadtsilhouette stören könnten, vorzubeugen. Um möglichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, werden Gebäude und Werbeanlagen in ihrer Höhenentwicklung begrenzt, wobei eine angemessene planerische Freiheit für eine funktionale Bebauung gegeben sein wird.

Die im Landschaftsplan der Stadt Eckernförde als Zielvorgabe formulierte Straßenrandbegrünung für den Rosseer Weg, den Amselweg und den Goldammerweg durch Baumreihen und Alleen ist bisher nicht durchgängig realisiert worden und wäre aufgrund der überwiegend bebauten Grundstücksbereiche im Nachhinein nicht ohne eigentumsrechtliche Eingriffe vollziehbar. Daher wird auf Anpflanzgebote von Straßenbäumen im B-Plan verzichtet.

9.5 Leitziele Naturschutz und Landschaftplanung

Die Stadt Eckernförde legt allen Planungen hohe ökologische Anforderungen zugrunde. Der Fortbestand schützenswerter bzw. gesetzlich geschützter natürlicher Elemente soll auch in diesem bereits bebauten Gebiet sichergestellt werden. Vorrangig wird dabei der Fortbestand wertvoller und/ oder geschützter Natur- und Landschaftselemente wie Knicks und Gehölzstrukturen am Gebietsrand und die unmittelbar an das Rosseemoor angrenzenden, ökologisch bedeutenden Flächen zu betrachten sein. Diese Ziele sind im Landschaftsplan der Stadt bereits formuliert worden; sie werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die gewerblich genutzten Grundstücke im Plangebiet weisen zum Teil schon heute einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf, der zukünftig durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen für alle Betriebsgrundstücke zugelassen wird, um eine angemessene Entwicklung des Gewerbestandortes zu ermöglichen. Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft werden jedoch nicht überplant, sondern durch entsprechende Festsetzungen oder nachrichtliche Übernahmen von einer künftigen Bebauung ausgenommen und somit in ihrem Fortbestand gesichert.

Nach dem neuen LNatSchG besteht für die Gemeinden keine Verpflichtung mehr zur Aufstellung von Grünordnungsplänen. Die umwelterheblichen Belange werden jedoch im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und im Umweltbericht dargelegt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Schutzgüter werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

10. Sonstige städtebauliche Planungs- und Entwicklungsziele

10.1 Entwicklung der Konversionsfläche 'Carlshöhe'

Nachdem die ehemalige Militärliegenschaft 'Carlshöhe' durch den Bund veräußert worden ist, hat die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde in Abstimmung mit dem jetzigen Eigentümer den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplanänderung gefasst.



Die 'Carlshöhe' soll in den nächsten Jahren zu einem besonderen Stadtquartier entwickelt werden. In dem Gebiet ist ein Nutzungsmix aus Dienstleistungen, gewerblicher Nutzung, Beherbergungsbetrieben, Freizeiteinrichtungen und -anlagen, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Werkstätten für (Kunst-) Handwerksbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Einrichtungen zur Nahversorgung und Wohnungen im Gebäudebestand sowie als Neubauten in parkähnlicher Landschaft vorgesehen.

Die geplante Entwicklung der Liegenschaft Carlshöhe steht nicht in Konkurrenz zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57. Vielmehr werden auf der Carlshöhe Handwerks- und Gewerbebetriebe nur als nicht störende und mit dem Wohnen verträgliche Betriebsformen planungsrechtlich zulässig. Eine Ergänzung und planerische Unterstützung beider Gebiete ist jedoch durch geeignete Festsetzungen in den jeweiligen Planverfahren anzustreben und im Sinne der Wirtschaftsförderung zu koordinieren.

10.2 Weitere bauliche Entwicklung im Bereich 'Grasholz'

Der durch Planungsrecht (B-Plan Nr. 34) bereits vorbereitete 2. Bauabschnitt im Wohngebiet 'Grasholz' steht den Planungszielen für die Stärkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet 'Rosseer Weg' nicht entgegen. Auf der Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen und daraus resultierender immissionsschutzschutzwirksamer Festsetzungen in Bebauungsplan Nr. 57 werden gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

11. Festsetzungen des Bebauungsplanes

11.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 8 und 9 BauNVO)

11.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 1 und § 4 BauNVO) :

Das im Geltungsbereich liegende Wohngebiet in der Lerchenstraße wird, der vorhandenen Wohnnutzung entsprechend, als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorrangig dem Wohnen. Nach BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet neben Wohngebäuden aller Art auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die v. g. Nutzungen werden für die heutige Gebietsstruktur wie auch für die mögliche zukünftige Entwicklung als gebiets- und nachbarschaftsverträglich beurteilt und sind daher nach den Festsetzungen des B-Planes zulässig.

Es ist Planungswille der Gemeinde, von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zum Ausschluss von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Bebauungsplan-Verfahren Gebrauch zu machen und die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auszuschließen. Der Ausschluss dieser sonst ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO und wird vorgenommen, um die vorhandene und künftige Wohnnutzung an diesem Standort zu stärken und Konflikte im Gebiet wie auch mit dem Wohngebiet im Grasholz zu vermeiden. Es ist zu erwarten, dass Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ein Verkehrsaufkommen erzeugen könnten, das über die mit einer Breite von ca. 4,00 m gering dimensionierte Stichstraße 'Lerchenweg' nicht aufgenommen werden kann. Die Belastungen durch betriebsbedingten Verkehr im WA-Gebiet könnten aufgrund der damit verbundenen Immissionen zudem nachbarrechtliche Spannungen auslösen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 der BauNVO werden auch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit solcher Betriebe wird damit begründet, dass deren Betriebsstruktur durch einen sehr hohen Flächenbedarf geprägt ist, der an diesem Standort in Zusammenhang mit der gewünschten Wohnnutzung und der ansonsten kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht vereinbar wäre.

Für die Ansiedlung von Tankstellen sind die Grundstücke durch die Erschließung über die Stichstraße ungeeignet. Sie werden auch aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen durch Zu- und Abfahrtverkehr als nicht standortgerecht beurteilt; die Ansiedlung von Tankstellen wird daher in dem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.



11.1.2 Gewerbe- und Industriegebiete (§ 1 und § 8 und 9 BauNVO) :

Immissionsschutzrechtlich relevante Abstufung der Baugebiete u. Festsetzung von Lärmkontingenten

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Lärmschutzes gegenüber den Wohngebieten im Grasholz und im Lerchenweg soll die vorhandene gewerbliche Nutzung durch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten künftig gesichert werden, um sowohl die ansässigen industrie- bzw. gewerbegebietstypischen Betriebe planungsrechtlich zu sichern als auch standortverträgliche Neuansiedlungen zu ermöglichen. Nicht gebietverträgliche Nutzungen werden auf den Bestand gesetzt, um die gewerbliche Entwicklung zukünftig nicht zu behindern.

Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, auch mit dem Ziel der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, werden somit bei der Planung berücksichtigt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Im Unterschied dazu dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Aufgrund der besonderen Standortgunst für Gewerbenutzung ist es kommunalpolitisch gewollt, im Plangebiet eine Vielzahl von Betrieben, in einigen Teilbereichen auch solche, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nur in Industriegebieten zulässig sind, in dem "Gewerbegebiet Rosseer Weg" planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten als auch Industriegebieten im Plangebiet werden somit Fortbestand und Entwicklung vorhandener lärmintensiver Betriebe ermöglicht, aber auch die Neuansiedlung von im Stadtgebiet in anderen Gewerbegebieten nicht zulässiger Gewerbebetriebe.

Gemäß DIN 18005 – 1 (Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung) sind in der städtebaulichen Planung nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Diesem Leitziel folgend, wird für das Plangebiet, der derzeitigen Nutzungsstruktur entsprechend, folgende Gebietsaufteilung vorgenommen:

1. In dem überwiegend durch weniger störintensive Gewerbebetriebe geprägten Bereich nördlich des Rosseer Weges wird ein Gewerbegebiet festgeschrieben. Für die unmittelbar an die Wohngrundstücke vom Grasholz und vom Lerchenweg angrenzenden Gewerbegrundstücke wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die im B-Plan festgesetzten Emissionskontingente tags und nachts nicht überschreiten.
2. Darüber hinaus werden die Gewerbegebiete nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert, um durch den Ausschluss nicht standortverträglicher Nutzungen eventuelle Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete auszuschließen.
3. Die Bereiche, in denen eine Konzentration von Betrieben festzustellen ist, die wegen ihres hohen Störgrades nicht mehr in Gewerbegebieten sondern nur in Industriegebieten zulässig sind, werden als Industriegebiet ausgewiesen.
4. Um die schutzwürdigen Nutzungen auch im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereiches durch eine störintensive Gewerbenutzung nicht zu beeinträchtigen, wird das Industriegebiet gegliedert und für die Teilflächen Emissionskontingente (tags) festgesetzt.

Damit wird das Plangebiet zweckmäßigerweise in mehrere "Zonen" unterteilt, denen je nach Entfernung zum Immissionsort unterschiedlich hohe Lärmkontingente zugeordnet werden. Dabei wurden auch die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches mit in die Betrachtung einbezogen, die durch Nutzungen im GE und GI nachhaltig beeinflusst werden könnten.

Mit der Gebietsgliederung wird eine stärkere Profilierung des "Gewerbegebietes Rosseer Weg" als Standort für bestimmte Branchen und Nutzungen in Abgrenzung zu anderen Gewerbestandorten im Stadtgebiet möglich. Durch die geplante Ausweisung eines Industriegebietes können zum einen die vorhandenen Betriebe, die bereits heute störintensiv sind, in ihrem Fortbestand gesichert werden. Zum anderen können sich künftig weitere Betriebe an diesem Standort etablieren, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens in anderen Baugebieten in der Stadt unzulässig sind. Die Kommune kommt damit der Verpflichtung nach, ein Flächenangebot auch für solche Betriebe planungsrechtlich vorzubereiten, die in den Mischgebieten und den Gewerbegebieten im übrigen Stadtgebiet nicht angesiedelt werden können.



Die den Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren zugrunde liegenden DIN- Normen, Richtlinien und sonstigen Regelwerke werden Bestandteil der Satzung. Die folgenden DIN- Normen, Vorschriften und Verordnungen sind in Verbindung mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verbindlich anzuwenden und werden Bestandteil des Bebauungsplanes:

- DIN 18005 – 1: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 7/ 02
- DIN 45691: Geräuschkontingentierung, 12/ 06
- DIN 4109 : Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, 11/ 89
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchVO), vom 12. Juni 1990
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 26. August 1998

Die vorgenannten Normen, Richtlinien, Vorschriften und Verordnungen können mit dem Bebauungsplan und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung von allen Interessierten im Rathaus der Stadt Eckernförde, Zimmer 214, während der Sprechstunden eingesehen werden.

Außerdem können die im Folgenden genannten, den gutachterlichen Untersuchungen und Ergebnissen der Schallschutz Nord GmbH (Teil 1: Bestandsaufnahme von Gewerbelärm von Nov. 2005, Teil 2: Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr von Dez. 2005, Teil 3: Detaillierte Untersuchung der Betrieb, die an ihren Grundstücksgrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet überschreiten, vom Nov. 2006 und Schallgutachten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Eckernförde – Gliederung des Industriegebietes von Februar 2007) zugrunde liegenden DIN- Normen, VDI- Richtlinien und sonstigen Regelwerke ebenfalls von allen Interessierten im Rathaus der Stadt Eckernförde, Zimmer 214, während der Sprechstunden eingesehen werden.

- VDI- Richtlinie 2719 : Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen 08/ 87
- DIN EN 12758: Glas im Bauwesen – Glas und Luftschalldämmung, 10/ 02
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen: RLS- 90, 4/ 90
- Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03), Ausgabe 1990
- VDI- Richtlinie 2720, Bl. 1: Schallschutz durch Abschirmung im Freien, 3/ 97
- DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2, 10/ 99
- VDI- Richtlinie 2571, Schallabstrahlung durch Industriebauten, 08/ 76
- Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 5. Auflage 2006

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34, zugleich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, wurde unmittelbar angrenzend an Gewerbegrundstücke im Rosseer Weg das Wohngebiet 'Grasholz' planungsrechtlich vorbereitet. Die Stadt hatte seinerzeit bereits schalltechnische Untersuchungen durchführen lassen, um die gewerbebedingten Schallimmissionen zu untersuchen und im Rahmen eines Schallgutachtens Maßnahmen aufzuzeigen, durch die gesunde Wohnverhältnisse auf den nordwestlich angrenzenden Wohngrundstücken sichergestellt würden. Aus diesem Grund wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 im Zuge der 3. Änderung für die Grundstücke im Rosseer Weg (Flurstücke 6/30, 6/51, 6/52, 6/53 und 6/54) ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel tags und nachts festgesetzt.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 aufgehoben. Im Rahmen des für den B-Plan Nr. 57 ausgestellten Schallgutachtens der Schallschutz Nord GmbH vom 24.02.2008 wurden bei den Berechnungen zur Gliederung des gesamten Plangebietes die v. g. Festsetzungen überprüft.



zu Text Ziffer 1.2.1:

Um den Immissionsschutz gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet im Lerchenweg und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet im Bereich Grasholz (B-Plan Nr. 34) sicherzustellen, werden die Nutzungsmöglichkeiten für die unmittelbar angrenzenden Gewerbegrundstücke eingeschränkt und somit ein eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) festgesetzt.

Diese Gliederung des bereits bebauten und gewerblich genutzten Gebietes nördlich des Rosseer Weges nach den Kriterien des 'Störgrades' in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Gewerbegebiet, in dem nach § 8 BauNVO nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig sind, ist Planungswille der Stadt, da dieser Bereich unmittelbar an die vorhandenen schutzwürdigen Wohngebiete angrenzt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens der Schallschutz Nord vom 24.02.2008 wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 von 56 dB(A)/ m² Betriebsgrundstück am Tage, also zwischen 6.00 Uhr früh bis 22.00 Uhr, und 41 dB(A)/ m² Betriebsgrundstück nachts, also zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr, nicht überschreiten. Durch diese für das Betriebsgrundstück jeweils festgesetzte Schallleistung für die Tag- und Nachtzeiten wird das Schutzbedürfnis der Anwohner aus den angrenzenden Wohngebieten ausreichend berücksichtigt; dieses regelt die bei den benachbarten Wohnhäusern zulässigen Geräuschpegel. Die Ermächtigungsgrundlage für diese Festsetzung ist durch § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegeben, wonach den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wird, Gebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern und somit die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen nach ihrem Emissionsverhalten zu bestimmen.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird jedem Betrieb die im B-Plan festgesetzte Schallleistung zugeordnet und eine Ausbreitungsberechnung nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) von Dezember 2006 durchgeführt. Die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schallimmissionen sowie die Beurteilung der betrieblichen Schallimmissionen ist nach der jeweils gültigen Vorschrift zur Berechnung der Schallimmissionen (bei Satzungsbeschluss des B-Planes ist dies die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA- Lärm '98) durchzuführen. Damit ist im B-Plan eindeutig bestimmt, auf welche Fläche die Schallleistung des jeweiligen Betriebes zu verteilen und nach welcher Methode die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schallleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist.

Gewerbegebiete (G_E):

Der von den Wohngebieten weiter entfernt liegende Teil des Gewerbegebietes wird als uneingeschränktes Gewerbegebiet (G_E) festgesetzt. Somit ist in diesen Bereichen den Betriebsbedürfnissen entsprechend eine größere planerische Freiheit gegeben.

Der Entwicklungsrahmen in diesem Gewerbegebiet wird vom zulässigen Störungsgrad im Sinne von § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO und nach der TA- Lärm bestimmt, wonach im Einzelfall bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich Wohngebäude, die bereits durch den Ursprungs- Bebauungsplan nach dem Willen der Stadt durch ein Industriegebiet überplant worden waren. Diese betriebsunabhängigen Wohngebäude und auch andere wohnartige Nutzungen wie das Seniorenpflegeheim sind mit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht vereinbar und daher planungsrechtlich nicht zulässig. Sie genießen jedoch Bestandschutz.

Industriegebiete und eingeschränkte Industriegebiete (G_I und G_{Ie}):

zu Text Ziffer 1.3.1:

Kommunaler Planungswille ist es, soweit dies immissionsschutzrechtlich mit der störanfälligen Wohnnutzung in den Wohngebieten vereinbar ist, auch besonders Lärm- emittierende Betriebe im Plangebiet zuzulassen.



Aufgrund der Konzentration der störintensiven Betriebe überwiegend südlich des Rosseer Weges sowie im Bereich des Wendeplatzes im Rosseer Weg werden hier Industriegebiete (**GI und Gle**) ausgewiesen, diese nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und auf der Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens der Schallschutz Nord GmbH vom 24. Februar 2008 Emissionskontingente für einzelne Teilflächen gemäß DIN 45691 festgesetzt. Durch diese Emissionskontingente wird die jeweilige zulässige Schallleistung bezogen auf das Betriebsgrundstück festgelegt.

Die Ausweisung des Industriegebietes dient in besonderem Maße dem Fortbestand der im Plangebiet ansässigen Betriebe, die an ihren Grundstücksgrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete überschreiten (siehe Schallgutachten der Schallschutz Nord, Teil 3, von November 2006). Planungswille der Kommune ist es, eine Gliederung der Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihrem Emissionsverhalten vorzunehmen, um die gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes steuern zu können. Damit wird die Hauptnutzung des durch § 9 BauNVO vorgegebenen Gebietstypus einer differenzierenden Regelung unterworfen. Die in den eingeschränkten Industriegebieten nach den Festsetzungen des B-Planes zulässigen Emissionskontingente rechtfertigen die Ausweisung als Industriegebiet.

Wegen der von der Entfernung abhängigen Schallausbreitung kann den Betrieben und Anlagen im Inneren des Industriegebietes eine höhere Schallleistung zugestanden werden als den Schallquellen am Rande des Gebietes in der Nachbarschaft von Wohngebieten und anderen störanfälligen Nutzungen. Somit werden eingeschränkte Industriegebiete für die Teilfläche 1, die Teilfläche 2 und die Teilfläche 4 mit Festsetzungen von Emissionskontingenten und in Gebietsmitte ein Industriegebiet ohne besondere immissionsschutzrechtliche Einschränkungen (Teilfläche 3) festgesetzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliederten Industriegebieten (Industriegebiet und Industriegebiete mit Einschränkungen - **GI und Gle**) nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die jeweiligen Teilflächen festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilflächen	Gebietsausweisung		maximal zulässige Emissionskontingente in dB(A) / m ²	
			L_{EK}	
			tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
TF 1	eingeschränktes Industriegebiet	Gle	65	keine Festsetzungen
TF 2	eingeschränktes Industriegebiet	Gle	65	keine Festsetzungen
TF 3	Industriegebiet	GI	70	keine Festsetzungen
TF 4	eingeschränktes Industriegebiet	Gle	60	keine Festsetzungen

Die jeweiligen Teilflächen sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Im Plangebiet wird jedem Betrieb die im B-Plan innerhalb einer Teilfläche festgesetzte Schallleistung für das gesamte Betriebsgrundstück zugeordnet und eine Ausbreitungsberechnung nach der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) von Dezember 2006 durchgeführt. Bei der Ermittlung der zulässigen Immissionen in der Nachbarschaft ist gemäß den Vorgaben des Abschnitts 5 der DIN 45691 zu verfahren.



Die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schallimmissionen sowie die Beurteilung der betrieblichen Schallimmissionen ist nach der jeweils gültigen Vorschrift zur Berechnung der Schallimmissionen (bei Satzungsbeschluss des B-Planes ist dies die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA- Lärm '98) durchzuführen. Damit ist im B-Plan eindeutig bestimmt, auf welche Fläche die Schalleistung des jeweiligen Betriebes zu verteilen und nach welcher Methode die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist.

Die Untersuchungen im Rahmen des Schallgutachtens der Schallschutz Nord GmbH vom 24.02.2008 ergaben, dass tagsüber das Industriegebiet relativ uneingeschränkt genutzt werden kann. Wegen der um 15 dB(A) verminderten nächtlichen Planwerte in der Nachbarschaft der Industriegebiete sind nachts erhebliche Einschränkungen notwendig. Den Kommunen wird empfohlen, die Festsetzungen wie in diesem Fall auf Grundlage der DIN 45691 in Verbindung mit auf den Einzelfall bezogenen Besonderheiten zu bestimmen. Um erhebliche Nutzungsbeschränkungen und sonstige Einschränkungen in dem Industriegebiet in den Nachtzeiten zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr zu vermeiden, wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt auf die Festsetzung von Emissionskontingenten für den Beurteilungszeitraum nachts verzichtet. Unter der Berücksichtigung, dass erfahrungsgemäß nur etwa 10% bis 20% der Betriebe nachts arbeiten und zudem der Gleichzeitigkeitsfaktor während der lautesten Nachtstunden nicht immer gegeben ist, ist der Verzicht auf die Emissionskontingentierung für die Nachtzeit sinnvoll, um für Betriebe u. U. nicht hinnehmbare Einschränkungen zu vermeiden.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen der Betriebe und Anlagen für die Nachtzeit erfolgt im Rahmen der Genehmigungsverfahren und Überwachungen nach der jeweils gültigen Vorschrift zur Berechnung der Schallimmissionen (bei Satzungsbeschluss des B-Planes ist dies die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA- Lärm '98).

Dem gemeindlichen Planungswillen zur Steuerung der Ansiedlung ansonsten bislang im Stadtgebiet nicht zulässiger störintensiver Betriebe wird damit Rechnung getragen. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminderung werden durch die Bauleitplanung erfüllt.

Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten (GE und GEE und GI und GLE)

zu § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO

In den Gewerbe- und Industriegebieten im Plangebiet sind gemäß § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Nicht betriebszugehörige Wohnnutzungen widersprechen dem Gebietscharakter sowohl von Gewerbe- als auch von Industriegebieten und führen zu Konflikten. Dem betriebsbezogenen Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der Einschränkungen auf einen bestimmten Personenkreis (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen zugemutet werden als in für das Wohnen bestimmten Gebieten zulässig ist.

Um jedoch eine ausreichende Wohnruhe sicherzustellen, wird den Bauherren empfohlen, vor allem bei Neubauten, und im Zusammenhang mit wesentlichen baulichen Änderungen und Erweiterungen und Nutzungsänderungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, neueste Fassung) durchzuführen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Frischluftzufuhr in Schlafräumen und Kinderzimmern werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Die betriebsunabhängigen Wohnnutzungen bzw. auch die wohnähnlichen Einrichtungen und Betreuungsangebote wie die Altenwohn- und Pflegeeinrichtung und die heilpädagogische Einrichtung im Plangebiet sind sowohl in Gewerbegebieten als auch in Industriegebieten planungsrechtlich unzulässig. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen bestandsgebundenen Bebauungsplan handelt, bleiben die Rechte der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 unberührt, d.h. die nicht betriebsgebundenen Wohnnutzungen und wohnartigen Nutzungen im Plangebiet genießen Bestandschutz.



zu Text Ziffer 1.2.2 und Text Ziffer 1.3.2:

Die an sich unter 'Gewerbebetriebe aller Art' fallenden und damit allgemein in Gewerbegebieten und auch Industriegebieten zulässigen Beherbergungsbetriebe wie z.B. Hotels oder Gästehäuser könnten aufgrund der andersartigen Nutzungsstruktur und des jedenfalls zeitweiligen Ruhebedürfnisses innerhalb des Plangebietes zu Konflikten führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einem störintensiven Gewerbebetrieb in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Hotel unter gewissen Umständen durch die Immissionsschutzbehörde auferlegt wird, dass kostenträchtige Auflagen zur Verminderung der Immissionen durchgeführt werden. Dies gilt um so mehr auch für Beherbergungsbetriebe in den Industriegebieten, in denen gerade störintensive Betriebe zulässig sind.

Andererseits können durch einen Beherbergungsbetrieb in Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Wohngebiet Grasholz und im Lerchenweg Störungen ausgelöst werden, z.B. durch nächtliche An- und Abreisen.

Um die gewerbliche Nutzung zu stärken und möglichen Konflikten vorzubeugen, hat die Ratsversammlung der Stadt beschlossen auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO Beherbergungsbetriebe sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Industriegebieten auszuschließen. Mit diesem Nutzungsausschluss soll zudem die beabsichtigte Realisierung eines Hotels auf der Liegenschaft Carlshöhe planerisch unterstützt werden: dort soll in Kürze ein Hotel entstehen, wodurch die Möglichkeit der zeitlich begrenzten Unterbringung z.B. auch von Geschäftsleuten, Vertretern oder in der Montage Beschäftigten in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Rosseer Weg in ruhigerer Lage und in Verbindung mit attraktiven Begleit- Nutzungen (Fitness- und Wellness- Einrichtungen, Gastronomie und kulturellen Angeboten) vorhanden sein wird.

zu Text Ziffer 1.2.3 und 1.3.3

Um einer kommunalpolitisch nicht gewünschten Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet vorzubeugen, dies hat die Ratsversammlung in den 'Leitziele zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels' bereits am 16. März 2005 beschlossen, und gleichzeitig die zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Eckernförde und in den sog. 'Nebenzentren' im Stadtnorden (Ostlandstraße) und im Stadtsüden (Hörst) planerisch zu unterstützen, werden Einzelhandelsbetriebe, die an sich gemäß BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind, ausgeschlossen.

Damit wird das Ziel verfolgt, neben den bereits vorhandenen Versorgungsschwerpunkten im Stadtgebiet keine neuen Standorte für Einzelhandelsansiedlungen in Eckernförde zuzulassen. Eine planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandel in gewerblich geprägten Stadtrandbereichen, und zwar auch in solchen Gebieten, die bereits bebaut sind, ist unerlässlich, um dem aktuellen Trend, Einzelhandelsbetriebe an lukrativen und verkehrsmäßig gut erreichbaren Standorten außerhalb der Innenstadt anzusiedeln, entgegenwirken zu können. Bei einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung wäre zu befürchten, dass eine für alle Bevölkerungsschichten ausgeglichene Versorgungsstruktur langfristig nicht sichergestellt und die Wohnungsnahversorgung nicht aufrecht erhalten werden kann.

Die Stadt bemüht sich daher, sowohl die Innenstadt als auch die bestehenden Versorgungszentren und -einrichtungen zu erhalten und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken, indem weitere Einzelhandelsbetriebe, die insbesondere der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen bzw. andere innenstadtrelevante Sortimente anbieten, in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zugelassen werden. Aus diesem Grund werden im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen und zwar auch solche Betriebe, die ihre Waren und Güter auf einer Verkaufsfläche unter der Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO anbieten. Der konsequente Ausschluss innenstadtrelevanten Einzelhandels beugt einer möglichen Agglomeration kleinerer Einzelhandelsbetriebe vor und verhindert somit Kaufkraftabzug aus der Innenstadt und den bestehenden Versorgungszentren in Wohngebietsnähe.

Ziel des Einzelhandelsausschlusses bzw. der Beschränkung auf ausnahmsweise zulässige Verkaufsgüter ist es auch, die gewerblichen Grundstücke vorwiegend den klassischen Produktions- und Handwerksbetrieben vorzuhalten. Ohne diese Nutzungsbeschränkungen besteht in Gewerbe- und Industriegebieten die Gefahr, dass nach der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer hohen Flächenrentabilität die Grundstückspreise derart in die Höhe getrieben werden, dass die von der Stadt gewünschte Verfestigung und Stärkung von Gewerbenutzungen an hohen Grunderwerbs- oder Mietkosten scheitern könnte.

zu Text Ziffer 1.2.4 und 1.3.4

Um den Betrieben einen attraktiven Standort im 'Gewerbegebiet Rosseer Weg' zu bieten, soll für Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe in untergeordneter Funktion ein Direktverkauf von Produkten ermöglicht werden. Das Gewerbegebiet im Rosseer Weg zeichnet sich durch eine Vielzahl von Betrieben aus, die bestimmte Waren und Güter selbst herstellen oder be- und verarbeiten und diese an Endverbraucher vertreiben. Die Kommune will diese Betriebsformen im Gebiet stärken und wird daher den Handel mit bestimmten Waren und Gütern ausnahmsweise zulassen. Bei diesen Waren und Gütern (Möbel, Brennstoffe, Kfz und Fahrzeugzubehör, Landmaschinen und – zubehör, Bau- und Industriemaschinen, und – zubehör, Boote, Boots- und Jachtzubehör, Campingbedarf, Steine und Erden, Baustoffe, Handwerkerbedarf, Holz, Sanitäröbekte, Boden- und Wandbeläge, Heimtextilien und Farben und Lacke handelt es sich um Verkaufsgüter, die üblicherweise von Handwerksbetrieben (z.B. Tischlerei, Zimmerei, Dachdeckerei, Schlosserei) verarbeitet werden bzw. in Zusammenhang mit Kundendienst – und Reparaturbetrieben (z.B. KFZ- Handel, Bootsmotoren- Reparaturwerkstätten) verkauft werden oder die aufgrund der Verkaufsgüter und deren Eigenschaften üblicherweise nur in Gewerbe- (Industrie-) gebieten zu erhalten sind (z.B. Brennstoffe, Steine und Kies) bzw. dort gelagert und von dort ausgeliefert werden werden. Der Handel mit diesen häufig mit Schwerlastverkehr und meist auch mit einem erheblichen Flächenbedarf verbundenen Gütern ist in dem Plangebiet Rosseer Weg standortgerecht und städtebaulich sowie kommunalpolitisch gewünscht, da hier entsprechendes Flächenpotential vorhanden ist und gute Verkehrsanbindungen gegeben sind. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet sind durch eine solche Einzelhandelsnutzung nicht zu erwarten.

zu Text Ziffern 1.2.5 , 1.2.6 und 1.3.5 , 1.3.6

Ziel ist es, möglichst vielen Betrieben einen interessanten und attraktiven Gewerbestandort zu bieten. Daher soll den Betrieben ausnahmsweise die Möglichkeit gegeben werden, ihre Waren und Produkte direkt zu verkaufen. Der sog. Direktverkauf ist als Ausnahme nur dann zulässig, wenn dieser in direktem räumlichen und funktionalen Umfeld mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb erfolgt; dabei ist der Handel mit eigenen Produkten oder Waren, die der Betrieb be- und verarbeitet oder verleiht flächenmäßig begrenzt und muss dem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieb deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsflächenbegrenzung ist für Waren relevant, die auch in den Versorgungszentren und in der Innenstadt angeboten werden. Von der Verkaufsflächenbeschränkung ausgenommen sind die im Text unter Ziffer 1.2.4 und 1.3.4 genannten Waren und Güter, da diese nicht innenstadtrelevant und im Allgemeinen mit einem hohen Flächenbedarf verbunden sind.

Nach dem Willen der Ratsversammlung sollen durchaus an wohngebietsnahen und betriebswirtschaftlich günstigen Standorten im Stadtgebiet kleinere Läden für die Wohnungsnahversorgung entstehen können. Für die Bewohner der Wohngebiete im Grasholz und im Lerchenweg ist mit den Einkaufsmöglichkeiten in der Ostlandstraße, hier befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter, ein größerer Verbrauchermarkt mit Getränkemarkt und eine Tankstelle, die nächste Möglichkeit zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Die Ansiedlung von isoliertem Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ist in den Gewerbe- und Industriegebieten im Plangebiet nicht zulässig. Für Nahversorgungseinrichtungen und kleineren Läden wird auf der Carlshöhe in Verbindung mit den dort geplanten Wohnungen ein geeigneter Standort gesehen; damit könnte das Versorgungsangebot für die Wohnnutzungen im Umfeld des B-Plan- Gebietes angemessen ergänzt werden.

zu Text Ziffer 1.2.7

Entsprechend den Zielen der Stadt, Vergnügungsstätten nur an solchen Standorten zuzulassen, an denen negative Auswirkungen durch Spielhallen und andere Vergnügungsstätten wie beispielsweise Diskotheken, Bars und Tanzpaläste nicht zu erwarten sind, werden im Plangebiet Vergnügungsstätten, die ansonsten in den Gewerbegebieten (GE und GEe) ausnahmsweise zulässig wären, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Gewerbenutzungen im Plangebiet zu fördern. Mit der Ansiedlung von Spielhallen in Gewerbegebieten ist häufig ein Verdrängungsprozess verbunden, da das üblicherweise hohe Mietzinsniveau für Spielhallen und Diskotheken und die damit verbundenen überhöhten Grundstückspreise einer Neuansiedlung von Gewerbebetrieben entgegenstehen könnten.



Außerdem ist im Plangebiet zu berücksichtigen, dass von Vergnügungsstätten auch Lärmbeeinträchtigungen durch nächtliche Besucher ausgehen können, was im Umfeld der Wohngebiete im Grasholz und im Lerchenweg zu vermeiden ist.

Für Vergnügungsstätten sind im Stadtgebiet einige ausgewiesene Standorte sowohl im Innenstadtbereich als auch in den Stadtrandbereichen planungsrechtlich gesichert, so dass insgesamt ein ausreichendes Angebot an Spielhallen und Diskotheken vorhanden ist. Eine Neuansiedlung von Bars und Tanzlokalen ist zudem in einigen Bereichen möglich, ein über diese Möglichkeiten hinausgehender Bedarf zu Lasten der im Gewerbegebiet Rosseer Weg gewünschten klassischen Produktions- und Gewerbebetriebe ist kommunalpolitisch nicht gewollt. Diesem Planungsziel kommt auch deshalb ein hoher Stellenwert zu, weil die Stadt zur Zeit keine neuen Gewerbegebiete ausweist und im Plangebiet gerade auch Entwicklungsmöglichkeiten für störintensive Betriebe gegeben werden sollen, die in den übrigen Gewerbegebieten in Eckernförde aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht angesiedelt werden können.

In den Industriegebieten sind Vergnügungsstätten nach der BauNVO nicht zulässig.

zu Text Ziffer 1.3.7

Für die Berufsausübung nach § 13 BauNVO sind in Industriegebieten Räume und sogar Gebäude für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten, z.B. Heilberufe, zulässig. Da in Industriegebieten jede nicht privilegierte und damit nicht betriebsbezogene Wohnnutzung oder wohnartige Nutzung dem Gebietscharakter widerspricht und Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen werden können, hat die Ratsversammlung beschlossen, die Räume und Gebäude für Freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO auszuschließen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzung der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16, 18, 19, 20, 22 und 23 BauNVO)

11.2.1 Allgemeines Wohngebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Wohngebäude mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Für die Wohngebäude südlich des Lerchenweges wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des Anbauverbotes so festgelegt, dass eine weitgehende planerische Freiheit auf den Grundstücken gegeben ist. Für die Grundstücke nördlich des Lerchenweges wird durch die festgesetzten Baugrenzen eine ausreichende Bebauungstiefe von 15 m planungsrechtlich ermöglicht.

Die festgesetzte offene Bauweise stellt eine aufgelockerte ortstypische Bebauung sicher, wie sie zur Zeit auf den Grundstücken im Lerchenweg zu finden ist. In Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

zu Text Ziffer 1.3.7

Um eine Einfamilienhaus- typische Bebauungsstruktur festzulegen und um sicherzustellen, dass Neubauvorhaben und Erweiterungen den Rahmen der vorhandenen Bebauung nicht überschreiten, werden nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen. Außerdem wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m über der Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (Lerchenweg) vorgegeben, damit Neubauten sich künftig in das Ortsbild einfügen und sich in der Kubatur an die vorhandene Wohnbebauung im Lerchenweg anpassen. Die Gebäudehöhenbegrenzung korrespondiert mit der Festsetzung nur eines zulässigen Vollgeschosses (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nicht- Vollgeschoss). Von der festgesetzten Höhenbegrenzung sind lediglich technische Aufbauten ausgenommen.



11.2.2 Gewerbe- und Industriegebiete:

Die planungsrechtlich vorgegebene Grundstücksausnutzung war bisher im B-Plan Nr. 1 und den Änderungen dieses B-Planes überwiegend durch eine für gewerbliche Nutzung vergleichsweise sehr geringe GRZ von 0,4 festgesetzt. Um zukunftsfähige Entwicklungen und betriebliche Anpassungen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für die Gewerbe- und Industriegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. Damit wird, korrespondierend mit den großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten, weitgehende Planungsfreiheit und Flexibilität gewährleistet. Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen sind die naturschutzrechtlichen Belange wie Knick- und Biotopschutz berücksichtigt worden. Die textliche Festsetzung in Ziffer 2.2.4 dient der Klarstellung und Bestimmung der für die zulässige Grundfläche anrechenbaren Grundstücksflächen.

Die aufgrund von Veränderungstendenzen im Gebiet zur Zeit vorhandenen Flächenpotentiale sollen einer standortgerechten Nachnutzung zugeführt werden. Die Stärkung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ist erklärtes Ziel dieser Bauleitplanung. Die diesem Ziel folgende planungsrechtlich erstmalig vorbereitete höhere Grundstücksausnutzung ist im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln.

Die mit der höheren Versiegelungsrate verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden wie im Umweltbericht dargestellt, durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen und diese durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Bei Gewerbe- und Industriegebieten handelt es sich typischerweise um Gebiete, die durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet sind. Die im Plangebiet mit den Festsetzungen zur Grundstücksausnutzung und Bebaubarkeit ermöglichte 'Innenverdichtung' und Nutzungsintensivierung geht auch mit dem Planungsziel einher, Flächenpotentiale innerhalb bebauter Bereiche zu nutzen und damit einem weiteren Landschaftsverbrauch durch Ausweisung neuer Gewerbegrundstücke vorzubeugen.

zu Text Ziffer 2.2.1

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Gewerbe- und Industriegebieten erfolgt, um eine maßstäbliche Entwicklung der Baukörper und damit ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Dabei orientiert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht an den im Gebiet bereits vorhandenen Gebäudehöhen, die zwischen 6,00 m und 10,00 m liegen und für Gewerbebauten eher geringe Höhen aufweisen, sondern an den künftigen Bedürfnissen nach einer funktions- und betriebsgerechten Bebauung der Grundstücke. Zu vermeiden sind in dieser Ortslage (Ortseingangssituation) jedoch Gebäude, die durch Überhöhung die Stadtsilhouette bestimmen würden und daher störend wirken könnten. Daher wird die Gebäudehöhe auf maximal 15,00 m begrenzt.

Für die Höhenbegrenzung maßgebend ist in den Gewerbe- und Industriegebieten die Oberkante der das Gebäude umgebenden mittleren Geländeoberfläche.

Zu Text Ziffer 2.2.2

Untergeordnete und technisch erforderliche Bauteile, welche für die Versorgung der Betriebe oder durch deren Eigenarten und Bedarfe erforderlich sind, dürfen die Höhenfestsetzungen überschreiten. Dies gilt insbesondere auch für Gebäudehöhenüberschreitungen durch Aufbauten und anderes, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung regenerativer Energien dienen. Im Sinne des Klimaschutzes sollen so alternative Versorgungsmöglichkeiten im Plangebiet gefördert werden.

11.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen des beauftragten Schallgutachtens der Schallschutz Nord GmbH (Teil 2: Schallimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr vom 12.12.2005, siehe Anlage 2) wurden die Schallimmissionen, die durch Straßen- und Schienenverkehr bedingt sind, ermittelt und mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen.



Dabei wurde festgestellt, dass im vorhandenen allgemeinen Wohngebiet (WA) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau - durch den von der B 76 ausgehenden Straßenverkehrslärm deutlich überschritten werden. Die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen durch Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand entlang der B 76 durchzuführen, wurde bereits im frühen Planungsstadium verworfen, da für eine solche Gesamtmaßnahme die Bereitschaft aller Eigentümer gegeben sein muss, straßenseitig Grundstücksflächen für die Errichtung eines Walls bzw. einer Wand zur Verfügung zu stellen. Diese Maßnahme wäre kurzfristig nicht sicherzustellen.

zu Text Ziffer 3

Daher hat die Ratsversammlung entschieden, durch passive Maßnahmen an Gebäuden den Schallschutz sicherzustellen. Gemäß DIN 4109- Schallschutz im Hochbau- werden im Allgemeinen Wohngebiet in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen und Erweiterungen an Gebäuden sowie bei Nutzungsänderungen besondere Anforderungen an die Außenbauteile zu erfüllen sind. Da das Wohngebiet seit den 50er Jahren bebaut ist, gelten die passiven Schallschutzmaßnahmen nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Gebäuden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und zum Schutz von Büros sowie Unterrichtsräumen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen:

<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>für Wohnräume und Schlafräume</i>	<i>für Büroräume , Unterrichtsräume</i>
LPB II	30 dB	30 dB
LPB III	35 dB	30 dB
LPB IV	40 dB	35 dB

Bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämm- Maße für Außenbauteile (Außenwand, Dach, Fenster) ist die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 anzuwenden.

Um eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten, wird für die Wohngebäude in der Lerchenstraße der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Kinderzimmer und Schlafräume empfohlen.

Im übrigen Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiet und Industriegebiet tags und nachts entweder eingehalten oder unterschritten. Handlungsbedarf hinsichtlich der Lärmentwicklung durch Straßen- und Schienenverkehr besteht daher in den Gewerbe- und Industriegebieten nicht.

11.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

11.4.1 Allgemeines Wohngebiet:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden die vorhandenen baugestalterischen Eigenarten aufgenommen und als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um bei Abgang eines Gebäudes und bei baulichen Veränderungen ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die vorhandene Siedlung sicherzustellen.

zu Text Ziffer 4.1.1, 4.1.2 und 4.1.3

Die Dachflächen bestimmen die Kubatur eines Gebäudes maßgeblich. Entsprechend den Vorgaben des Ursprungs-Bebauungsplanes ist im WA in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude auch zukünftig nur eine eingeschossige Bebauung zulässig, um den Wohngebietscharakter zu erhalten. Damit korrespondieren die festgesetzten möglichen Dachformen im Plangebiet, wonach für die Wohngebäude nur geneigte Dachflächen als Satteldächer bzw. als Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig sind. Dies entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur, die sich bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss als typische 'Einfamilienhausbebauung' darstellt.



Bei Doppelhäusern sollen die Dachflächen von aneinanderggebauten Doppelhaushälften aus gestalterischen Gründen einheitlich ausgeführt werden.

Für gewerblich genutzte Gebäude / Gebäudeteile bzw. bei sonstigen Nicht- Wohngebäuden sind bei eingeschossiger Bauweise auch Flachdächer zulässig, um dem funktionalen Charakter solcher baulicher Anlagen gerecht zu werden. Für Nebenanlagen, Wintergärten u. a. untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Ausnahmen von den v. g. gestalterischen Festsetzungen zu Dachformen und – materialien zulässig.

zu Text Ziffer 4.1.4,

Die Dachflächen haben durch ihre Fernwirkung einen besonderen Einfluss auf das Ortsbild. In dieser Ortseingangssituation sind deshalb nur Dachflächen in ortstypischer Farbgebung zulässig. Durch diese Festsetzung wird ein harmonisches Einfügen der ('Straßenrand'-) Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

zu Text Ziffer 4.1.5 und 4.1.6

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung lassen einen angemessenen großen Gestaltungsspielraum zu. Blockbohlenbauweise bzw. Blockbohlenoptik ist bei Wohngebäuden jedoch nicht zulässig, da eine solche Bebauung sich nicht in das vorhandene Siedlungsbild einfügt.

Doppelhäuser sind aus gestalterischen Gründen auch in den Fassaden einheitlich auszuführen.

zu Text Ziffer 4.1.7

Die Notwendigkeit zur Regelung von Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet gesehen, da Werbung häufig in 'marktschreierischen' Reklameflächen ausartet, insbesondere an Einfall- und Ausfallstraßen oder wie hier in unmittelbarer Umgebung zu Gewerbebetrieben. An solchen Standorten wird häufig beobachtet, dass sog. Fremdwerbung durch Aufstellen von Hinweis- und Werbetafeln lukrativ betrieben wird.

Um solchen Erscheinungen vorzubeugen, sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, und zwar als Hinweisschild oder Werbung und auch nur an den Gebäuden. Die Größe und die Anbringung von Werbung wurden festgesetzt, um ein Übermaß an Werbeanlagen im Wohngebiet auszuschließen, und ein großflächiges Überdecken von Fassadenflächen durch Werbung zu vermeiden.

Da von Werbeanlagen mit wechselndem oder/ und bewegtem Licht erhebliche Störungen gerade in einem Wohngebiet ausgehen können, sind diese im WA nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt überdies auch in den Gewerbe- und Industriegebieten im Plangeltungsbereich, da von größeren blinkenden Werbeanlagen auch eine erhebliche Fernwirkung ausgeht und die Bewohner in den angrenzenden Gebieten sich durch die damit verbundenen Lichtimmissionen durchaus gestört fühlen könnten.

11.4.2 Gewerbe- und Industriegebiete:

Bei gewerblichen baulichen Anlagen handelt es sich überwiegend um kompakte, durch Funktionalität geprägte Gebäude. An die Gestaltqualität von Gewerbebauten werden in der Regel geringere architektonische Ansprüche gestellt. Um eine große Baufreiheit auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Plangebiet zu ermöglichen, sollen für die Gewerbegebiete nur sehr wenige baugestalterische Festsetzungen vorgegeben werden. Ziel dieser Festsetzungen ist es lediglich, Ortsbild- beeinträchtigende Werbeanlagen bzw. bauliche und sonstige betriebliche Anlagen mit negativer Ortsbildwirkung auszuschließen.

zu Text Ziffer 4.2.1 und 4.2.2

Ein besonderer Einfluss auf das Ortsbild geht von Dachflächen insbesondere höherer und großvolumiger Gewerbebauten aus. Aufgrund ihrer Fernwirkung wird daher eine orts- und bebauungstypische Farbgebung für die Dachflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt. Damit werden ungewöhnliche Farbgebungen von Dachflächen wie hellblau, lila, gelb und andere ausgeschlossen, die ansonsten aus werbewirksamen Gründen durchaus in Gewerbegebieten eingesetzt werden könnten und im Stadtbild störend wirken würden.



zu Text Ziffer 4.2.3, 4.2.4 und 4.2.5

Planungsziel ist es, in den Gewerbe- und Industriegebieten durch eine Aufweitung der bisher anzuwendenden Vorgaben aus der Werbeanlagensatzung die betriebswirtschaftlich wichtige Werbung für die Gewerbebetriebe zu erleichtern. Durch wenige gezielte Vorgaben werden zukünftig klare und einheitliche Regelungen im Plangebiet getroffen, die eine große Werbefreiheit ermöglichen. Durch die nunmehr durch den B-Plan vorgegebenen Regelungen zur Art und Anbringung von Werbeanlagen soll lediglich solchen "Auswüchsen" von Werbung vorgebeugt werden, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Aus diesem Grund werden stadtbildwirksame hohe Werbetürme und Pylone ausgeschlossen; dies erfolgt durch höhenmäßige Bestimmung der Oberkante von Werbeanlagen. Die wirksame Höhe der Werbeanlagen (Oberkante) darf dabei maximal 10,00 m nicht überschreiten, wobei diese Vorgabe sowohl für freistehende Werbeanlagen als auch für Werbung an oder auf Gebäuden besteht.

Wie bereits vorab erläutert, werden aufgrund der erheblichen Störwirkung für angrenzende Wohngebiete / Wohngebäude Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung ausgeschlossen. Lichtemissionen sollen auf ein für die angrenzenden Wohngebiete zumutbares Maß begrenzt werden.

Innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen und ökologisch bedeutenden Flächen (Knicks und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen keine Werbeanlagen aufgestellt werden, um die ökologische Bedeutung dieser Flächen nicht zu beeinträchtigen und um die positive Ortsbildwirkung nicht zu zerstören.

11.5 Grünordnung

11.5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltungsgebote und Anpflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a,b BauGB)

zu Text Ziffer 5.1.1 bis 5.1.4

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützt. Eingriffe in den Vegetationsbestand und die Knickwälle sind unzulässig. Für Knickdurchbrüche o. a. Eingriffe kann die UNB Ausnahmen erteilen. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht vorbereitet.

Bei den Ortsbegehungen wurde festgestellt, dass in Teilabschnitten die knicktypische Vegetation durch nicht standortgerechte Vegetation ersetzt oder in den Knickwall eingegriffen wurde und Vegetation gar nicht mehr vorhanden ist.

Um die Knicks als wichtigen Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger innerhalb bebauter Ortslagen dauerhaft zu schützen, werden diese als zu erhalten festgesetzt; außerdem sind die Lücken in den Knicks durch standortgerechte knicktypische Gehölze zu schließen. Dies entspricht den naturschutzrechtlichen Vorgaben zur Unterhaltung von Knicks. Dabei dient die Festsetzung der Knickneuanlage am westlichen Gebietsrand der Verbesserung des Ortsbildes und ist auch aus Sichtschutzgründen – mit der Ergänzung des Knickwalls ist ein Sichtschutz zwischen den Wohngrundstücken im Grasholz und den angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken im Rosseer Weg gegeben - von Bedeutung. Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Knicks grundsätzlich zu verhindern und um eine ausreichende Knickpflege zu ermöglichen, wird vom Knickfuss in einer Breite von 3,00 m ein Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzflächen sind bauliche Maßnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen unzulässig.

Bei Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen im Zuge der Planierung von Gewerbegrundstücken sind die damit verbundenen erhöhten Knickwälle vollständig zu bepflanzen. Diese Festsetzung ist insbesondere für die bislang unbebauten Grundstücke im Goldammerweg (Flurstücke 1/3 und 1/4) für den Schutz der Knicks relevant. Der Knickschutzstreifen wird hier deshalb abschnittsweise in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Zudem wird der Forderung der UNB nachgekommen, die durch die Topografie überhöhten Knicks vor unzulässigen Eingriffen zu schützen und bei Geländeauffüllungen sicherzustellen, dass die Knicks bei Erdarbeiten nicht zugeschüttet werden.

Im B-Plan ist die Baumreihe (Kopflinden) am nördlichen Gebietsrand als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume stehen entlang des nordwestlichen Abschnitts vor dem vorhandenen Knickwall und sind nach § 10 LNatSchG geschützt.



Bei den künftigen Bauflächenausweisungen werden die naturschutzrechtlich bedeutenden Knicks und Baumreihen und die erforderlichen Schutzabstände zu Schutzgebieten und Biotopflächen berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt werden durch die geplanten Festsetzung großflächiger und zusammenhängender überbaubarer Flächen nicht erwartet, zumal sich das Gebiet seit Jahrzehnten in gewerblicher Nutzung befindet. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser/ Wasserhaushalt und Klima und Luft werden im Einzelnen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Die durch die Planung ermöglichte höhere Versiegelung im Plangebiet wird durch entsprechende Maßnahmen auf den dafür ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen.

zu Text Ziffer 5.1.5

Der Schutz naturbedeutsamer Objekte und Flächen ist auch innerhalb bereits bebauter Gebiete von ökologischer Bedeutung und daher auch eines der Leitbilder dieser städtebaulichen Planung. Daher wird das Bruchgehölz am östlichen Rand des Gebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flurstücke 22/24, 45/6 und 45/7) festgesetzt und zugleich als Biotopfläche nach § 25 LNatSchG nachrichtlich gekennzeichnet. Die Fläche ist als Feuchtgebüsch ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Errichtung baulicher Anlagen, auch Anlagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Bodenversiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig.

zu Text Ziffer 5.1.6

Angrenzend an das Rosseer Moor werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Flurstück 4/24 teilweise und 4/25 teilweise), um das Mooregebiet vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Flächen selbst sind bislang baulich nicht genutzt worden und sind schützenswert, nach dem LNatSchG besitzen diese jedoch keinen Biotopschutz (mehr). Die Flächen sollen auch künftig baulich nicht genutzt werden und sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Erhalt dieser Pufferzone ist ökologisch bedeutsam, um Einträge in das Moor und damit negative Beeinträchtigungen dieses wertvollen Lebensraumes zu verhindern. Das Moor selbst befindet sich im Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Barkelsby.

11.5.2 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich Grünstrukturen, die es aus Gründen des Ortsbildes und des Landschafts- und Naturschutzes zu erhalten gilt, weil sie innerhalb dieser dicht bebauten und intensiv genutzten Gewerbegrundstücke wichtige Lebensräume für Vögel und Kleinsäugetiere darstellen, den Erholungswert steigern und das Landschaftsbild und die klein-klimatischen Verhältnisse im Plangebiet verbessern.

zu Text Ziffer 5.2.1

Westlich des Rosseer Weges (Flurstück 6/52) befindet sich ein Kleingewässer mit sehr dichter Randvegetation. Diese private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Garten ist als Refugium zu erhalten. Auch aus Gründen des Ortsbildes und als Sichtschutz für die angrenzenden Wohngrundstücke im Grasholz ist der Fortbestand dieses Teiches mit der sehr dichten Randvegetation von großer Bedeutung. Zudem kommt dieser Grünfläche in Verbindung mit den in B-Plan Nr. 34 planungsrechtlich festgesetzten nördlich anschließenden Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion zu.

Auf dem Flurstück 22/36 ist ein weiterer kleiner, künstlich angelegter Gartenteich vorhanden. Aufgrund seiner geringen ökologischen Wertigkeit ist dieser nicht zwingend zu erhalten. Da es sich um einen reinen Zierteich zu handelt, kommt diesem keine ökologisch bedeutsame (Vernetzungs-) Funktion zu.

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung mit dichter wegebegleitender Vegetation, wodurch die gewerblich genutzten Grundstücke effektiv eingrünert werden. Das Ortsbild wird durch diesen Strauch- und Baumbestand angenehm gestaltet. Durch diese Wegeverbindung wird das Gebiet fußläufig erschlossen und mit dem Rad- und Fußweg an der Bundesstraße verbunden. Der begrünte Weg führt an landwirtschaftlich genutzten Flächen und Biotopflächen entlang und dient damit auch der Erholung von im Gebiet Arbeitenden und Ansässigen.



Dieser Grünverbindung kommt außerdem eine besondere ökologische Verbundfunktion zu, da gerade durch lineare natürliche Elemente das durch bauliche Nutzung und Versiegelung an sich Lebensraum- arme Gebiet bereichert und die einzelnen Elemente wie Knicks und Biotopflächen miteinander vernetzt werden.

Der Grünstreifen an der Bahnanlage ist aus Sichtschutzgründen zu erhalten. Dieses Randgebüsch auf städtischem Grund bietet wie die übrigen linearen natürlichen Elemente im Plangebiet Vögeln und Kleintieren Lebensraum und ist in dem ansonsten arten- und lebensraumarmen Gebiet in seinem Fortbestand zu sichern.

Die Belange der DB- Bahn werden durch regelmäßige Pflegemaßnahmen (Rückschnitt) berücksichtigt.

11.5.3 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Die Flurstücke am östlichen Gebietrand zwischen der v. g. Fußwegverbindung und der Bahnlinie sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes für eine Bebauung nicht geeignet. Sie befinden sich seit Jahrzehnten in landwirtschaftlicher Nutzung und sollen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Es handelt sich um feuchte Grünlandflächen, die zur Zeit beweidet bzw. durch Mahd bewirtschaftet werden.

Im Ursprungsbebauungsplan waren diese Flächen bereits als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Diese werden planungsrechtlich erneut festgeschrieben.

12 Verkehr

12.1 Fließender Verkehr

12.1.1 Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete:

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 76, die den Verkehr aus dem Gebiet aufnimmt. Der Kreuzungspunkt Rosseer Weg / Bundesstraße ist nicht signalgesteuert, der Verkehr auf der Bundesstraße hat Vorrang. Der Kreuzungspunkt ist gut einsehbar, Ausbaubedarf wird zur Zeit nicht gesehen.

Der Rosseer Weg ist als Haupteerschließung für diesen Gewerbestandort mit einer Breite von ca. 6,00 m für Schwerlastverkehr und Kfz- Verkehr ausreichend dimensioniert. Der Wendepplatz am Ende des Rosseer Weges ist, den Anforderungen an Wendeanlagen für dreiaxlige Lkw und Lastzüge entsprechend, mit einem Durchmesser von 25,00 m bedarfsgerecht ausgebaut.

Die weitere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über den Amselweg, Goldammerweg und den Gammelbyer Kirchenweg. Das seinerzeit zur Erschließung gewerblicher Grundstücke geplante Straßenprofil von Amselweg und Goldammerweg ist mit 6,00 m für Schwerlastbegegnungsverkehr ausgelegt. Die Wendeanlage am Ende des Amselweges ist mit einem Durchmesser von 25,00 m für alle Arten des Schwerlast- Verkehrs ebenfalls ausreichend dimensioniert. Damit sind der Rosseer Weg, der Amselweg und der Goldammerweg für die Erschließung gewerblich genutzter Grundstücke als leistungsfähige Straßen vorhanden, Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen an diesen sind zur Zeit nicht erforderlich.

Der Gammelbyer Kirchenweg ist aufgrund seiner Historie als Redder ausgebaut. Die befahrbare Straßenbreite beträgt hier nur 3,00 bis 4,00 m. Aufgrund der beidseitigen Knicks und der Geländetopografie, das Gelände fällt zum Westen hin ab, werden über diese Straße nur eine Hofstelle mit Kleintierhaltung (außerhalb des Plangebietsbereichs) und zwei Betriebsgrundstücke erschlossen. Wendemöglichkeiten für den Gewerbeverkehr bestehen nur auf den Betriebsgrundstücken selbst (Flurstücke 3/6 und 3/7).

Der als Redder ausgebildete Gammelbyer Kirchenweg soll aus stadtökologischen Gründen nicht verändert oder durch Knickdurchbrüche beeinträchtigt werden; dies ist Vorgabe des Landschaftsplanes. Der Anschluss weiterer Grundstücke soll daher nicht über den Gammelbyer Kirchenweg erfolgen. Dies wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Planverfahrens abgestimmt.



Die vorhandenen Wohngebäude auf den Flurstücken 2/11 und 2/4 werden derzeit über eine Stichstraße erschlossen. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 wurden diese Wohngebäude sowie der Stichweg bereits durch die Ausweisung als Industriegebiet überplant. Die Grundstücke sollen auch künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und sind im B-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Stichweg dient derzeit noch der Erschließung der bestandsgeschützten Wohngrundstücke und wird bis zur Aufgabe der Wohnnutzung erhalten bleiben.

Die im Ursprungs- Bebauungsplan (B-Plan Nr. 1) planungsrechtlich festgesetzten und bis dato nicht realisierten Straßenverkehrsflächen, zum einen die geplante Veriadestraße an der Bahnlinie im Bereich der derzeit vorhandenen Saatgutlagerhalle und zum anderen die vormals geplante Stichstraße nördlich des Rosseer Weges im Bereich der Flurstücke 4/21 und 4/27 werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr berücksichtigt. Ein Bahnanschluss wird heutzutage für die gewerblich genutzten Grundstücke nicht benötigt. Ein Ausbaubedarf für die Stichstraße nördlich des Rosseer Weges besteht ebenfalls nicht, da die Flurstücke 4/21 und 4/27 sich zur Zeit eigentumsrechtlich in einer Hand befinden.

12.1.2 Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes:

Das Allgemeine Wohngebiet an der B 76 wird über die Stichstraße 'Lerchenweg' erschlossen, die Ende der 40er Jahre, mit dem Bau der ersten Wohnhäuser hergestellt worden ist. Diese ist heute als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und weist aufgrund der Grundstückszuschnitte der Wohnbebauung einen Ausbauquerschnitt von 4,00 m bis 5,00 m auf. Am Ende ist ein Wendepunkt in den Abmessungen von ca. 8,00 auf 22,00 m vorhanden.

Im Rahmen von Bebauungsplänen ist u. a. auch eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen. Die heute überwiegend eingesetzten dreiachsigen Müllfahrzeuge benötigen Wendepunkte mit einem Mindestdurchmesser von 20,00 m einschließlich 1,00 m Freihaltezone am Rand. Ein Wendepunkt mit diesen Abmessungen kann jedoch ohne Eingriffe in die privaten Grundstücke nicht umgesetzt werden, da dies aufgrund der vorhandenen Bebauung räumlich nicht möglich ist.

Nach den sicherheitstechnischen Bestimmungen für das Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen darf auf Sackstraßen, die wie in diesem Fall vor dem 01.10.1979 gebaut worden sind, mit dem Abfallsammelfahrzeug rückwärts gefahren werden, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- zu beiden Seiten des Fahrzeuges muss zwischen Fahrzeug und festen Bauwerken wie Mauern, Zäunen, Hecken, Pfählen und auch abgestellten Gegenständen wie Containern, Fahrzeugen ein begehbarer Sicherheitsabstand von mind. 0,50 m ständig vorhanden sein
- die Rückwärts- Fahrstrecke soll eine Länge von 150 m nicht überschreiten.

Bei Regelmaßen von 2,50 m Fahrzeugbreite und einer maximalen Straßenlänge von 120 m sind die v. g. Bedingungen erfüllt. Daher ist ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge möglich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird im B-Plan vorsorglich ein Müllstandplatz als Gemeinschaftsanlage im Einmündungsbereich des Lerchenweges vorgesehen.

12.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr - Stellplätze - sind auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet in Verbindung mit den derzeit vorhandenen Nutzungen vorhanden. Bei Nutzungsänderungen im Bestand bzw. baulichen Erweiterungen sind im Rahmen der Baugenehmigung die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Für Besucher sind im Plangebiet entlang des Rosseer Weges und des Amselweges Parkbuchten vorhanden. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist nicht festzustellen.

12.3 Fußläufiger Verkehr und Radverkehr

Fuß- und Radwegeverbindungen befinden sich beidseitig entlang des Rosseer Weges, des Amselweges und des Goldammerweges. Die Fußwegeverbindungen von den Wendeanlagen am Ende des Rosseer Weges und des Amselweges führen östlich an den Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke entlang. Die Fuß- und Radwegeverbindung ist beidseitig begrünt und weist eine hohe ortsgestalterische Qualität auf.



Der Weg führt an stadttökologisch bedeutenden, südlich und östlich des Plangeltungsbereiches liegenden wertvollen Niedermoor- / Ödlandflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbei. Er stellt eine wichtige Wegeverbindung zur B 203 dar und bildet einen reizvollen Kontrast zur gewerblich geprägten Umgebung. Die Fuß- und Radwegeverbindung endet an einer Quermöglichkeit der Bundesstraße 203; von dort führen Straßen- begleitende Fuß- und Radwege in die Innenstadt.

Da das Gebiet fußläufig und für Radverkehr sehr gut angebunden ist, sind weitere Fuß- bzw. Radwegeverbindungen nicht vorgesehen.

12.4 ÖPNV

Innerhalb des Plangebietes sind keine ÖPNV- Haltestellen vorhanden. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Bundesstraße B 76 im Umfeld des Plangebietes.

13. Infrastruktur / Versorgung

13.1 Abfall- und Wertstoffe

Für den Bereich der privaten Haushalte und der gewerblichen Nutzungen ist der Kreis Rendsburg- Eckernförde öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH (AWR) bzw. andere Entsorgungsunternehmen sind beauftragte Dritte. Es besteht sowohl für Gewerbebetriebe als auch für die anderen Nutzungen und Privathaushalte Anschluss- und Benutzungszwang.

Grundlage für die Abfallentsorgung ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Bereichen gelten die 'Allgemeinen Entsorgungsbedingungen' (AEB).

sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Diese erfolgt nach den geltenden Bestimmungen des Entsorgungsträgers.

13.2 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch den örtlichen Stromversorgungsträger sichergestellt. Im Plangebiet sind Trafo- Stationen am Rosseer Weg und im Amselweg vorhanden, die planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Sollten künftig über die im Gebiet erfassten und planungsrechtlich festgesetzten Versorgungsanlagen weitere Anlagen erforderlich werden, kann die Gebietsversorgung auf der rechtlichen Grundlage des § 14 Abs. 2 BauNVO erweitert und damit sichergestellt werden. Danach sind Anlagen für die Versorgung in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, so dass im Bedarfsfall auch weitere Anlagen und Einrichtungen installiert werden können.

13.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die zentrale Versorgung der Stadtwerke Eckernförde GmbH sichergestellt.

13.4 Löschwasserversorgung

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt.

Diese hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass folgende Hydranten zur Löschwasserversorgung im Plangebiet vorhanden sind:

- Rosseer Weg, gegenüber des Lerchenweges
- Rosseer Weg 18, Fa. Möbel Greve
- Rosseer Weg Ecke Goldammerweg
- Goldammerweg gegenüber Hausnr. 3
- Rosseer Weg im Wendehammer bei Hausnr. 45, Bootsmotoren Koch
- Amselweg, im Wendehammer



Gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 wird der Löschwasserbedarf bei einer angenommenen kleinen Gefahr der Brandausbreitung in einem Gewerbegebiet mit 96 m³/h angegeben.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) im Plangebiet sicherzustellen, wird nunmehr die Herstellung eines weiteren Einspeisepunktes mit dem Ziel der Herstellung einer Ringleitung von der Ostlandstraße unter den Bahndamm hindurch in den Rosseer Weg hinein erforderlich. Die bislang vorgesehene Herstellung eines Löschwasser-Teiches am Ende des Goldammerweges (B-Plan Nr. 34) wird seitens der Stadtwerke Eckernförde nicht mehr als erforderlich angesehen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist von der zuständigen Stelle im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes die Qualität der vorhandenen Wasserversorgung zu betrachten und in Abhängigkeit von Art und Nutzung der baulichen Anlagen ein Wasserstrom zu definieren. Sollte die vorhandene Wasserversorgung im Gebiet diesen kalkulierten Bedarf im Brandfälle nicht decken können, sollte dem Bauherrn die Sicherstellung einer zusätzlichen Wasserversorgung auferlegt werden. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt.

13.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Niederdruck-Versorgungsnetz der Stadtwerke Eckernförde GmbH.

zu Text Ziffer 6

Anhand der Bestandspläne der Stadtwerke Eckernförde GmbH wurde festgestellt, dass für die vorhandene Gasleitung auf dem Flurstück 22/24 (Erbbaurechtsgrundstück) südlich der Kartoffellagerhalle ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eckernförde GmbH einzuräumen ist, damit diese Leitung künftig ordnungsgemäß unterhalten werden kann. Zu diesem Zweck darf die Fläche vom Versorgungsträger bzw. von diesen Beauftragten betreten und befahren werden. Die vorhandene Gasleitung dient der Versorgung der Grundstücke östlich der Bahnlinie und ist für die geplante Herstellung einer Ringleitung erforderlich.

13.6 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Telekommunikations-Dienstleistungsfirmen vorgehalten.

13.7 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nach der Satzung für die Abwasserbeseitigung der Stadt Eckernförde (Abwassersatzung) besteht Anschluss- und Benutzungsrecht für die Grundstücke, die durch betriebsfertige Abwasserkanäle erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein zentrales Netz zum Klärwerk der Stadt Eckernförde. Im Plangebiet sind alle Grundstücke an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Regenwasser:

Für das anfallende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrswegen besteht für die meisten Grundstücke ein Anschluss an die Kanalisation. Die Grundstücke, die vom Gammelbyer Kirchenweg erschlossen sind (Flurstücke 34/13, 3/7 und 3/6) sind nicht an die Regenentwässerung angeschlossen; das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.



Für die Wohnbebauung im Stichweg (Flurstück 2/23), die bereits im Ursprungs- Bebauungsplan von 1969 als Industriegebiet überplant war und durch den Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, besteht ein Schmutz- und Regenwasseranschluss über städtische Grundstücke entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen bis zum Gammelbyer Kirchenweg. Diese Leitungstrassen sind solange erforderlich, wie die Wohngebäude fortbestehen. Bei einer späteren gewerblichen Nutzung ist für diese Grundstücke ein Anschluss an die Regen- und Schmutzwasserleitungen im Rosseer Weg vorzusehen.

14. Umweltprüfung

Für diesen Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung hat eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu erfolgen. Außerdem werden besondere verfahrensrechtliche Belange bei der Berücksichtigung der Umweltbelange an die Bebauungsplanung gestellt.

14.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Mit dem BPL Nr. 57 werden die wesentlichen Teile des BPL Nr. 1 erfasst. Aufhebung und Neuaufstellung wurden erforderlich, weil aufgrund von Fehlentwicklungen der Vergangenheit die eigentliche, industriell-gewerbliche Zielsetzung des Gebietes nicht mehr gewährleistet war. Es geht also nicht um erstmalige Inanspruchnahme von Flächen sondern um Absicherung des ursprünglichen Planungszieles.

Hierbei wird allerdings die GRZ von bisher 0,4 bzw. 0,5 auf die für ein Gewerbe-/ Industriegebiet angemessene GRZ von 0,8 erhöht. Die hiermit verbundene verstärkte Flächeninanspruchnahme wird hinsichtlich eines erforderlichen Ausgleichs zu bilanzieren sein.

14.2. Ziele des Umweltschutzes

Da Natur und Landschaft mit der neuen Planung nicht erstmalig und nur hinsichtlich der maximalen GRZ stärker als bisher in Anspruch genommen werden, beschränken sich die Ziele des Umweltschutzes auf den Erhalt weniger Grünelemente (insb. Knicks) und Feuchtflächen aus floristischen und faunistischen Gründen, Ausweisung von Pufferzonen in Biotopnähe sowie auf Immissionsminimierung zugunsten schutzbedürftiger Nutzungsformen.

14.3. Umweltauswirkungen der Planung

14.3.1. Schutzgut „Mensch“

14.3.1.1. Derzeitiger Zustand

Durch Fehlentwicklungen der Vergangenheit besteht im Plangebiet ein problematisches Nebeneinander von emissionsträchtigen und schutzbedürftigen Nutzungen. Insbesondere ist hier die Lärmemission zu nennen.

14.3.1.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Ohne die vorgelegte Planung würde es zu erheblichen Konflikten materieller und rechtlicher Art kommen, da planungsrechtliche Ansprüche mit aufgrund faktischer Nutzung entstandenen Ansprüchen kollidieren.

14.3.1.3. Auswirkungen der Planung

Die aktuelle Planung führt zu keinen stärkeren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als die bisherige, schafft aber mehr Rechtssicherheit.

14.3.1.4. Planungsalternativen

Aufgrund der vorangegangenen Fehlentwicklungen kann nur über den beschrittenen Weg mehr Rechtssicherheit bei gleichzeitiger Verfolgung des ursprünglichen Planungszieles erlangt werden.



14.3.1.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Auswertung von Schallgutachten muss den unterschiedlichen Ansprüchen bestmöglich entsprochen werden.

14.3.1.6. Bewertung

Die Planung wird die Bedingungen für das Schutzgut Mensch insgesamt nicht verschlechtern sondern tendenziell eher verbessern.

14.3.2. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

14.3.2.1. Derzeitiger Zustand

Durch die derzeitige Heterogenität des Gebietes, das weitgehend versiegelte Gewerbeflächen ebenso umfasst wie Knicks oder ein kleines Feuchtgebüsch, kommen hier Arten des Siedlungsrandbereiches in kleinräumig wechselnder Dichte vor. Insbesondere über die Knicks ist dabei eine gewisse Vernetzung von außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden höherwertigen Biotopen gegeben.

14.3.2.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Da der bisherige B-Plan nicht alle schützenswerten Strukturen erfasste, und solche z.T. sogar als Straßenfläche überplant hatte, wären u. U. gewisse Verluste nicht gesetzlich geschützter Biotope unvermeidbar.

14.3.2.3. Auswirkungen der Planung

Im Gegensatz zur bisherigen nimmt die aktuelle Planung konkreten Bezug auf tatsächliche Vegetationsstrukturen sowie Vernetzungs- und Pufferfunktionen und damit auch auf Grundlagen für die Erhaltung und Förderung der Fauna.

14.3.2.4. Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht, da das Industriegebiet bereits besteht.

14.3.2.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

14.3.2.6. Bewertung

Die Neuüberplanung des Gebietes trägt dazu bei, Pflanzen und Tieren so viel Schutz zu geben, wie es im Rahmen eines Gewerbe- oder Industriegebietes möglich ist. Insbesondere werden zwischenzeitlich entstandene naturnahe Strukturen gesichert.

14.3.3. Schutzgut „Boden“

14.3.3.1. Derzeitiger Zustand

Im gesamten Plangebiet kommt fast ausschließlich Humusregosol aus bauschutthaltigen Sanden vor, eine anthropogen beeinflusste Bodenform. Nördlich und südlich außerhalb des Plangebietes schließen sich z. T. Normbraunerden und Parabraunerden sowie Normniedermoor aus Erlenbruchwaldtorfen an.

14.3.3.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Bis auf Zunahmen des Versiegelungsgrades sind keine Veränderungen anzunehmen.



14.3.3.3. Auswirkungen der Planung

Durch festsetzung einer GRZ von 0,8 wird im Einzelfall eine stärkere Versiegelung möglich als bislang.

14.3.3.4. Planungsalternativen

(keine)

14.3.3.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- siehe Ausgleichsberechnung unter „Schutzgut Wasser“ -

14.3.3.6. Bewertung

In dem Plangebiet, das durch anthropogen beeinflusste Bodenformen charakterisiert ist, kann es zu weiteren Versiegelungen kommen. Dies war jedoch auch schon auf der Basis des bisherigen B-Planes möglich. Eine Ausgleichsberechnung für die denkbare Mehrversiegelung erfolgt unter 3.4

14.3.4. Schutzgut „Wasser“

14.3.4.1. Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich lediglich zwei sehr kleine, anthropogen geprägte Teiche, die keinen Schutzstatus nach LNatSchG besitzen.

Entsprechend der Teilversiegelung wird ein Teil des Niederschlagswassers abgeleitet, während ein anderer Teil versickert und so die Niedermoore der Randbereiche speist.

14.3.4.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Die beiden kleinen Teiche genießen keinen gesetzlichen Schutz und sind somit nicht gesichert.

Die Versickerungsrate kann sich in Abhängigkeit vom Grad der Versiegelung ändern. Maximal könnten auf der Grundlage des bisherigen B-Planes 127.100 m² befestigt werden.

14.3.4.3. Auswirkungen der Planung

Durch die Erhöhung der GRZ können zukünftig maximal 148.320 m² befestigt werden und damit 21.220 m² mehr als bisher. Diese Fläche ist hinsichtlich eines Ausgleichs zu bilanzieren.

14.3.4.4. Planungsalternativen

(keine)

14.3.4.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für die durch die Neuplanung zusätzlich mögliche Befestigung bzw. Versiegelung wurde der Mindestausgleichsbedarf nach dem Runderlaß zur Eingriffsregelung des Landes Schleswig-Holstein v. 3. Juli 1998 berechnet.

Nach der Altplanung wäre eine maximale Befestigung/ Versiegelung von 127.100 m² möglich, nach der neuen Planung von 148.320 m², was einer zusätzlichen, maximalen Fläche von 21.220 m² entspricht. Nach dem Runderlaß ist für Vollversiegelungen ein Ausgleichsfaktor von 0,5 und für durchlässige Befestigungen ein Ausgleichsfaktor von 0,3 anzusetzen. Ausgehend von der bisherigen, tatsächlichen Entwicklung in dem Gebiet wird für die Berechnung ein realistischer Mittelwert von 0,4 verwendet.

Somit führt die Erhöhung der GRZ zu einem Ausgleichsflächenbedarf von $21.220 \text{ m}^2 \times 0,4 = 8.488 \text{ m}^2$.

Der Ausgleich wird dadurch erreicht, daß Teilflächen, für die bislang ein planungsrechtlicher Anspruch auf Nutzung als Industrie- bzw. Verkehrsfläche bestand, der aber nicht genutzt wurde, durch Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert werden.



Die Größe dieser Flächen beträgt 3.916 m² und 2.591 m². Hinzu kommt eine 2.200 m² große Fläche, die bislang als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen war, ebenfalls nicht in Anspruch genommen wurde und nunmehr als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, wobei aufgrund der topographischen Lage nur eine Extensivnutzung in Frage kommt. Einem Ausgleichsflächenbedarf von 8.488 m² stehen somit erstmals dargestellte Ausgleichsflächen von 8.727 m² (Flurstücke 4/42 teilweise und 4/25 teilweise, 22/24, 45/6 und 45/7) gegenüber.

14.3.4.6. Bewertung

Die möglichen Auswirkungen der Neuplanung auf das Schutzgut Wasser wie auch auf das Schutzgut Boden werden ausgeglichen.

14.3.5. Schutzgut „Luft“

14.3.5.1. Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich keine die Luftqualität gravierend beeinträchtigenden Emissionsquellen.

14.3.5.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Es sind emittierende Betriebe in auf der Basis des bisherigen B-Planes zulässigem Rahmen möglich.

14.3.5.3. Auswirkungen der Planung

(keine)

14.3.5.4. Planungsalternativen

(keine)

14.3.5.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

14.3.5.6. Bewertung

Die Neuplanung ist ohne Relevanz für das Schutzgut Luft.

14.3.6. Schutzgut „Klima“

14.3.6.1. Derzeitiger Zustand

Baum- und Knickbestand sowie Freiflächen stellen einen Ausgleich zu den negativen klimatischen Effekten von Versiegelung und Bebauung dar.

14.3.6.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Sofern sie nicht durch Baumschutzsatzung oder LNatSchG geschützt sind, könnten Gehölzbestände und Freiflächen verringert werden.

14.3.6.3. Auswirkungen der Planung

Durch entsprechende Abstandsflächen und Pufferzonen wird der Erhalt eines Mindestmaßes an klimawirksamen Grün sichergestellt.

14.3.6.4. Planungsalternativen

(keine)

14.3.6.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(entfällt, da kein Eingriff erfolgt)



14.3.6.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, das Schutzgut Klima etwas besser zu sichern, als es die bisherige Planung tat.

14.3.7. Schutzgut „Landschaft“

14.3.7.1. Derzeitiger Zustand

Das landschaftliche Erscheinungsbild stellt sich derzeit sehr heterogen dar. Neben stark versiegelten, vegetationsarmen Flächen finden sich alte Knicks, größere Bäume, Sukzessionsflächen, Gartenflächen, offenes Grasland und ein Feuchtgebüsch.

14.3.7.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Veränderungen des Landschaftsbildes wären im Detail durch Nutzungsänderungen der einzelnen Gewerbegrundstücke möglich.

14.3.7.3. Auswirkungen der Planung

Durch spezifischere Festsetzungen wird das Spektrum der denkbaren Änderungen geringfügig eingeschränkt (z.B. Höhenbegrenzung für Gebäude).

14.3.7.4. Planungsalternativen

(keine)

14.3.7.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

14.3.7.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, das Schutzgut Landschaft etwas besser zu sichern, als es die bisherige Planung tat.

14.3.8. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

14.3.8.1. Derzeitiger Zustand

(keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden)

14.3.8.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

(entfällt)

14.3.8.3. Auswirkungen der Planung

(entfällt)

14.3.8.4. Planungsalternativen

(entfällt)

14.3.8.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(entfällt)

14.3.8.6. Bewertung

(entfällt)



14.3.9. Wechselwirkungen

Die Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der Grünstrukturen wirken sich ebenfalls positiv auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen und Tiere“, „Luft“, „Klima“ und „Landschaft“ aus.

14.4. Hinweise zur Methodik

Vorliegende Kartierungen aus den 80er Jahren wurden anhand von CIR-Orthofotos und im Rahmen von mehreren Geländebegehungen überprüft und aktualisiert. Auf der Basis der Biotopstrukturen wurde punktuell nach Hinweisen auf das eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten gesucht, dieses jedoch ohne Erfolg.

Um Schallimmissionsbelastungen beurteilen zu können wurden schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben.

Die bodenkundlichen Angaben sind der Bodenformenkarte Eckernförde von 1999 entnommen.

14.5. Maßnahmen zur Überwachung

Der gesamte Grünbestand wird im Rahmen der in 5-Jahresabständen durchgeführten CIR-Luftaufnahmen sowie punktuell bei Ortsbegehungen überwacht.

14.6. Zusammenfassende Bewertung

Die Planung bereitet keine schwereren Umweltbeeinträchtigungen vor, als sie nach aktueller Rechtslage bereits möglich wären. Sie bewirkt im Gegensatz zur Vorläuferplanung einen etwas besser definierten Schutz für einige Landschaftselemente.

Eine mögliche höhere Versiegelungsrate wird im Gebiet durch Ausweisung von bislang als Industrie- oder Verkehrsfläche dargestellten Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für extensive Landwirtschaft ausgeglichen.

Eckernförde, den **31. März 2009**

(Sibbel)

Bürgermeister



