

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Eckernförde für das Plangebiet „Wilhelmsthal“

Teilbereich Schule / Wohngebiet

Übersichtsplan



Inhalt

1.	VORBEMERKUNG	3
2.	VERFAHREN	3
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	4
4.1	Bestehende Bauleitplanung	4
5.	PLANUNGSERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
5.1	Vorgaben der Landesplanung	4
5.2	<i>Erfordernisse</i>	4
5.3	Übernahme bisheriger Festsetzungen	4
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	5
6.1	Nutzungen im Plangebiet	5
6.2	Nutzungen im räumlichen Umfeld	5
6.3	Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen	5
7.	LEITBILDER DER PLANUNG	5
7.1	Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur	5
7.2	Leitbild Wohngebiete	5
7.3	Leitbild Flächen für den Gemeinbedarf Schulzentrum Süd	6
7.4	Leitbild Verkehr	6
7.5	Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt	6
7.6	Leitbild Erholung und Kleingärten	7
7.7	Leitbild Ortsbildverbesserung	7
7.8	Zu erwartende Nutzungskonflikte	7
7.9	Prognose zukünftiger Entwicklungen	8
7.10	Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	8
8.	ALTLASTEN	8
9.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	8
10.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG	8
11.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	9
11.0	Allgemeines	9
11.1.	Art der baulichen Nutzung	9
11.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
11.3	Größe der Baugrundstücke	9
11.4	Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen	10
11.10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
11.11	Verkehrsflächen	10
11.12	Versorgungsflächen	10
11.15	Öffentliche und private Grünflächen	10
11.18	<i>Flächen für Wald</i>	10
11.20	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	11
11.21	<i>Mit Rechten zu belastende Flächen</i>	11
11.22	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	11
11.23	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
11.25 a	<i>Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen</i>	11
11.25 b	<i>Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen</i>	11
12.	ZU ZIFFER 8 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, FESTSETZUNGEN NACH DER LANDESBYBAUORDNUNG	11
13.	VERSÖRÖUNG	12
13.1	Trinkwasser-Versorgung	12
13.2	Gas -Versorgung	12
13.3	Strom -Versorgung	12
13.4	Beleuchtung	12
13.5	Nahwärme-Versorgung	12
13.6	Telekommunikation	13
14.	ABWASSERBESEITIGUNG	13
14.1	Schmutzwasserentsorgung	13
14.2	Regenwasserentsorgung	13
15.	ABFALLBESEITIGUNG	13
16.	BRANDSCHUTZ UND FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN	13
17.	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	13
18.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
18.1	Anbauverbot	13
18.2	Waldschutzstreifen	13
18.3	Archäologische Denkmäler / Denkmalschutz	13
18.4	Richtfunktrasse der Telekom	14
19.	HINWEISE:	14
19.1	Grundstücksteilungen	14
19.2	Baumschutzsatzung	14

1. Vorbemerkung

Die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB).

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 Aufhebungen von Bebauungsplänen.

Das Planungserfordernis ist Voraussetzung bzw. Begründung für die Bauleitplanung und liegt im Ermessen der Gemeinde, ebenso die sachgerechte Planung sowie die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderungen.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht.

2. Verfahren

Die Bauleitplanung gehört zu den wesentlichen kommunalen Aufgaben. Sie unterliegt besonderen Vorschriften (Planungsrechtliches Verfahren nach §§ 1, 3 und 4 BauGB), die durch das Baugesetzbuch (BauGB) sowie durch einen entsprechenden Verfahrenserlass geregelt werden:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zunächst ein Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung zu fassen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieser ist für die ursprünglich beschlossenen 3. Änderung des B-Planes Nr. 21 in der Sitzung am 25.09.2001 gefasst worden.

Anschließend sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu informieren. Im Zeitraum vom 25.09.2001 bis zum 15.10.2001 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Am 25.10.2001 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt. Die Ergebnisse wurden ausgewertet, der Planentwurf für die ursprünglich beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde daraufhin erstellt.

Aufgrund aktueller planungsrelevanter Erweiterungs- und Entwicklungsbegehren im Ursprungsplangebiet werden nunmehr in den gewerblich genutzten Bereichen sowie in den durch Einzelhandel geprägten Gebieten hinsichtlich der geplanten Veränderungen weitere gutachterliche Stellungnahmen und andere Vorleistungen (UVP- Vorprüfung) erforderlich.

Die Wohnnutzung, die Schulbauflächen und die Kleingartenanlagen bleiben von diesem Veränderungsdruck unberührt. Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 09.10.2002 beschlossen, das Plangebiet der ursprünglichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 inhaltlich / sachlich zu gliedern und für die einzelnen Änderungsbereiche jeweils unabhängige Planverfahren durchzuführen.

Auf der Grundlage der aktuellen Beschlussfassung vom 09.10.2002 umfasst die **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal'** nunmehr das Wohngebiet nördlich der Sauerstraße und westlich der Straße 'Auf der Höhe', die Flächen des Schulzentrums mit angrenzenden Sportplätzen sowie die Kleingartenanlagen.

Für die **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal', Teilbereich Schule / Wohngebiet** wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) durchgeführt. Diese werden mit Schreiben vom 07.11.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Anschließend wird der B-Plan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.03.2003 bis zum 14.04.2003 für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens (TöB- Beteiligung und öffentliche Auslegung) werden die eingegangenen Anregungen und Bedenken (öffentliche und private Belange) jeweils gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 6 und § 1a BauGB). Über die Ergebnisse dieser Abwägungen wird ein Beschluss der Ratsversammlung herbeigeführt.

Anschließend wird der B-Plan in Zeichnung und Text fertiggestellt und von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Ratsversammlung fasst den Satzungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 am 26.05.2003

Rechtskraft erlangt die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde. Die Verwaltung hält den Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit und erteilt Auskunft über seine Inhalte.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Wie bereits vorab erläutert, umfasst die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ nur einen Teilbereich des Plangebietes des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes an der Straße 'Auf der Höhe' (Landesstraße 42) und der Sauerstraße in einer Entfernung von ca. 1,5 km von der Innenstadt.

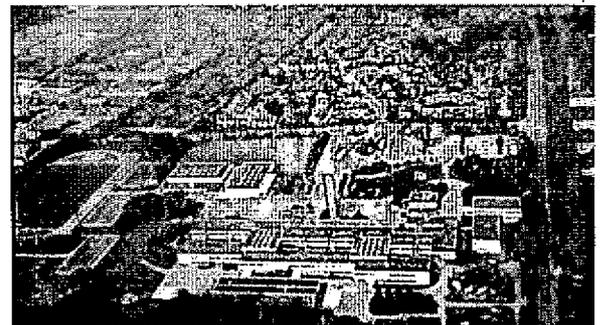


Abb.: 1 Plangebiet

Blick aus Richtung Süden über Schulzentrum, Sauerstraße und Wohngebiet; im Westen angrenzend die Kleingartenanlagen; im Osten die Straße 'Auf der Höhe' (Landesstraße L 42)

Der Geltungsbereich erfasst zum einen das Schulgelände des 'Schulzentrum Süd' mit den angrenzenden Sportflächen, zum anderen das sog. „Blumenviertel“, die Wohnbebauung in den Straßen „Westerrade“, Tulpenweg, Fliederweg, Veilchenweg, Krokusweg, Nelkenweg und Asterweg sowie die Kleingärten zwischen Sauerstraße und der Wohnbebauung in der Straße „Krumland“. Der Plangebietsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 90/155, 90/48, 88/21, 88/22 der Flur 7 sowie die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 85/96, 85/83, 85/98, 85/37 und 85/97 sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1/167, 1/401 und 7/10.

im Osten: durch die östliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 42 (Flurstück 9/4 und Flurstück 25/79 teilweise)

im Süden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1/282, 1/280 und dem Flurstück 9/4.

im Westen: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 90/155, 90/156, 90/48, 88/22, 1/15 und 1/282 einschließlich eines Teilstücks der Sauerstraße (Flurstück 1/400 teilweise).

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Übersichtsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von insgesamt 30,48 ha.

4. Planungsrechtliche Gegebenheiten

4.1 Bestehende Bauleitplanung

Der **Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 21** erstreckt sich über das gesamte Plangebiet zwischen der Rendsburger Straße (Bundesstraße B 203) und der Straße 'Auf der Höhe' (Landesstraße L 42) und umfasst die Bereiche nördlich und südlich der Sauerstraße. Mit diesem B-Plan wurde das bis dato nicht überplante Gebiet erstmals mit einem qualifizierten B-Plan überzogen. Er wurde am 24. Juli 1978 rechtskräftig.

Mit einer **1. Änderung des B-Planes Nr. 21** aus dem Jahre 1979 wurden die Erschließung und die künftigen Grundstückszuschnitte für einen Teilbereich des Gewerbegebietes südlich der Sauerstraße neu geordnet und planungsrechtlich gesichert. Diese 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 15.10.1981 rechtskräftig.

In einer **1. Ergänzung des B-Planes Nr. 21** wurde auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten abgestellt. Außerdem ist in dieser Ergänzung auf der Grundlage der Landesbauordnung die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt worden. Diese erste Ergänzung wurde mit Datum vom 26.02.1993 rechtskräftig.

Die **2. Änderung des B-Planes Nr. 21** bezieht sich auf die Festsetzungen der 1. Ergänzung des B-Planes und wurde aufgrund veränderter Gesetzgebung aufgestellt. Durch textliche Festsetzungen wurde darin die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen präzisiert und die Begründung von Stellplatzanlagen festgeschrieben. Die 2. Änderung ist seit dem 30.12.1999 rechtskräftig.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes gelten für Teilbereiche des Plangebietes zur Zeit unterschiedliche Rechtsgrundlagen, nämlich die Baunutzungsverordnung in den Fassungen von 1977 und 1990 als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit der Grundstücksnutzung. Im Zuge der B-Plan-Änderungsverfahren ist für den gesamten Plangeltungsbereich der Ursprungs-Bebauungsplanung die heute geltende BauNVO 1990 festzusetzen, um einheitliche Beurteilungsgrundlagen im gesamten Plangebiet herzustellen.

5. Planungserfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Vorgaben der Landesplanung

Der Regionalplan legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest:

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.

Der Tourismus soll als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt ausgebaut und werden und dem Leitbild des 'sanften Tourismus' folgen.

Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich nach dem ökologisch orientierten Flächennutzungsplan überwiegend im südlichen Stadtteil vollziehen. ...

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 (Umland) differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen.

Zu den Versorgungsaufgaben zählt u.a. auch die Ausstattung mit Schulen und anderen Bildungseinrichtungen sowie für den Breiten- und Leistungssport.

Gegenwärtig zählt die Stadt 23.138 Einwohner. Für die kommenden Jahre wird eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung für Eckernförde prognostiziert. Trotz sinkender Schülerzahlen steigt der Raumbedarf in den Schulen und schulischen Einrichtungen. Diesen Anforderungen muss die Stadt beständig nachkommen.

Die Vorgaben der Landesplanung sind in der Bauleitplanung der Kommunen zu berücksichtigen.

5.2 Erfordernisse

Im Einzelnen wird die Aufstellung der B-Plan-Änderung durch nachfolgend aufgeführte Erfordernisse begründet:

- Dem Veränderungsdruck im Bereich des Schulzentrums aufgrund der geplanten Schulerweiterung ist Rechnung zu tragen; der kürzlich erfolgte Neubau der Sporthalle ist planungsrechtlich zu sichern; die überbaubaren Flächen sind im Wege der Berichtigung an die tatsächliche Bebauung anzupassen.
- Für die Erweiterung der Schulgebäude der Jungmannschule sind die überbaubaren Flächen entsprechend aufzuweiten und die Neubaumaßnahmen damit planungsrechtlich zu sichern.
- Das Wohngebiet ist in seinem Bestand planungsrechtlich festzuschreiben. Die Festsetzungen sind auf die aktuellen rechtlichen Grundlagen der **Baunutzungsverordnung 1990** abzustellen.
- Das Ausmaß und die Gestaltung von **Werbeanlagen** in Wohngebieten sind zu regeln. Bei Veränderungsdruck ist ein homogenes Einfügen der Neubauten oder der baulichen Veränderungen in das Gebiet sicherzustellen.
- Die Kleingartenanlagen sind aufgrund ihres Naherholungswertes sowie ihrer Funktion als Frischluftschneise auch zukünftig zu sichern.

5.3 Übernahme bisheriger Festsetzungen

Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Ergänzung bzw. der vorausgegangenen B-Plan-Änderungen fließen, soweit sie den aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechen, im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan - Änderung greifen, der Zielstellung dieser Bebauungsplanung nicht entgegenstehen und den derzeitigen Planungsabsichten der Stadt entsprechen, in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ein.

Wie bereits vorab erläutert, greift die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ nur in einem Teilbereich des Plangebietes des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Durch Satzung bestand bislang eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB. Aufgrund der Teilung der Plangebietes in drei unabhängige Änderungsbereiche Dadurch wurde für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 bislang sichergestellt, dass durch Bauvorhaben, bauliche Veränderungen, Abriss oder Nutzungsänderungen während der Plan-aufstellung die Durchführung der Planungsabsichten der Stadt nicht erschwert oder verhindert werden.

Für das Wohngebiet und das Schulgelände sind keine Veränderungen zu erwarten, die den v. g. Planungszielen entgegenstehen könnten. Daher ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 21 nach der nunmehr erfolgten Teilung und Gliederung in drei Änderungsbereiche eine Veränderungssperre entbehrlich.

5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Gemeinbedarfsflächen -Schulen - sowie Grünflächen als Dauerkleingärten, als Kinderspielplatz und als Sportplatz dar.

Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' Teilbereich Schule / Wohngebiet wird aus den Darstellungen der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982" von 1993) abgeleitet und damit dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

6. Beschreibung des Bestandes

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist derzeit geprägt durch Wohnnutzung und Wohnbegleitnutzung (Einzelhandelsgeschäft zur Wohnungsnahversorgung), Schulen mit angrenzenden Sportplätzen und großen Sportanlagen auch für den Breitensport, durch die Kleingartenanlagen sowie kleinteilige Grünflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten B-Planes umfasst eine Fläche von **30,48 ha**.

Die Flächen befinden sich zur Zeit in folgender Nutzung :

- ca. 8,8 ha Wohnnutzung
 - ca. 6,3 ha Kleingärten (öffentliche Grünflächen)
 - ca. 12,4 ha Schulzentrum mit Sportanlagen
 - ca. 3,0 ha Verkehrsflächen
-
- ca. 30,5 ha Geltungsbereich

6.1 Nutzungen im Plangebiet

Auf den Wohnbauflächen des „Blumenviertels“ ist auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21 Wohnbebauung in aufgelockelter Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbauweise entstanden.

An der Straße ‚Auf der Höhe‘ befindet sich zudem an der Einmündung der Straße ‚Westerrade‘ ein Lebensmittelmarkt.

Südlich der Sauerstraße entstand 1972 / 1973 das 'Schulzentrum Süd', das seither mehrmals erweitert wurde. Auf dem Grundstück des Schulzentrums befinden sich zur Zeit ein 5-zügiges Gymnasium, eine 4-zügige Gesamtschule und eine 3-zügige Grundschule sowie drei Sporthallen und die zugehörigen Sportflächen. Im Schulzentrum werden ca. 1.950 Kinder und Jugendliche aus dem Stadtgebiet und dem weiteren Umland beschult.

Die Schulerweiterung umfasst den Neubau von 4 Klassenräumen (zwei Klassenräume im Obergeschoss und zwei Klassen im Erdgeschoss) sowie von zwei Musikräumen.

6.2 Nutzungen im räumlichen Umfeld

Im weiteren städtebaulichen Umfeld sind westlich der Kleingartenanlagen und der Sportplätze im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 überwiegend Gewerbebetriebe vorhanden.

Außerdem sind an einzelnen Standorten Einzelhandelsbetriebe, u.a. für Lebensmittel sowie kleinere Filialen der Textilbranche, Filialen mit einem Angebot an Heimtierbedarf sowie an Kleinmöbeln und Heimtextilien zu finden. Ein weiteres Möbelgeschäft befindet sich in der Straße 'Horn'. Auch Kfz-Händler sind im Gewerbegebiet zu finden, darüber hinaus Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Der Wohnanteil im Gebiet ist durch Koppelung der Betriebsleiterwohnung auf den Gewerbegrundstücken relativ hoch.

Im Anschluss an die gewerblich genutzten Flächen südlich der Sauerstraße im Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' ist in den letzten Jahren das Gewerbegebiet 'Marienthal' (B-Plan Nr. 36) entstanden. Zwischen dem Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' und dem südlich gelegenen Gewerbegebiet 'Marienthal' erstrecken sich zusammenhängende Waldflächen, die unmittelbar an das 'Rotmoor', eine ökologisch hochwertige Fläche, angrenzen. Südlich der Schulgrundstücke grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an, die im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde für die Neuanlage von Waldflächen vorgesehen sind.

Nördlich des Wohngebietes „Blumenviertel“ sowie der Kleingartenanlage ist Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau sowie auch auf Einfamilienhaus-Grundstücken zu finden.

Östlich der Straße 'Auf der Höhe' liegt das Wohngebiet Osterrade im Bebauungsplan Nr. 13/1 'Eichkamp I' und im B-Plan Nr. 13/2 'Eichkamp II'.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Teilbereich 'Einzelhandel Hörst' befinden sich überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte neben einzelnen Gewerbeansiedlungen. In dem Bereich zwischen der Straße 'Domstag' und der Sauerstraße hat sich ein Nebenzentrum mit bedeutender Versorgungsfunktion entwickelt.

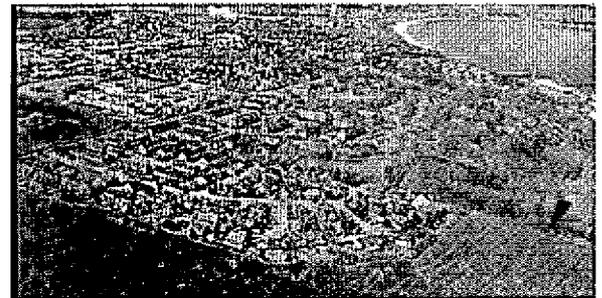


Abb. 2: im Vordergrund die Wohnbebauung 'Osterrade' zurückliegend Schulzentrum und Wohngebiet im Plangebiet der 3. Änderung des B-Planes Nr. 21

6.3 Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen

Mögliche vorhandene Konfliktsituationen sind im Bauleitplanverfahren zu behandeln. Fragen des Immissionsschutzes gegenüber störanfälliger Nutzung durch gewerbliche Anlagen sowie stark frequentierten Straßen sind hinsichtlich der sensiblen Wohnnutzung im 'Blumenviertel' im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen.

7. Leitbilder der Planung

7.1 Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur

Wesentliches Leitbild der städtebaulichen Planung ist es, die vorhandene Nutzungsstruktur durch die 3. Änderung des B-Planes beizubehalten und auch zukünftig zu sichern.

Die funktionale Gliederung des Änderungsbereiches und seines Umfeldes, nämlich die räumliche Trennung zwischen Wohngebiet bzw. Schulbereich im Osten und den gewerblich geprägten Bereichen im Westen ist durch den Erhalt des Grünzuges (Sportanlagen und Kleingärten) zu gewährleisten. Diese bilden eine 'Pufferzone' zwischen den z.T. emittierenden Nutzungen in den Gewerbegebieten und den sensiblen und schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie den Schulgebäuden.

Es wird durch die Bauleitplanung eine Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlagen vorgenommen. Neben der Festschreibung des baulichen Bestandes und der vorhandenen Grundstücksnutzungen werden derzeit anstehende bauliche Maßnahmen im Schulzentrum Süd planungsrechtlich gesichert.

7.2 Leitbild Wohngebiete

Die Wohngebiete sind in ihrer Nutzung festzuschreiben. Die Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes sind im wesentlichen beizubehalten. Die bauliche Entwicklung hat sich vorwiegend entsprechend den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes vollzogen; geringfügige Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Auch die rechtlichen Vorgaben über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Wohngebiet sind im Wesentlichen beizubehalten; durch Abstellen auf die nunmehr geltende BauNVO 1990 wird die mögliche Grundstücks-Ausnutzung in Einzelfällen leicht erhöht. Auf die zulässige Geschossfläche werden nunmehr die Flächen von Aufenthaltsräumen in ausgebauten Dachgeschossen, die nach LBO keine Vollgeschosse sind, nicht angerechnet, so dass in einzelnen Fällen eine zusätzliche Nutzung von Dachräumen möglich wird.

Das Wohngebiet „Blumenviertel“ weist eine hohe Wohnqualität auf. Die Beschränkung des internen Verkehrsaufkommens auf den Anwohnerverkehr durch verkehrslenkende Maßnahmen sichert die Wohnruhe im Gebiet und ist auch künftig beizubehalten. Durch eine entsprechende Entkopplung der ehemals durchgängigen Straße 'Westerrade' wird der sog. Schleichverkehr zur Umgehung des Kreuzungsgebietes 'Auf der Höhe' und 'Sauerstraße' unterbunden. Diese Maßnahme wird durch Darstellung in der B-Plan-Änderung auch planungsrechtlich gesichert.

Das Gebiet ist durch öffentliche und private Anpflanzungen stark durchgrünt; die wegebegleitenden Anpflanzungen sind auf einigen Grundstücken zu intensivieren.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen sichern die Anbindung an das Schulzentrum, die Kleingartenanlage, an Spielplätze und Versorgungseinrichtungen in diesem Stadtteil. Ein weiterer Ausbau von Fuß- und Radwegen ist nicht erforderlich.

7.3 Leitbild Flächen für den Gemeinbedarf Schulzentrum Süd

Das Schulzentrum Süd mit den dort vorhandenen Schularien ist planungsrechtlich festzuschreiben. Die Stärkung dieses Schulstandortes ist durch Aufweitung der überbaubaren Flächen für derzeit geplante Erweiterungsbauten zu sichern.

Im Zuge der Anpassung der Bauflächen an den derzeitigen Bestand und Ausweisung der Stellplatzanlagen in dem vorhandenen Umfang ist eine Differenzierung und Gliederung der das Schulzentrum umgebenden Freiflächen vorzunehmen. Schützenswerte Bereiche mit das Ortsbild prägender Vegetation sind festzuschreiben und damit dauerhaft zu sichern.

Das Sportzentrum mit den drei Sporthallen und den verschiedenen Sportplätzen wird ebenfalls festgeschrieben und somit in seinem Fortbestand gesichert. Die ökologische Funktion dieser Grünflächen als Frischluftschneise im Stadtsüden ist auch zukünftig zu erhalten.

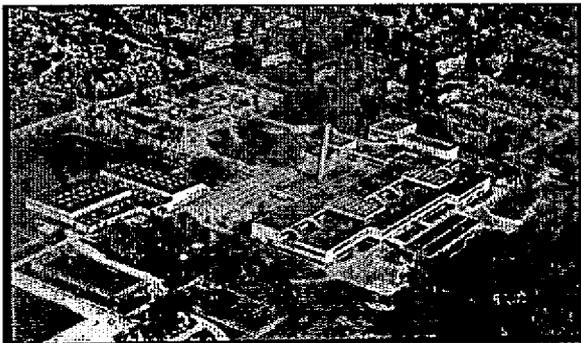


Abb. 3: Schulzentrum Süd

Blick von Westen auf die Schulgebäude; im Vordergrund die Sportplätze.
(Die Aufnahme ist aus dem Jahr 2001, sie zeigt nicht die Erweiterung der Sporthallen (Bildseite links)).

7.4 Leitbild Verkehr

Übergeordnete verkehrliche Belange werden im Rahmen des Verkehrskonzeptes der Stadt gesondert behandelt.

Die Flächen für fließenden Verkehr, ruhenden Verkehr sowie die Andienung mit Bus, PKW, Fahrrad oder für Fußgängerinnen/ Fußgänger sind im Zuge der Planung überprüft worden. Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die Neuanlage von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

Wesentliches Kriterium für eine gute Wohnqualität ist die Minderung von Verkehrslärm und Fahrgeschwindigkeit innerhalb von Wohngebieten. Durch die Ausweisung verkehrsberuhigter Anliegerstraßen im Wohngebiet wird dieses gewährleistet.

Die Verkehrsbelastung in der Sauerstraße und in der Straße 'Auf der Höhe' ist in Spitzenzeiten, v.a. bedingt durch den Schulbetrieb, relativ hoch. Dabei handelt es sich jedoch

ausschließlich um Ziel- und Quellverkehr; eine Verringerung dieses Verkehrsaufkommens kann nur durch eine bewusste Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und Verzicht auf die Anfahrt mit Pkw entscheidend verringert werden.

Eine Steuerung über den Bebauungsplan ist nicht möglich.

7.4.1 Fließender Verkehr

Die 'Rendsburger Straße' (B 203) im Westen und die Straße 'Auf der Höhe' (L 42) im Osten tangieren als leistungsfähige überörtliche Hauptverkehrsstraßen das Plangebiet und das nähere Umfeld. Über diese erfolgt die äußere Anbindung des Wohngebietes 'Blumenviertel' sowie des Schulzentrums und der Kleingärten.

Die 'Sauerstraße', Haupterschließungsstraße dieses städtischen Bereiches, ist mit 6,50 m Ausbaubreite und beidseitig angelegtem Fußweg sowie straßenbegleitendem Radweg auch für zukünftige Verkehrsbelastungen ausreichend dimensioniert. Lediglich der Anschluss der 'Sauerstraße' an die L42 'Auf der Höhe' und der Einmündungsbereich in die B 203 'Rendsburger Straße' bis zur Straße 'Hörst' wurde im Zuge der Planung verkehrstechnisch überprüft. Danach wird aufgrund des zeitweise erheblichen Verkehrsaufkommens für den Einmündungsbereich der Sauerstraße in die Straße 'Auf der Höhe' die Einrichtung einer Linksabbiegespur für erforderlich gehalten. Diese Ausbaumaßnahme wird zukünftig eine reibungslose Abwicklung des in Spitzenzeiten hohen Verkehrsaufkommens gewährleisten.



Abb. 4: Schulzentrum Süd

Im Vordergrund dieser Aufnahme Buswendeschleife und Stellplatzanlage der Schulen; links der Einmündungsbereich der Sauerstraße in die Straße 'Auf der Höhe'

Für die Straßen im Wohngebiet gibt es keinen Anlass für Planänderungen. Die bisherigen Festsetzungen werden daher übernommen.

7.4.2 Fuß- und Radverkehr

Eine Vernetzung von Wohngebieten mit Nahversorgungseinrichtungen, Spiel- und Erholungsflächen und anderen städtischen Bereichen sichert eine gute Wohngebietsqualität. Es wurde festgestellt, dass die vorhandenen und gut ausgebauten Fuß- und Radwegeverbindungen ausreichend sind, ein weiteren Bedarf wird nicht gesehen.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Eine störungsfreie Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine wesentliche Voraussetzung für ein attraktives Wohnumfeld. Auf der Grundlage überschlägiger Ermittlungen sind Flächen für die Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs (Parkplätze) sind im Wohngebiet in ausreichender Anzahl vorhanden, so dass es nicht durch Verkehrsbehinderungen durch unzulässig abgestellte Fahrzeuge kommt.

7.5 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Der v. g. Grünzug über die Sportanlagen und die Kleingärten hat einen ökologischen Wert für das Stadtgefüge, denn er sichert die Vernetzung zwischen Freier Landschaft und bebauten Siedlungsbereichen und wirkt sich so auf Lebensräume für Flora und Fauna und besonders auf das Mikroklima positiv aus. Er dient außerdem der Naherholung und ist dauerhaft in seinem Fortbestand zu sichern.

Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht überplant. Durch die B-Plan-Änderung werden außerdem auch **keine Flächen erstmalig in Anspruch genommen**, für die bislang kein Baurecht besteht.

Die Stadt Eckernförde legt allen Planungen einen hohen ökologischen Anspruch zugrunde. Daher ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Sicherung ökologisch bedeutsamer Flächen und Elemente, auch in Gewerbegebieten, zu gewährleisten.

Die das Plangebiet durchziehenden Knicks und Grünverbindungen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein dauerhafter Fortbestand der Knickstrukturen kann nur gewährleistet werden, wenn ausreichend Schutzabstände zu den Knicks eingehalten werden.

Vorhandene natürliche Elemente wie Bäume bzw. Baumgruppen, Hecken, die Sichtschutzwälle am Rande des Wohngebietes „Blumenviertel“ sowie die „Schulbiotop“ und „Eingrünungsflächen“ des Schulzentrums sind auch künftig zu erhalten.

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Ziel der Planung ist es, zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden bzw. größere Neuversiegelungen auf das erforderliche Maß zu beschränken (Minimierungsgebot) und nach Möglichkeit durch ökologische Aufwertung der verbleibenden Freiflächen auszugleichen.

7.6 Leitbild Erholung und Kleingärten

Die Erholungsfunktion ist innerhalb des Plangebietes in erster Linie durch Festsschreibung der Flächen für Kleingärten und Spiel- und Sportplätze zu sichern. Die Vernetzung des Plangebietes mit den vorhandenen Grünflächen, dem angrenzenden Wald und Fußwegeanbindungen über das Plangebiet hinaus ist planerisch festzusetzen.

Für Kinder und Jugendliche sind Spiel- und Freiräume im Plangebiet vorhanden. Der Spielplatz zwischen „Blumenviertel“, Kleingartenanlagen und „Krumland“ sowie die Sportanlagen bieten ausreichend Platz und Möglichkeiten für Kinder und Jugendliche jeglichen Alters. Im benachbarten Wohngebiet „Osterrade“ sind weitere Spielplätze vorhanden.

7.7 Leitbild Ortsbildverbesserung

Die räumliche Fassung der Straßen und eine durchgängige Straßenrandbegrünung tragen erheblich zu einer Aufwertung des Ortsbildes innerhalb besiedelter Bereich bei. Im Plangebiet ist durch die Eingrünung des Schulgeländes und der Wohngebiete durch Sichtschutzwälle bereits eine Straßenrandbegrünung vorhanden.



Abb. 5: Straßenrandbegrünung entlang der Sauerstraße

Entlang der Straße 'Auf der Höhe' wäre eine Begrünung durch Straßenbäume wünschenswert. Die Flächen, die eine beidseitige Bepflanzung ermöglichen, liegen jedoch außerhalb dieser B-Plan-Änderung bzw. auf privaten Wohnbaugrundstücken.

Die Regelungen für Werbeanlagen sollen solchen 'Auswüchsen' von Werbung vorbeugen, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden. Insbesondere im Bereich des Lebensmittelgeschäftes sollte daher eine Reglementierung vorgenommen werden.

7.8 Zu erwartende Nutzungskonflikte

Die durch unterschiedliche Nutzungen geprägten Bereiche im Plangebiet sind im Rahmen der ergänzenden Festsetzungen (s. vor) zu festigen und weiterzuentwickeln.

Wohnnutzung, Schulbereich, die Nutzung der sportlichen Anlagen und die Kleingärten werden als standortverträglich beurteilt. Konflikte sind nicht bekannt; eine Verschärfung und Schaffung von Konfliktpotentialen wird auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 21 künftig nicht erwartet.

Die Sportanlagen werden sowohl für den Schul- als auch für den Freizeitsport genutzt. Die besonderen Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchG) sind bei der Nutzung dieser Anlagen gegenüber dem Wohngebiet/ den Kleingartenanlagen als auch gegenüber dem Gewerbegebiet einzuhalten. Ständige, immer wiederkehrende Sportveranstaltungen mit Nutzung von Lautsprecheranlagen werden nicht durchgeführt, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung insbesondere für die Wohnnutzung nicht besteht.

Im unmittelbaren Umfeld der Kleingartenanlagen und der Sportflächen grenzen die betrieblich genutzten Grundstücke des Gewerbegebietes 'Wilhelmsthal' an. Die öffentlichen Grünflächen (Kleingärten) bilden eine Pufferzone (Abstandsflächen von > 90 m !) zwischen sensibler störanfälliger Wohnnutzung und eventuell auftretenden Betriebsimmissionen. Auch hier sind keine Konflikte zwischen störanfälliger Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung bekannt.

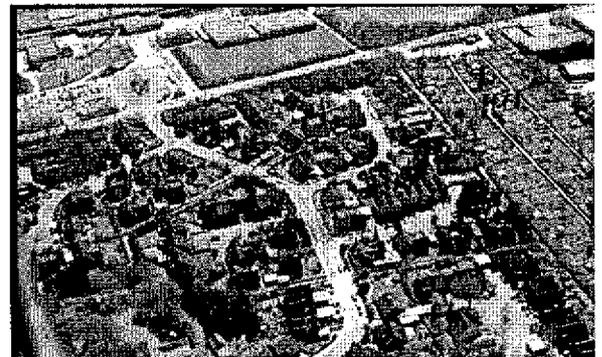


Abb. 6: Wohngebiet
mit angrenzenden Kleingartenanlagen

Auch gegenüber Kleingärten sind Immissionsrichtwerte zu beachten. Der zulässige Lärmpegel ist vergleichbar mit den in der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' vorgegebenen Orientierungswerten in einem Allgemeinen Wohngebiet (am Tage). Konflikte zwischen Kleingartenutzern und angrenzenden Betrieben sind nicht bekannt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Diese werden auf der Grundlage der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden beurteilt. Bei Nutzungsveränderungen, betrieblichen Erweiterungen u.a. Vorhaben in den angrenzenden Gewerbegebieten wird im Rahmen der Baugenehmigung die Zulässigkeit von Vorhaben auch hinsichtlich der zumutbaren Lärmbelastungen in den angrenzenden Wohngebieten und in den Kleingartenanlagen zu untersuchen und ggf. gutachterlich nachzuweisen sein.

Eine aktuell durchgeführte Schalluntersuchung hinsichtlich der Lärmentwicklung durch die angrenzende Großdiskothek im benachbarten Gewerbegebiet zeigt als Ergebnis die Einhaltung der zulässigen Richtwerte in den benachbarten Wohngebieten auf. Die Untersuchung erfasst jedoch nur den sog. 'Anlagenlärm' (Musikanlage).

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch die 'Begleiterscheinungen' und zeitweilig aufgetretenen nächtlichen Ruhestörungen durch Diskothekenbesucher festgestellt. Auf dieses Konfliktpotential wird im Planverfahren hingewiesen; dieser Sachverhalt wird im Rahmen des planungsrechtli-

chen Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 in die Abwägung eingestellt.

Es ist kommunaler Planungswille, den Standort der Diskothek auch zukünftig in dem an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbegebiet zu sichern.

7.9 Prognose zukünftiger Entwicklungen

Die Erweiterung und räumliche Ausdehnung gebietsprägender Nutzungsstrukturen über den Plangeltungsbereich hinaus ist nicht zu erwarten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wäre eine Ausdehnung besiedelter Bereiche nur südlich angrenzend an die Flächen des Schulzentrums möglich. Die nunmehr planungsrechtlich zu sichernden „Verfügungsflächen“ (überbaubare Flächen und Freiflächen) für die allgemeinbildenden Schulen werden auch langfristig als ausreichend erachtet.

Im Süden sind, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, ökologisch bedeutsame Flächen und vorhandene und geplante Waldflächen von einer künftigen baulicher Inanspruchnahme ausgenommen.



Abb. 7: Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft (außerhalb des Plangeltungsbereiches)

7.10 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Das Wohngebiet ist in seiner Qualität zu erhalten.

Den räumlichen und sonstigen Anforderungen wird das Schulzentrum durch den planungsrechtlich festgelegten Entwicklungsrahmen auch in den kommenden Jahren gerecht werden können.

8. Altlasten

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich, soweit dies im Bebauungsplanverfahren möglich ist. Die Planung darf daher keine baulichen und sonstigen Grundstücksnutzungen vorsehen auf Flächen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wären, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Altlasten bzw. Verdachtsstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmals oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen daher stets die Pflicht zu prüfen, ob damit erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Bebauungspläne, die lediglich den vorhandenen baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe

festschreiben oder Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen, bereiten im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanung bereits beplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe in erheblichem Umfang vorbereitet (§ 1a Abs. 3 BauGB letzter Satz).

Die Erweiterungsbauten für das Schulzentrum werden auf bereit versiegelten Flächen erfolgen, so dass der Naturhaushalt durch diese baulichen Maßnahmen nicht erstmalig oder schwerer beeinträchtigt wird als bislang. Die vorhandenen schützenswerten Vegetationsflächen werden durch die Planung in ihrem Fortbestand gesichert.

Für das Plangebiet wurde daher kein Grünordnungsplan aufgestellt. Die Abwägung nach § 1a BauGB ist erfolgt.

10. Umweltverträglichkeits-Prüfung

Vorprüfung zur UVP für den Bebauungsplan

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

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

Mit den Erlassen vom 31.08.1999 - X 334 - 5841.1.2.1 - und 14.01.2000 - IV 63 - 511.51 - werden Hinweise zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht gegeben. Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, sind diese Hinweise konkretisiert worden.

Prüfung zur Durchführung einer UVP

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

Grundsätzlich ist auch eine B-Plan-Änderung oder -Erweiterung einer UVP zu unterziehen. Soll durch eine B-Plan-Änderung nur die Möglichkeit der Änderung oder baulichen Erweiterung ermöglicht werden, ist darauf abzustellen, ob die im Bebauungsplan festgeschriebene Erweiterung selbst den maßgebenden Größen- oder Leistungswert eines Vorhabens für eine Regel-UVP oder eine Vorprüfung überschreitet. Der Bestand bleibt aus Gründen des Bestandschutzes unberücksichtigt.

Da es sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 weitestgehend um die Festschreibung und Neuordnung des Bestandes handelt, besteht keine UVP-Pflicht.

Für die Schulbau-Erweiterungsmaßnahmen wird planungsrechtlich eine bauliche Erweiterung in geringem Umfang gesichert. Eine UVP- Pflicht besteht nicht, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist nicht abzuleisten.

In dem Wohngebiet „Blumenviertel“ werden durch die Bebauungsplanung keine bemerkenswerten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Lediglich eine private Grundstücksfläche, die derzeit als Gartenland genutzt wird, kann künftig noch baulich in Anspruch genommen werden. Hier können ca. 4 zusätzliche Hauseinheiten (mit einer höchstzulässigen Grundfläche von maximal 160 m²) entstehen. Diese Bebauungsmöglichkeiten waren bereits durch Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan gegeben. Das UVP-G greift daher nicht.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

11. Erläuterungen zu den Festsetzungen

11.0 Allgemeines

Die Reihenfolge nachstehend aufgeführter Punkte orientiert sich an der Aufzählung im § 9 Abs. 1 BauGB.

Erläuterungen und Begründungen, die sich auf textliche Festsetzungen beziehen, sind in den nachfolgenden Überschriften kenntlich gemacht. Nicht näher bezeichnete Erläuterungen beziehen sich in der Regel auf Festsetzungen in der Planzeichnung.

11.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

zu Text Ziffer 1.1

Für das vorhandene Wohngebiet „Blumenviertel“ bleiben die planungsrechtlichen Vorgaben des Ursprungs- Bebauungsplanes weitgehend bestehen. Für die mit Wohngebäuden bebauten Bereiche wird die Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) beibehalten.

Für die Baufläche 8 (BFL 8) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird an der Straße 'Auf der Höhe' der vorhandene Nachbarschaftsladen planungsrechtlich gesichert.



Abb. 8: Edeka- Markt an der Straße 'Auf der Höhe'

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um den Standort des Nachbarschaftsladens und damit die Wohnungsnahversorgung mit Lebensmitteln auch zukünftig zu stärken.

Außerdem sind die v. g. Betriebe und Einrichtungen in dem ansonsten nur durch Wohnnutzung geprägten Gebiet aufgrund ihrer Flächenintensität als gebietsuntypisch zu bezeichnen. Insbesondere flächenintensive Gartenbaubetriebe sind diesbezüglich auszuschließen.

Bei Tankstellen ist außerdem durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet wäre. Auch diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden daher generell an diesem Standort ausgeschlossen.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundstücksausnutzung in den Wohngebieten

In den **Wohngebieten** wird das im Ursprungs- Bebauungsplan vorgegebene und in der Bebauung umgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Abhängigkeit zur Bebauungsstruktur (Bauweise) als höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) in diese B-Plan-Änderung unverändert übernommen. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Vollgeschosse ausreichend bestimmt ist.

Die Baufläche 10 (BFL 10) im Wohngebiet „Blumenviertel“ ist in Verlängerung des Astenweges bereits durch den

Ursprungs-Bebauungsplan planungsrechtlich für Wohnbebauung vorbereitet, bislang jedoch noch nicht bebaut worden. Innerhalb dieser Flächen können nach entsprechender Grundstückssteilung, in Anpassung an die Bebauungsstruktur im gesamten Wohngebiet, 4 „Einfamilienhäuser“ in offener Bauweise realisiert werden.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit $GR = 160 \text{ m}^2$ / Grundstück und gemäß Text Ziffer 4.1 auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB einer Mindest-Grundstücksgröße von 650 m^2 (das entspricht einer GRZ von 0,25) vorgegeben, um ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung zu sichern. Für die mit freistehenden 'Einfamilienhäusern' bebauten Wohnbaugrundstücken wurde ebenfalls eine höchstzulässige GRZ von 0,25 vorgegeben. (Für Doppelhaus- und Reihenhausbebauung ist diese Grundflächenzahl entsprechend höher (GRZ 0,3 bzw. 0,35).

Diese Festsetzung ist erforderlich, um auf den bislang unbebauten Flächen Wohngebäude in gebietsverträglicher Größenordnung und in Anpassung an die übrige Wohnbebauung zu sichern.

zu Text Ziffer 2.1

Die vorhandene Wohnbebauung im Gebiet genießt Bestandsschutz. Sollte durch einen Brandschaden z.B. ein Gebäude innerhalb einer Hausgruppe oder eine Doppelhaushälfte neu errichtet werden müssen oder eine Teil-Wiederherstellung (z.B. des Dachgeschosses) erforderlich werden, sind diese 'Neubauten' an das vorhandene nachbarliche Gebäude in ihrer Höhenentwicklung / Geschossigkeit anzugleichen. Dies gilt insbesondere zur Angleichung der Geschossigkeit auf den Grundstücken, wo diese nicht zwingend festgesetzt wurde.

zu Text Ziffer 2.2

Die im Wohngebiet für die einzelnen Bauflächen durch Ausweisung der zulässigen GRZ vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise durch den Anbau von Wintergärten überschritten werden, um hier in geringfügigem Ausmaß und auch nur in Einzelfällen eine derartige (untergeordnete) bauliche Erweiterung zu ermöglichen. Durch diese Vorschrift wird seitens der Kommune die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, für solche Grundstücke, deren zulässige Überbaubarkeit durch den vorhandenen baulichen Bestand bereits ausgeschöpft worden ist, im Einzelfall Erweiterungen durch Wintergärten zuzulassen. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO darf dabei nicht überschritten werden. Darüber hinaus dürfen öffentliche Belange und nachbarliche Interessen nicht entgegenstehen. Dies wird im Einzelfall geprüft.

Grundstücksausnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche : Schulzentrum

Auf den Flächen des **Schulzentrums** wird entsprechend der tatsächlichen baulichen Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung künftiger Schulerweiterungsbauten eine GRZ von 0,50 vorgegeben.

11.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

zu Text Ziffer 3.1

Für einzelne Bauflächen im Wohngebiet (Bauflächen 21 und 25) wird die vorhandene Bebauung durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise planungsrechtlich festgeschrieben.

Auch hier erfolgt eine geringfügige Anpassung an die derzeit geltenden rechtlichen Vorgaben. Die Festsetzung ist sinnvoll, weil die Gesamt-Gebäudelänge in zwei Fällen mehr als 50 m beträgt, die in der offenen Bauweise als Kappungsgrenze vorgegeben sind.

11.3 Größe der Baugrundstücke

zu Text, Ziffer 4.1

Im Plangellungsbereich wurde innerhalb des Wohngebietes für die Baufläche 10 eine Mindestgrundstücksgröße von

650 m² vorgegeben, um für diesen noch un bebauten Bereich auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte ein harmonisches Einfügen in die Bebauungsstruktur im Gebiet zu gewährleisten.

11.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

Privater Ruhender Verkehr ist komplett auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Im Zuge von Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen ist die nach Stellplatzlerlass zu erbringende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen. Stellplatz-Anlagen bei Reihenhaushaus- und Doppelhausbebauung wurden an einzelnen Standorten zusammengefasst, um möglichst wenig Boden zu versiegeln.

11.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind zu Text Ziffer 5.1

Sogenannte „Sichtdreiecke“ werden an Straßeneinmündungen festgesetzt, um sich nähernden Kraftfahrern den Einblick in den fließenden Verkehr auf den vorfahrtberechtigten Straßen zu gewähren. Die Sicht aus Fahrzeugen ist ab einer Höhe von 70 cm über Fahrbahn freizuhalten; Sichtbehinderungen wie Hecken, Zäune und Mauern sind ebenso wenig zulässig wie z. B. Werbeanlagen, Stellschilder und Nebenanlagen.

Hecken und anderer Bewuchs dürfen innerhalb der Sichtdreiecke gepflanzt werden, die Höhe von maximal 70 cm über Fahrbahnoberkante aber nicht überschreiten.

Ausnahmen für Verkehrszeichen(-Träger) und Leuchtmaste können toleriert werden, da diese die freie Sicht nur unwesentlich einschränken. Dies gilt auch für Einzelbäume, soweit die Sicht nicht durch herabhängende Äste / Bewuchs eingeschränkt wird.

11.11 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sichert die vorhandenen äußeren und inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes. Zusätzliche Straßen oder Fuß- und Radweg-Verbindungen werden nicht festgesetzt.

Im Zuge der Bauleitplanung wird, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens, auch die Auslastung der Straßen im Plangebiet, vornehmlich der 'Sauerstraße' und der Straße 'Auf der Höhe', überprüft. Die Prüfung bezieht auch die Einmündungs- und Kreuzungsbereiche mit ein.

Die Einmündung der Sauerstraße in die Straße 'Auf der Höhe' ist bereits jetzt in Spitzenzeiten überlastet, der Verkehr staut sich zeitweise nach Schulende, nach Veranstaltungen im Schulzentrum oder aufgrund des Berufsverkehrs im Bereich der Einmündung zurück. Aktuelle Zählungen wurden durchgeführt. Danach wird Handlungsbedarf gesehen: die Sauerstraße wird im Einmündungsbereich in die Straße 'Auf der Höhe' auf einer Länge von ca. 130 m um eine Fahrspurbreite aufgeweitet, um die Anlage einer Linksabbiegespur sicherzustellen. Von den vormals als Gemeinbedarfsfläche: Schule festgesetzten Grundstücksflächen wird daher auf einer Länge von ca. 150 m ein schmaler Grundstückstreifen (max. 3,25 m) als Verkehrsflächen ausgewiesen und damit planungsrechtlich für diese Nutzung vorbereitet. Die Verbreiterung des Straßenprofils ist in der Planzeichnung dargestellt; die künftigen Abmessungen werden vorgegeben.

Eine konkrete Ausbauplanung für diesen Kreuzungspunkt wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen in den Wohnbauflächen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

In Gebietsmitte wurde durch Umgestaltung der Verkehrsfläche und Reduzierung eines Straßenabschnittes

ausschließlich für den fußläufigen und Fahrrad- Verkehr die Durchfahrmöglichkeit von der Straße 'Auf der Höhe' zur Sauerstraße genommen und damit Schleichverkehr unterbunden. Diese Maßnahme wird in diese B-Plan-Änderung zeichnerisch übernommen.

Die Festsetzung der „Verkehrsflächen“ umfasst nicht nur Flächen für den Fahrverkehr, sondern auch Flächen für Fuß- und / oder Radwege sowie Straßenbegleitgrün (Bankette) als Gliederungsflächen.

Mit den in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind die Grundstücke im Plangebiet erschlossen. Weitere, künftig erforderliche Verkehrswege innerhalb der Bauflächen sind als private Erschließungsanlagen (Grundstückzufahrten, Flächen für Geh- und Fahrrechte) anzulegen (s. Text, Ziffer 11.21)

Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze für den Besucherverkehr im Wohngebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung erneut überprüft. Für ca. 154 Wohneinheiten / Hauseinheiten stehen 49 Parkplätze zur Verfügung, so dass ein Verhältnis von ungefähr 1 : 3 (ein Parkplatz für je drei Wohn- bzw. Hauseinheiten) besteht. Nach einschlägigen Erfahrungen gewährleistet ein Verhältnis von 1 : 3 eine gute Parkraumversorgung. Ein Parkplatzmangel ist zudem nicht festgestellt worden, so dass keine weiteren Parkplätze im Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die privaten Stellplätze für die Kleingartenanlage werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Die Stellplätze für das Schulzentrum sind in den vergangenen Jahren umgestaltet worden. Der Ein- und Ausfahrbereich wurde von der Zufahrt für Busse abgekoppelt. Die Stellplatzanlage wird in ihrem jetzigen Bestand festgeschrieben, die Ein- und Ausfahrt aufgrund der Anlage der Abbiegespur in die Straße 'Auf der Höhe' verlegt.

11.12 Versorgungsflächen

Das Plangebiet ist mit allen zur Zeit erforderlichen Versorgungsleitungen für Energieversorgung und Entsorgung vollständig versorgt. Die vorhandenen Versorgungsanlagen im Plangebiet (Trafo-Stationen) und die dafür vorgehaltenen Flächen werden festgeschrieben.

Gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind Anlagen für die Versorgung in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, so dass im Bedarfsfall weitere Anlagen und Einrichtungen für Strom, Gas, Wasser u.a. installiert werden können.

11.15 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Plan dargestellt, soweit es sich um ortsgestalterisch bedeutsame bzw. um größere Flächen handelt.

Die Sportanlagen im Bereich des Schulzentrums sowie die Kleingartenanlagen werden in der B-Plan-Änderung als Grünflächen festgesetzt und somit als 'innerstädtischer Grünzug' dauerhaft gesichert.

Durch Aufschüttungen und Abgrabungen, durch Ersatzpflanzungen mit knickuntypischen Gehölzen sowie durch intensive gärtnerische Nutzungen der Knickwalle sind die Knicks in einzelnen Abschnitten bereits beeinträchtigt worden. Diese Lücken sind nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes mit geeigneten Gehölzen zu schließen und damit die ökologische Funktion dieser Grünverbindungen aufzuwerten.

Zusätzliche Spielplätze oder Kinderspielplätze werden innerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen, da ausreichend Flächen vorhanden sind. Im Plangebiet sind ein Kinderspielplatz im Bereich „Blumenviertel“ / Feldstedt / Krumland zu finden, der gefahrlos über Fußwegeverbindungen auch abseits vielbefahrener Straßen erreicht werden kann.

11.18 Flächen für Wald

(siehe Nachrichtliche Übernahme Ziffer 9.2)

Die Waldflächen im Süden liegen außerhalb des Plangebietes, dennoch greifen die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) auch im Plangebiet. Nach §

32 ist ein Waldschutzstreifen in einer Breite von 30 m von baulichen Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB freizuhalten; der Schutzstreifen und die damit verbundenen Restriktionen werden nachrichtlich in die B-Plan-Änderung übernommen.

Südlich des Schulgeländes sind im Flächennutzungsplan der Stadt weitere Waldflächen auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt, die zukünftig angelegt werden sollen. Konkrete Aufforstungsmaßnahmen sind nach Kenntnis des Bauamtes – Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung- noch nicht vorgesehen.

11.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu Text Ziffern 6.1.1 und 6.1.2

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützt. Eingriffe und Beeinträchtigungen dieser natürlichen Elemente sind unzulässig.

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass in Teilabschnitten die knicktypische Vegetation beseitigt und durch nicht standortgerechte Gehölze ersetzt wurde. Um die ökologische Bedeutung der Knicks als wichtiger innerstädtischer Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger langfristig zu sichern, sind die Lücken in Knicks zu füllen und knickunktypische Bepflanzungen durch Knick-typische Gehölze zu ersetzen.

Um die Knicks vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen und eine ausreichend Knickpflege zu ermöglichen, wird vom Knickfuss in einer Breite von 3,00 m ein Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzflächen sind bauliche Maßnahmen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt auch für die innerhalb der Kleingartenanlagen vorhandenen Knicks.

11.21 Mit Rechten zu belastende Flächen

zu Text Ziffer 7.1.

Innerhalb der Baufläche 10 im Wohngebiet 'Blumenviertel' können auf den noch verfügbaren Grundstücksflächen weitere Wohngebäude realisiert werden. Die Erschließung dieser ist über die Verlängerung des Astenweges möglich und wird über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sichergestellt.

Der eingeschränkte Nutzerkreis dieser mit Rechten zu belastenden Flächen ist durch textliche Festsetzungen bestimmt.

11.22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

In den Wohngebieten werden die eigentumsrechtlich festgeschriebenen Gemeinschaftsgaragenanlagen in der Planzeichnung ausgewiesen.

11.23 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gebäude sollten aus Gründen des globalen **Klimaschutzes** und zur Erzielung geringer Betriebskosten bei Neubau, Umbau oder Sanierung möglichst mit starker Wärmedämmung und energiesparender Haustechnik ausgestattet werden. Festsetzung von Wärmeschutz-Maßnahmen an Gebäuden als vorbeugender Umweltschutz entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), sind jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage * nicht möglich. Die Forderung für einen hochwärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muss.

(*nach Rechtsauslegung der Landesregierung ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen in Eckernförde die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht zulässig)

Ausreichender Schallschutz ist die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung erfordert eine vorausschauende und vorbeugende Planung, mit einer schallschutzgerechten Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen. Durch die räumliche Trennung von Wohnnutzung und Gewerbegebieten wurde diesem Planungsansatz

der Trennung sich gegenseitig störender Nutzungen entsprochen.

Bei der Überplanung bebauter Gebiete ist der vorbeugende Schutz vor Lärmeinwirkungen nur begrenzt möglich. Die BauNVO geht davon aus, dass die in jeweils einem Baugebiet zulässigen Nutzungen von der Emissions- wie auch von der Immissionsseite her so beschaffen sind, dass bei ihrer Realisierung gegenseitige Störungen und Beeinträchtigungen nicht entstehen. Dennoch kann es in Einzelfällen in 'gewachsenen' Strukturen, insbesondere in Verbindung mit Erweiterungen und Umnutzungen vereinzelt zu Störungen kommen.

Bei Konflikten, die im Planverfahren bekannt sind oder bekannt werden, ist zumindest eine Verbesserung der schalltechnischen Verhältnisse geboten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung vom 01.07.2002 wurden die Lärmeinwirkungen durch die Diskotheken im K 7 auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht: durch Limitierung der Leistung der Musikanlage, die nach TA Lärm als einzige Lärmquelle wirksam ist, wurde die Einhaltung der zulässigen Richtwerte in den Wohngebieten in der Nachbarschaft sichergestellt.

11.25 a Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

zu Ziffer 6.2.1

Um die Realisierung der Grünstruktur des Plangebietes, wie sie in der Ursprungsplanung bereits vorgegeben war, sicherzustellen, werden u.a. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt und durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

In den Wohngebieten sind die entlang der Wegeverbindungen vorgegebenen Anpflanzflächen auch weiterhin über Festsetzung zu sichern. Die Eingrünung privater Grundstücksflächen zu den öffentlich genutzten Wegen durch Hecken und relativ blickdichten Bepflanzungen trägt zur Wahrung der Privatsphäre bei und ist aus gestalterischen Gründen einer Einfriedung durch mannshohe Flechtzäune, Mauerwerk oder ähnliches vorzuziehen. Die Durchgrünung des Wohngebietes ist für die Wohnumfeldqualität positiv zu bewerten und prägt den Gebietscharakter in besonderer Weise mit.

zu Text Ziffer 6.3.1

Die Begrünung der Fassaden mit Rank-, Kletter- und Schlinggewächsen trägt zu einer optischen Einbindung der Baukörper in die Umgebung bei. Das Kleinklima wird zudem verbessert; Insekten und Vögel erhalten zusätzlichen Lebensraum.

11.25 b Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die ortsgestalterisch wirksamen, zusammenhängend bepflanzten Flächen werden durch Erhaltungsgebote zukünftig gesichert.

Innerhalb der Freibereiche des Schulzentrums wurden in der Vergangenheit 'Schulbiotop' angelegt. Es handelt sich dabei nicht um solche Flächen, die aufgrund der Biotopschutzregelungen gesetzlich geschützt sind. Sie sind dennoch aufgrund ihrer vorhandenen Vegetation bedeutsam und daher durch Erhaltungsgebot in ihrem Fortbestand gesichert.

Schützenswerte Bäume in Einzelstellung werden, soweit der genaue Standort bestimmt werden konnte, im B-Plan erfasst. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Für die im Plangebiet nicht erfassten Baumstandorte und Knick-Relikte gilt im übrigen die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde (siehe Teil B, Hinweis unter Ziffer 10). Auskunft erteilt hierzu das Bauamt – Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung - in der Stadtverwaltung.

12. zu Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen, Festsetzungen nach der Landesbauordnung

zu Text Ziffer 8.1.1 und 8.1.2

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten im „Blumenviertel“ werden die durch den Ursprungsplan vorgegebenen gestalterischen Festsetzungen in die B-Plan-Änderung übernommen. Die Wohnbebauung ist größtenteils, bis auf wenige verfügbare Grundstücksflächen, realisiert worden. Bei Abgang eines Gebäudes bzw. bei baulichen Veränderungen (z.B. Neueindeckung von Dächern) ist jedoch sicherzustellen, dass auch künftig ein harmonisches Einfügen in die vorhandene Bebauung gewährleistet ist. Im Bebauungsplan wird deshalb eine Angleichung der Gebäudehöhen, der Dachneigungen und der verwendeten Dachmaterialien insbesondere innerhalb von Hausgruppen sowie bei Doppelhäusern sichergestellt.

Dies gilt ebenso für die wenigen noch verfügbaren Grundstücksflächen, für die durch die B-Plan-Änderung eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet wird.

Die Erscheinungen der Dachflächen haben einen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild, gerade auch wegen ihrer Fernwirkung. Daher werden nur Dachsteine / -pfannen zugelassen, die keine glänzenden Oberflächen aufweisen, da sie das insgesamt harmonische Erscheinungsbild dieser Siedlung erheblich stören würden.

zu Text Ziffer 8.2 ff

Die Notwendigkeit der Regelung der Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten ist erforderlich, da diese häufig in 'marktschreierischen' Reklameflächen ausarten, die in ihrer Kurzlebigkeit häufig wechseln und die an vielbesuchten Standorten lukrativ auch für solche Betriebe werben, die nicht im Gebiet ansässig sind.

Außerdem überlagern Werbeanlagen zumeist jegliche Gebäudegestaltung und lassen die Proportionen baulicher Anlagen nicht mehr erkennen.

In Verbindung mit Läden und Versorgungseinrichtungen ist häufig ein werbewirksames Plakatieren von Fassaden durch großflächige Werbung zu beobachten, die jede Baukörpergestaltung überlagern. Um solchen Maßnahmen wirkungsvoll entgegenzuwirken, dürfen Werbeanlagen die wesentlichen Gliederungselemente von Fassaden nicht überdecken. Auch die Größenbegrenzung von Werbung ist in diesem Zusammenhang relevant und wird durch textliche Festsetzungen (Ziffer 8. ff) begrenzt.

Diese Begrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an Werbeanlagen: im Reinen Wohngebiet (WR) soll eine Werbeanlage lediglich als Hinweis auf den Standort z.B. von freiberuflich Tätigen dienen. Die Zulässigkeit regelt sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO Schleswig-Holstein). Weiterer Regelungsbedarf durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird nicht gesehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Straße 'Auf der Höhe' sind die Anforderungen an Werbeanlagen anderer Art: hier sollen Werbetafeln auf den Standort der Nahversorgungseinrichtung (Nachbarschaftsladen) hinweisen als auch auf das Angebot. Für diesen Bereich wurde daher, abweichend von den Vorgaben der Werbeanlagensatzung der Stadt Eckernförde, die für Wohngebiete geltenden strengen Bestimmungen aufgeweitet, da sie auch wichtige Elemente für wirtschaftlich florierende Betriebe sind.

Eine Begrenzung des Werbeumfangs ist jedoch auch hier erforderlich, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch marktschreierische, überdimensionierte Werbeanlagen bzw. störende Blend- oder andere Lichteinwirkungen zu verhindern. Solche Werbeanlagen können darüber hinaus die Aufmerksamkeit von Autofahrern und anderen Verkehrsteilnehmern vermindern, so dass an vielbefahrenen Straßen damit durchaus ein Gefährdungspotential gegeben ist.

Auch Flaggenmaste sind Werbeanlagen im Sinne der LBO. Gemäß textlicher Festsetzung sind Fahnen ebenfalls in den Gesamtumfang der Werbemaßnahmen mit einzustellen.

13. Versorgung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangeltungsbereich ist gesichert, Ausbaubeiträge fallen nicht an.

13.1 Trinkwasser-Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eckernförde GmbH.

Zur Verringerung des Wasserbedarfs ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

Regenwasserspeicherung auf den privaten Grundstücksflächen in Zisternen, Teichen etc. wird begrüßt.

13.2 Gas -Versorgung

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

13.3 Strom -Versorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Nieder- und Mittelspannungs-Netz der Stadtwerke Eckernförde GmbH. Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen Trafostationen zur leistungsstarken Versorgung in allen Bereichen vorhanden.

13.4 Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes und der Energieeinsparung sind Leuchten mit geringen Lichtpunkthöhen, Abstrahlung weitgehend nach unten und Bestückung mit Natrium-Hochdrucklampen zu favorisieren.

Ein hoher Anteil der nachtaktiven Insekten kommt durch das für sie anziehende Licht, das die üblichen Lampen ausstrahlen, durch Verbrennung bei der Berührung und durch Erschöpfung beim Umschwirren zu Tode. Die Verwendung des weniger anziehenden Lichtes der Natriumhochdrucklampen, die Reduzierung der Lampenhöhe über dem Erdboden und die Lichtabblendung außerhalb der Vegetationsflächen und senkrecht nach oben bedeutet eine qualifizierte Eingriffsminderung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Der vorhandenen Fachliteratur ist zu entnehmen, dass die „Insektenfangigkeit“ einer Lampe mit ihrer Höhe über dem Boden zunimmt (der „Einflussbereich“ nimmt mit jedem Meter Höhe um etwa 15 Meter zu, die doppelte Leuchtenhöhe z. B. bringt etwa die 1,5 bis 2fache Insektenmenge). Mehrere niedrigere Leuchten mit schwächeren Lampen sind zu bevorzugen.

Da die zu verwendenden Natrium-Lampen pro Watt eine doppelte bis dreimal so hohe Lichtausbeute als die üblichen Quecksilber-Hochdrucklampen aufweisen, tragen diese zudem zu einer notwendigen Energieeinsparung bei.

Die Leuchtenstandorte sind bereits vorgegeben. Bei Ersatz sind die Leuchtenstandorte und -arten zu überprüfen. Die Berechnung der notwendigen Lichtpunkt- bzw. Leuchtmastenabstände ist anhand der technischen und verkehrlichen Vorgaben (Lichtpunkthöhe, Lampentyp, Straßenkategorie) möglich. Eine Erhöhung der Leuchtenzahl kann – speziell an Fußwege-Verbindungen – helfen, „Angsträume“ zu minimieren.

Bei Neuanlage oder Sanierung von Erschließungsflächen und Zuwegungen und Gebäudeeingangsbereichen wird empfohlen, die Empfehlungen zu berücksichtigen.

13.5 Nahwärme-Versorgung

Eine Nahwärme-Versorgung des Plangebietes ist durch die Biomasse-Energieversorgung Domsland GmbH (BEV) möglich.

Im Südwesten des Gewerbegebietes wurde das Biomasse-Heizkraftwerk „Domsland“ errichtet, das die Versorgung der Anschlussnehmer im Domsland sicherstellt, und an das außerdem auch das TöZ (Technik- und Ökologiezentrum) angeschlossen wurde. Es wurden daher eine Wärmeleitung vom Heizwerk zum TöZ geführt, an die auch weitere Liegenschaften angeschlossen werden könnten, was zur Zeit jedoch technisch nur bedingt möglich ist.

Eine Erweiterung des Leitungsnetzes im Plangebiet ist möglich; dies steht jedoch zur Zeit aufgrund der damit verbundenen Aufwendungen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis.

13.6 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von Telekommunikations- Dienstleistungsfirmen vorgehalten.

Durch das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse der Telekom. Diese wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb dieser Richtfunktrasse darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 59 m üNN bzw. 65 m üNN nicht überschritten werden.

14. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

14.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Kanalnetz zum Klärwerk. Die notwendigen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Alle Grundstücke sind angeschlossen.

14.2 Regenwasserentsorgung

Regenwasser kann der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden. Die notwendigen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist grundsätzlich denkbar. Im Einzelfall ist die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Sickerwasser zu prüfen und bei der Beantragung nachzuweisen.

Für den Bemessungsregen empfiehlt das ATV-Regelwerk eine Wiederholungsrate von 5 Jahren und eine Dauer von 15 Min. bei flach geneigten Anschlussflächen und einer Versickerung ohne Speichermöglichkeit. Im langjährigen Mittel ergibt sich für die Wetterstation in Kiel ein Bemessungsregen von 13,9 mm entsprechend einer Niederschlagspende von 143 l / s * ha und für Schleswig von 14,7 mm bzw. 164 l / s * ha (aus: Starkniederschläge für die Bundesrepublik Deutschland, Deutscher Wetterdienst 1990 und 1997).

Das per Erlass vom 14.08.2002 eingeführte Merkblatt M2, Ausgabe Juli 2002, und § 47 LBO S.-H. wird bei der Grundstücksentwässerung berücksichtigt. Hinweise auf Verfahren, die zur Verzögerung oder Verminderung des Abflusses von Oberflächenwasser führen können, sind insbesondere bei Neuplanungen zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit bituminösen Oberflächen entwässern in die Regenwasser-Kanalisation.

15. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle wird über die städtische Müllabfuhr abgewickelt. Sie erfolgt in geschlossenen Gefäßen. Zuständig für weitergehende Entsorgung ist die AWR Rendsburg.

Die Sammlung von Abfällen muss auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Für die Sammlung einzelner Wertstoffe sind ausreichend große Flächen vorzusehen. Um einer „Vermüllung“ der Umgebung durch vom Wind weggetragene Abfälle vorzubeugen, sind Müll- und Wertstoff-Sammelplätze funktionell und gestalterisch ansprechend einzufrieden.

In Eckernförde wird die sogenannte „Standplatz-Entsorgung“ praktiziert. Die Müllgefäße werden im Rahmen der Müllabfuhr vom Standort zum Entsorgungs-Fahrzeug und wieder zurück befördert. Voraussetzung ist, dass der Standort in einem Abstand von maximal 15 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt angeordnet und stufenlos zugänglich ist.

16. Brandschutz und Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Standorte der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser (z. B. Hydranten) werden mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH und der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde gemeinsam festgelegt.

Die Anfahrbarkeit aller Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an jedem Punkt gesichert. Einzelne Grundstücke, z.B. im Schulgelände, sind mit vorschriftsgemäßen Feuerwehrezufahrten nach Erfordernis ausgestattet. Bei dem Ausbau der privaten Erschließungswege und Zuwegungen ist die Einhaltung der DIN 14090 insbesondere der mindestens 3,50 Meter breiten Zufahrten und der Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge im Detail zu berücksichtigen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im B-Plan daher in einer Breite von 3,50 m bzw. 4,00 m ausgewiesen.

17. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Plangeltungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet.

Das Plangebiet wird von überörtlichen und örtlichen Buslinien an- und durchfahren.

Haltestellen für den ÖPNV liegen an den Haupt- und Sammelstraßen im Plangebiet und sind von jedem Punkt des Plangebietes fußläufig gut und sicher zu erreichen. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

18. Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

18.1 Anbauverbot

Im Plangebiet befindet sich die Landesstraße L 42 – 'Auf der Höhe'. Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt im Bereich der Einmündung der Straße 'Westerrade'. Gemäß FStrG und StrWG ist außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von 20,00 m von der Fahrbahnbegrenzung der Landesstraße eine Anbauverbotszone nachrichtlich darzustellen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen sowie einzelne Grundstückszufahrten, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig, es sei denn, dass der Straßenbausträger (Straßenbauamt) einer Ausnahme vom Anbauverbot zustimmt.

Eine Genehmigung für die Errichtung der baulichen Anlagen Gorch-Fock-Schule innerhalb des Anbauverbots wurde mit Schreiben vom 25.09.1991 durch das Straßenbauamt erteilt.

Eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Süden, außerhalb des Plangeltungsbereiches, wird zur Zeit nicht in Aussicht gestellt.

18.2 Waldschutzbereich

Die südlich des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzenden Waldflächen wirken durch § 32 Landeswaldgesetz in das Plangebiet hinein, weil in einem Abstand von 30,00 m vom Waldrand gemessen keine baulichen Anlagen und sonstige Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB zulässig sind.

Der Waldschutzbereich wurde nachrichtlich dargestellt und seine Funktion durch textliche Übernahme (Ziffer 9.2) erläutert.

18.3 Archäologische Denkmäler / Denkmalschutz

Archäologische Denkmäler sind nicht bekannt.

Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale mit geschichtlichem und städtebaulichem Wert.

Der jeweils aktuelle Stand ist von den Denkmalbehörden oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen.

Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen an Denkmälern und im Umgebungsbereich von Denkmälern regelt sich, auch gegebenenfalls abweichend von Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz. Es empfiehlt sich daher, Planungen frühzeitig im Vorwege mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

18.4 Richtfunktrasse der Telekom

Durch das Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse der Telekom. Der Standort des Funkmastes befindet sich im Umfeld des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 innerhalb des benachbarten Gewerbegebietes. Dieser wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Soweit bekannt ist, sind im Bereich der Richtfunktrasse bauliche Anlagen mit einer Gebäudehöhe von mehr als 59 bzw. 65 m ü. NN unzulässig.

Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Für technische Anlagen (z.B. Heizanlage im Schulzentrum Süd) ist diese Bestimmung (s. nachrichtliche Übernahme, Ziffer 9.3) nachrichtlich zu berücksichtigen.

19. Hinweise:

19.1 Grundstücksteilungen

Im Plangeltungsbereich wird die Teilung von Grundstücken über die Satzung zur Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen vom 12.02.2002 geregelt.

19.2 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet greift die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Auch für im B-Plan nicht gekennzeichnete Bäume gelten die Schutzbestimmungen dieser Satzung. Das Bauamt, -Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung gibt hierzu Auskunft.

Eckernförde, den 10. Dez. 03
Stadt Eckernförde


(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin

