Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72

- Wohnheim am Windebyer Weg -

der

Stadt Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Satzung

März 2017

BCS stadt+region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Tel.: 0451-317 504 50
Fax: 0451-317 504 66
Mail: luebeck@bcsg.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	3
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Technische Infrastruktur	4
1.5	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) – Gesamtfortschreibung 2000	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	7
2.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2013	8
2.6	Landschaftsplan 1992	8
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	9
3.1	Planungsanlass/Planungserfordernis	9
3.2	Planungsziele	9
4.	Inhalte der Planung	9
4.1	Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept	10
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO	15
4.4	Verkehrserschließung	16
4.5	Immissionsschutz	16
4.6	Artenschutz	17
4.7	Umweltbelange	18
4.8	Sonstige Maßnahmen und Hinweise	23
5.	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Strom- und Gasversorgung	24
5.2	Fernwärmeversorgung	24
5.3	Wasserversorgung	24
5.4	Löschwasserversorgung	24
5.6	Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung	24
5.7	Abfallbeseitigung	24
5.8	Telekommunikation	25
6.	Finanzierung	25

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortszentrums der Stadt Eckernförde (Kreis Rendsburg-Eckernförde) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten, erschlossenen Siedlungsbereiches. Der umgebende Siedlungsbereich ist überwiegend geprägt durch eine offene, kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Stadtwerke Eckernförde mit entsprechend größerer Bebauung. Die Einfamilienhausbebauung wird zum Teil von Grünflächen eingerahmt, die angrenzende Bebauungsstruktur umfasst Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Verkehrsfläche ‚Windebyer Weg'. welche zur Rendsburger Straße (B 203) führt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Verkehrsfläche Hindenburgstraße und an die westlichen Grenzen der Flurstücke 64/50, 64/49, 64/34, 64/9. Im Süden wird das Plangebiet durch die nördliche Grenze der Flurstücke 64/21 und 64/22 sowie im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 65/40 begrenzt. Die Nutzung der vorgenannten Flurstücke beinhaltet Wohnbebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern.
Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 64/42 der Flur 6 der Gemarkung Eckernförde und eine Gesamtfläche von ca. 4.736 m² (Gelände der ehem. ‚Klinik Dr. Conrad'). Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Momentan befindet sich in dem Plangebiet der Gebäudekomplex eines Wohnheims für behinderte Menschen, welches durch die Hesterberg & Stadtfeld gemeinnützige GmbH (H+S gGmbH), eine Gesellschaft der Stiftung Diakoniewerk Kropp, betrieben wird. Derzeit leben und arbeiten im ‚Haus am Windebyer Weg' (ehemalige ‚Klinik Dr. Conrad') dreißig mehrfach geistig und körperlich eingeschränkte Menschen.

Zurzeit ist das Grundstück mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäudekomplex (Baujahr 1954 mit Erweiterungsbauten) bebaut. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 1.450 m², was einer GRZ von 0,31 entspricht.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird über die Straße Windebyer Weg erschlossen, welche Richtung Osten zur Rendsburger Straße (B 203) führt und Richtung Westen in die Landesstraße L265 übergeht. Im nördlichen sowie östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit zwei Parkplätze.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Bornbrook (Linien 1, 2 und 3) sowie Windebyer Weg und Karl-Samwer-Ring (Linien 1, 2, 3 und 4).

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Dies umfasst die Leitungen für die Wasser-, Strom- und Gasversorgung, die Leitungen für die Abwasserentsorgung sowie die Telekommunikationsleitungen (Rundfunk, Festnetz, Internet).

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) stellt die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 auf. Eckernförde wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.

Zudem liegt Eckernförde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Diese sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

In verkehrlicher Hinsicht werden die Bundesstraßen B76 und B203 sowie die Bahnstrecke Kiel-Flensburg dargestellt.

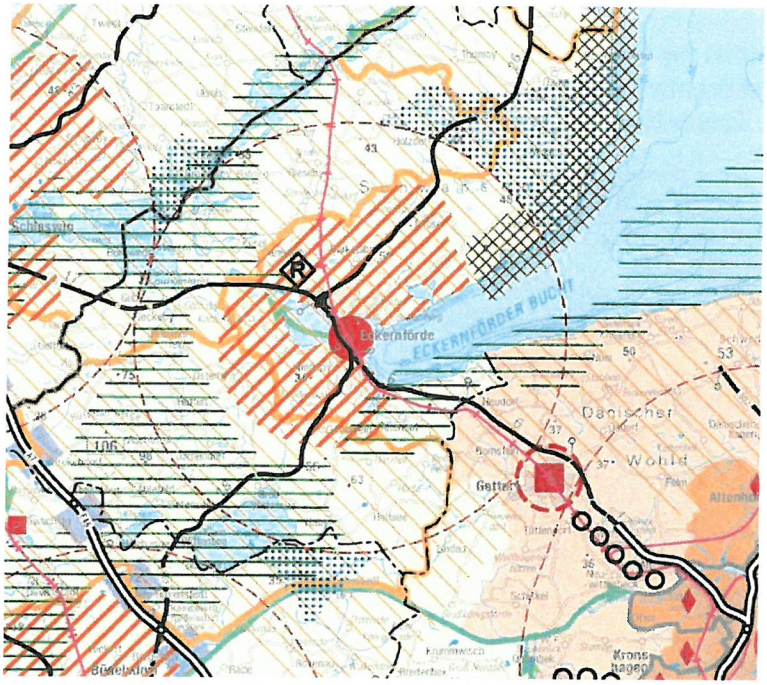


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

2.2 Regionalplan Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) – Gesamtfortschreibung 2000

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aussagen zu den für das Plangebiet relevanten Raumordnungszielen finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) des Landes Schleswig-Holstein –Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde, einschließlich der Ostsee bis zur Hoheitsgrenze– Gesamtfortschreibung 2000, welcher auf dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 basiert. Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen aus dem Regionalplan zusammengestellt, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind.

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird ein regional oder überregional bedeutsamer Hafen (größerer Sportboothafen) dargestellt.

Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich nach dem ökologisch orientierten Flächennutzungsplan überwiegend im südlichen Stadtteil von Eckernförde vollziehen. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen ermöglichen eine Bevölkerungszunahme von bis zu 2.500 Einwohnerinnen und Einwohnern, damit sind die Flächenreserven innerhalb des Stadtgebietes erschöpft.

Die Durchführung der vorliegenden Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht somit der vorgenannten Aussage des Regionalplans für den Planungsraum III.

Hinsichtlich der Raumstruktur wird die Stadt Eckernförde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Die Stadt- und Umlandbereiche sind Teilräume der ländlichen Räume. In dieser Funktion soll die Stadt Eckernförde als bedeutendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie soll Entwicklungsimpulse für die umliegenden ländlichen Räume geben.

Hinsichtlich der regionalen Siedlungsstruktur ist Eckernförde als Mittelzentrum eingestuft, der Stadt kommt somit eine Funktion der Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen durch Sicherung und Weiterentwicklung dieser Funktionen sowie Siedlungsentwicklung und Vorhaltung von Infrastruktur der Daseinsvorsorge zu.

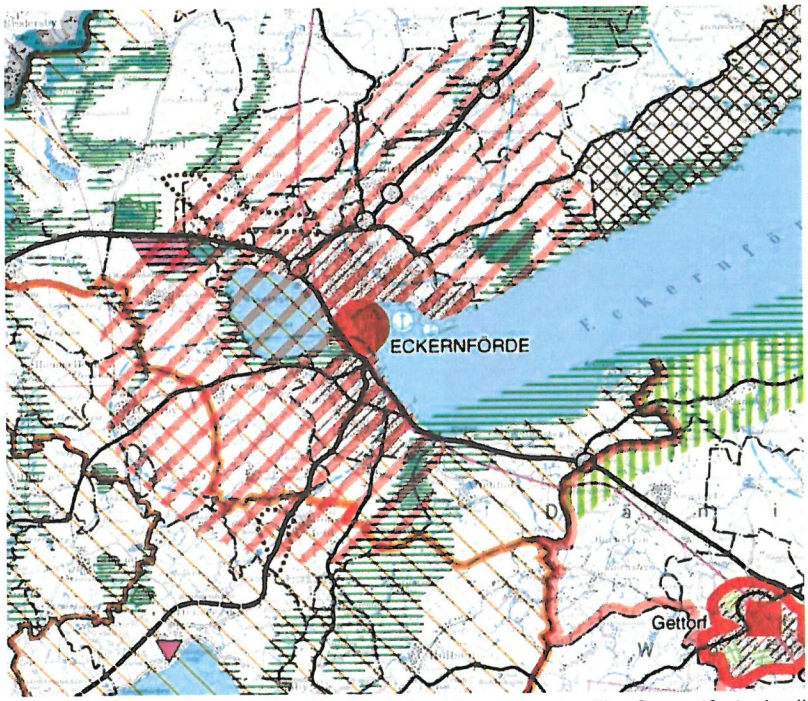


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum III – Gesamtfortschreibung 2000

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Eckernförde wurde 1982 neugefasst und bisher sechzehn Mal geändert. Das Plangebiet ist hier als Wohnbaufläche dargestellt, dies entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (B-Plan). Der B-Plan Nr. 72 weist bezüglich der vorhandenen Nutzungen, die auch zukünftig gesichert werden sollen, ein ‚Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung ‚Wohnheim und Tagesförderstätte für behinderte Menschen' aus.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst. Es erfolgt eine Änderung von der Darstellung als ‚Wohnbaufläche' in eine Darstellung als ‚Sonstiges Sondergebiet' im überwiegenden Teil des Plangebietes sowie als ‚Grünfläche' im südlichen Teil des Plangebietes.

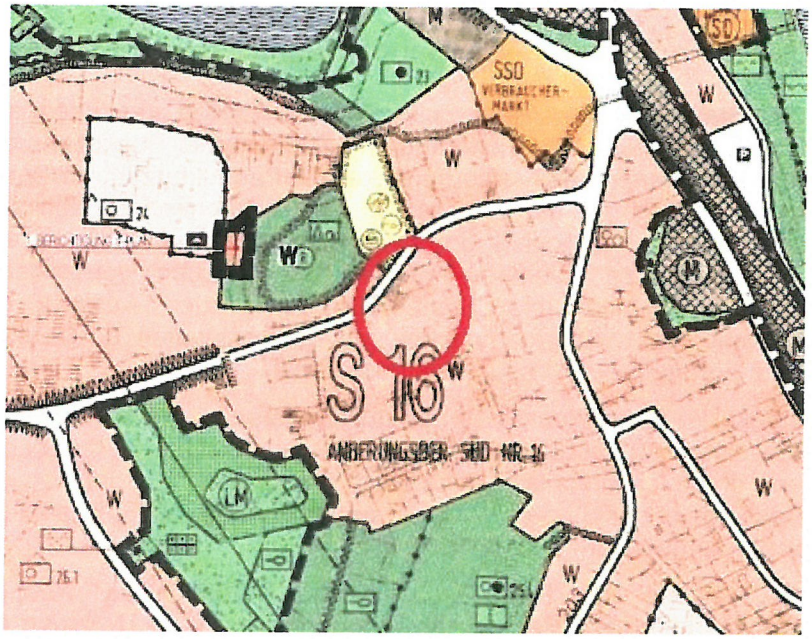


Abbildung 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits bebaute Ortslage, in der die Erneuerung bzw. Anpassung von Bebauung und die künftige Nutzungsstruktur durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 72 weist bezüglich der vorhandenen Nutzungen, die auch zukünftig gesichert werden sollen, ein ‚Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung ‚Wohnheim und Tagesförderstätte für behinderte Menschen' aus.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (F-Plan) als Wohnbaufläche dargestellt. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung innerhalb des vorhandenen Wohngebietes sicherzustellen sowie eine hohe Bindungswirkung hinsichtlich der zukünftigen Gebäude- und Freiflächengestaltung zu erreichen, wird gemäß § 12 BauGB von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 sollen folgende Planungen realisiert werden:

- Abriss des Gebäudebestandes
- Neubau von vier Teilbaukörpern
- Anlage von 14 Stellplätzen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 ermöglicht ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung des Grundstückes im Innenbereich der Stadt Eckernförde.

2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Fortschreibung 2013

In Bezug auf die Profilierung des Standortes der Stadt Eckernförde formuliert das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als Leitziele u.a. die Sicherung und Stärkung der Funktionen des Mittelzentrums für den Stadt- und Umlandbereich als Versorgungskern, Infrastrukturzentrum sowie Arbeits- und Ausbildungszentrum. Dies umfasst die Anpassung der Funktionen auf den sich wandelnden Bedarf, die Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Infrastrukturen sowie die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze. Weiterhin werden die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur stärkeren Profilierung des Standortes sowie der Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden und der regionalen Kooperation hinsichtlich der Bewältigung des demographischen Wandels herausgestellt.

Zudem wird unter dem Gesichtspunkt der Bewältigung des Strukturwandels u.a. die Stärkung von neuen Dienstleistungen und innovativen Wirtschaftsbereichen durch Nutzung der vorhandenen Potenziale, z.B. in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft, im Sinne einer zukunftsfähigen Wirtschaftsentwicklung als weiteres Leitziel der Stadtentwicklung genannt (ISEK 2006, Kapitel 3.1 – Übergeordnete Leitlinien für die Stadtentwicklung).

Die vorgenannten beschriebenen Leitziele des ISEK, insbesondere bezüglich der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur stärkeren Profilierung des Standortes sowie der Nutzung der vorhandenen Potenziale, z.B. in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft, im Sinne einer zukunftsfähigen Wirtschaftsentwicklung, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 umgesetzt.

2.6 Landschaftsplan 1992

Im Landschaftsplan der Stadt Eckernförde (1992) ist das Plangebiet als ‚Siedlungs- oder Verkehrsfläche allg.' sowie im südlichen Bereich als ‚Hausgartenkomplex' dargestellt. Für den nördlich angrenzenden Windebyer Weg wird eine ‚Baumreihe, Allee' ausgewiesen. In der Umgebung befinden sich weiterhin ein Bruchwald mit einem Teilabschnitt eines Fließgewässers, Knickstrukturen sowie Flächen mit der Bezeichnung ‚Klein- oder Hausgartenkomplex'. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie archäologische Denkmale und Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Abbildung 5 – Auszug aus dem Landschaftsplan

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

3.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Mit Schreiben vom 20.10.2015 hat die Hesterberg & Stadtfeld gemeinnützige GmbH (H+S gGmbH), eine Gesellschaft der Stiftung Diakoniewerk Kropp, einen Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Die H+S gGmbH unterstützt und begleitet gegenwärtig an den Standorten Schleswig und Eckernförde insgesamt 360 Menschen mit seelischen, geistigen und/oder Mehrfachbehinderungen sowie mit Suchterkrankungen in den Bereichen vollstationäres Wohnen mit integrierter Förderung, Beschäftigungs- und Tagesförderstätten sowie ambulanter Betreuung.

Derzeit leben und arbeiten im ‚Haus am Windebyer Weg' (ehemalige ‚Klinik Dr. Conrad') dreißig mehrfach geistig und körperlich eingeschränkte Menschen. Da das Gebäude in Teilbereichen baufällig ist und nicht den heutigen Erfordernissen und Vorschriften an ein Wohnheim für behinderte Menschen erfüllt, soll die vorhandene ehemalige Klinik in zwei Bauabschnitten abgerissen und in ebenfalls zwei Bauabschnitten neu errichtet werden.

Somit ist das Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes gegeben und die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat am 07.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 72 ‚Wohnheim am Windebyer Weg' gefasst.

3.2 Planungsziele

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, durch Begrenzung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und in ihren sonstigen Abmessungen sowie durch qualitätsvolle Architektur, eine sich in das Ortsbild verträglich einfügende Neubebauung sicherzustellen. Besonderer Wert wird dabei auf die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im südlichen Grundstücksbereich gelegt.

Mit dem Vorhaben ist ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung des Grundstückes im Innenbereich der Stadt Eckernförde gegeben. Die Nutzung von Flächen innerhalb vorhandener baulicher Strukturen ist im Hinblick auf eine Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme anderen Vorhaben im Außenbereich vorzuziehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Planungsziel ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnheimes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsstruktur.

4. Inhalte der Planung

Grundsätzlich werden alle Festsetzungen auf Basis der Rechtsgrundlage § 12 BauGB getroffen. Demnach wird der Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Zusatzplänen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes basieren auf der im Durchführungsvertrag und im Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Anlagen dargelegten Gestaltung, Nutzung und Aufteilung des Vorhabens.

Im Folgenden werden die Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 ‚Wohnheim am Windebyer Weg' verfolgt werden, erörtert.

4.1 Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Das Grundstück der ehemaligen ‚Klinik Dr. Conrad' befindet sich inmitten eines Wohngebietes und besitzt im südlich gelegenen Grundstücksbereich einen Garten mit Baumbestand. Erschlossen ist das Gelände zum einen vom Windebyer Weg und zum anderen von der Hindenburgstraße.

Zurzeit ist das Grundstück mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäudekomplex (Baujahr 1954 mit Erweiterungsbauten) bebaut. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 1.450 m², was einer GRZ von 0,31 entspricht.

Der Gebäudebestand (Bruttogrundfläche ca. 1.450 m²) soll in ein bis zwei Bauabschnitten abgerissen werden und durch vier Teilbaukörper (Bruttogrundfläche ca. 1.373 m²) ersetzt werden, welche in zwei Bauabschnitten errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Innenbereich des Grundstückes errichtet und der vorhandene Garten in seinen Grundzügen erhalten bleiben. Im Gartenbereich müssen zwei Bäume im Zuge der Baufeldräumung und weitere fünf Bäume aufgrund von Baumkrankheiten gefällt werden. Ein Baum kann erhalten werden. Es wurde ein Grünkonzept für die Außenanlagen im Plangebiet durch das Landschaftsplanungsbüro ‚Topiaria Planungs GmbH' entwickelt, welches die Neuanpflanzung von 8 Bäumen vorsieht.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist der Neubau eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung, welches sich in die Umgebung einfügt und gleichzeitig Aspekte des Klimaschutzes sowie entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung berücksichtigt.

Das neue Wohnheim wird aus vier zweigeschossigen Baukörpern mit Sattel- und Flachdächern bestehen und insgesamt eine Bruttogrundfläche von ca. 1.373 m² aufweisen. Bezüglich der Nutzung ist die Unterbringung von 36 Einzelzimmern (vollstationär), eine externe Tagesförderstätte mit 12 Plätzen, eine interne Tagesförderstätte für 36 Bewohner sowie Verwaltungs- und Personalräume vorgesehen. In den Tagesförderstätten sollen einfache handwerkliche und freizeitliche Tätigkeiten, wie Kerzenziehen oder Kochen, verrichtet werden. Weiterhin ist im nördlichen Gebäude des Baufeldes 2 ein Laden für den Verkauf von Produkten aus der Herstellung der Tagesförderstätte vorgesehen.
Die erforderlichen Stellplätze werden sich oberirdisch im Innenbereich befinden. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird zukünftig nur noch vom Windebyer Weg erfolgen.

Bezüglich der vorhandenen Nutzungen, die auch zukünftig gesichert werden sollen, wird ein ‚Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung ‚Wohnheim und Tagesförderstätte für behinderte Menschen' ausgewiesen.

Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung in Bezug auf die Stärkung des Standortes als Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt, u.a. hinsichtlich der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Vorhaltung von sozialer Infrastruktur.

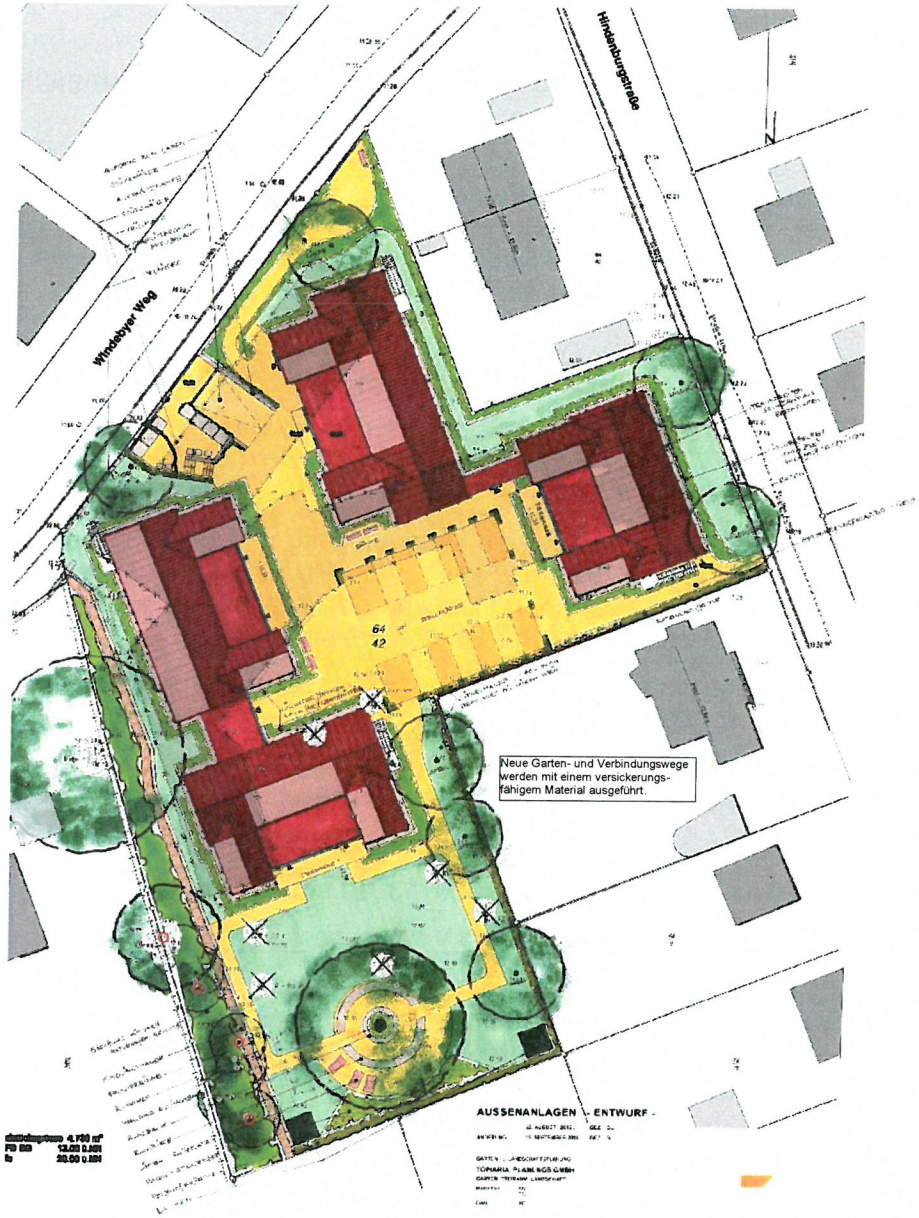


Abbildung 6 - Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Giese und Hanke, Stand Oktober 2016 und dem hier integrierten Grünkonzept-

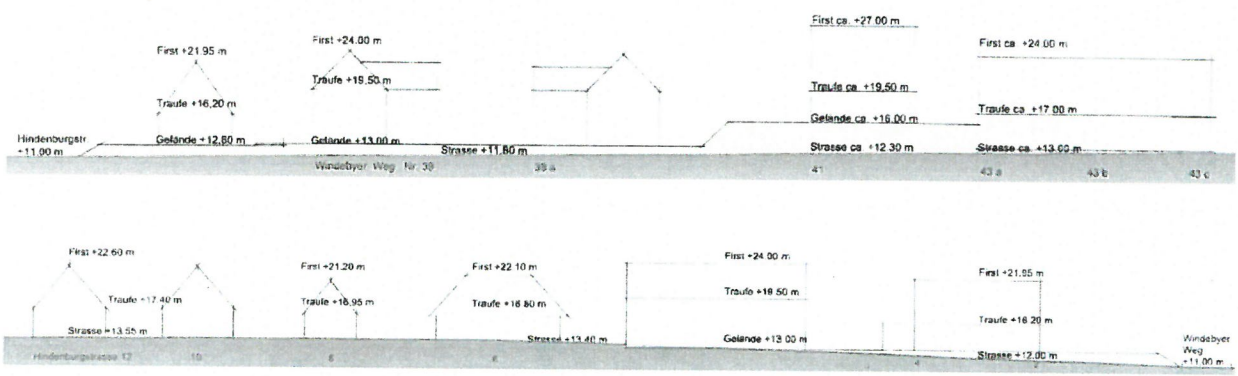


Abbildung 7 - Höhenschnitte Neuplanung und Bestandsgebäude (zum Vorhaben- und Erschließungsplan März 2016) – Architekturbüro Giese und Hanke

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Berücksichtigung des Durchführungsvertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO)

Die vorhandene Nutzung im Plangebiet soll zukünftig gesichert werden, zu diesem Zweck wird ein Sonstiges Sondergebiet (SSO) mit der Zweckbestimmung ‚Wohnheim und Tagesförderstätte für behinderte Menschen' ausgewiesen.

Zulässig sind Gebäude, Räume und Einrichtungen für die Unterbringung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen, zugehörige Verwaltungs- und Personalräume sowie die notwendigen Kfz-Stellplätze. Weiterhin ist im nördlichen Gebäude des Baufeldes 2 ein Laden für den Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung der Tagesförderstätte zulässig.

Die Ausweisung im B-Plan als ‚Sonstiges Sondergebiet' (SSO) kann somit gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.

Es wird besonderer Wert auf die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im südlichen Grundstücksbereich gelegt. Daher wird dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern, eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten sowie ein stadtgestalterisches und raumwirksames Pendant zur umgebende städtebaulichen Struktur zu schaffen werden Festsetzungen als Obergrenze zur Traufhöhe, zur Firsthöhe und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Dementsprechend werden im Plangebiet die Traufhöhe auf max. 20,00 m über NN und die Firsthöhe auf max. 24,50 m über NN festgesetzt. Die Geschossigkeit wird auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt (siehe Planzeichnung).

Ein Überschreiten der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen um bis zu max. 2,50 m ist zulässig.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Um die zulässige Versiegelung für das Grundstück zu regeln und auf ein Höchstmaß zu begrenzen, wird das Maß der baulichen Nutzung für den überbaubaren Bereich mit einer zulässigen Grundfläche (GR) festgesetzt. Für das Baufeld 1 beträgt die GR max. 670 m² und im Baufeld 2 max. 710 m² (siehe Planzeichnung).

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)

Für die geplanten Gebäudekomplexe ist die offene Bauweise festgesetzt, um Gebäudelängen zu gewährleisten, die 50,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudelängen im Plangebiet haben eine maximale Länge von 43,51 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, wobei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Die Baugrenzen im Plangebiet sind in einem Abstand von 0,5 m von der geplanten Gebäudegrenze angeordnet, um die Lage der geplanten Baukörper genau festzulegen und nur eine geringe Abweichung zur geplanten Gebäudegrenzen zuzulassen.

Aufgrund der o.g. engen Begrenzung der Baufelder ist eine Überschreitung dieser durch Terrassen bis zu insgesamt 130 m² sowie durch die Außentreppen der geplanten Gebäude bis zu insgesamt 36 m² zulässig. Die Flächen der Terrassen und Außentreppen sind nicht in der festgesetzten GR enthalten.

Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Um dem durch die bauliche Neuplanung zu erwartenden Stellplatzbedarf für Mitarbeiter und Besucher Rechnung zu tragen, ist eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" mit 14 Stellplätzen (inkl. 2 Behindertenstellplätze) festgesetzt worden. Die Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig, da die hierfür notwendigen Kapazitäten auf dem Grundstück durch die Lage der geplanten Baukörper städtebaulich nicht gegeben sind. Die Errichtung von Garagen würde zudem zusätzliche Versiegelung bedeuten, die vermieden werden soll. Weiterhin handelt es sich wie vorgenannt um Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.

Die Zuweisung der erforderlichen Stellplätze, des Müllsammelplatzes sowie der Zufahrt zur Stellplatzanlage erfolgt teilgebietsübergreifend, so dass diese sowohl für den Bereich im Baufeld 2 als auch für den Bereich im Baufeld 1 zur Verfügung stehen.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es wird besonderer Wert auf die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im südlichen Grundstücksbereich, welcher im Landschaftsplan als 'Hausgartenkomplex' dargestellt ist, gelegt. Daher wird dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚private Grünfläche. Garten' festgesetzt.

Im Gartenbereich müssen zwei Bäume im Zuge der Baufeldräumung und weitere fünf Bäume aufgrund von Baumkrankheiten gefällt werden (siehe Kapitel 4.7 „Grünkonzept"). Ein vorhandener Baum wird als zu erhalten festgesetzt. Das durch das Landschaftsplanungsbüro ‚Topiaria Planungs GmbH' entwickelte Grünkonzept für die Außenanlagen im Plangebiet sieht die Neuanpflanzung von 8 Bäumen vor. Diese Bäume werden als anzupflanzen festgesetzt.

Um für die künftigen Bewohner und Mitarbeiter der geplanten Einrichtung Unterbringungsmöglichkeiten für Gartenzubehör u.ä. zu schaffen, sind innerhalb der privaten Grünflächen max. 2 Gartenlauben mit einer Größe von jeweils max. 12 m² zulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der Planzeichnung sind 8 Einzelbäume als anzupflanzen festgesetzt. Die Bäume sind mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 auszuführen. Die zwei Bäume am Windebyer Weg sind als großkronige Linden, die zwei Bäume an der Hindenburgstraße als kleinkronige Wildkirschen und die drei Bäume im südöstlichen Bereich als kleinkronige Apfelbäume zu pflanzen. Der zentral in der südlich gelegenen Gartenfläche geplante Baum ist als großkronige Walnuss zu pflanzen.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB uneingeschränkt zu erhalten. Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Rahmen notwendiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet wurde in Form einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Volker Ziegler ermittelt. Folgende Lärmschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind Ergebnis der Untersuchung und werden festgesetzt, um die geplanten baulichen Anlagen bzw. ihre Bewohner und Mitarbeiter entsprechend zu schützen.

- In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau. Teil 1: Mindestanforderungen". Ausgabe Juli 2016. mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-***Maß*** $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von:	
	zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen und Ähnlichem	Büroräumen und Ähnlichem
	dB	dB
III	35	30
IV	40	35

- Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche basiert auf den gegenüber der Tagzeit ungünstigeren nächtlichen Lärmbelastungen.
- Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau. Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen". Ausgabe Juli 2016, zu führen.
- Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist im festgesetzten Lärmpegelbereich IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig vom Windebyer Weg abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.
- Von den Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 4 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen bzw. aufgrund der Raumnutzung gemäß DIN 4109-1:2016-07 geringerer Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Dies ist dann im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen und zu begründen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 ‚Örtliche Bauvorschriften' die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer.

Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Baugestalterische Festsetzungen

Fassaden

Innerhalb des ‚Sonstigen Sondergebiets' (SSO) sind die Fassaden der Hauptgebäude als Verblendmauerwerk in der Farbe Rot auszuführen. Für die überdachten Verbindungsgänge sind Teilflächen aus Glas zulässig.

Dachformen und -neigungen

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° und für die Teilbereiche zwischen den Giebeln sowie für die Verbindungsgänge sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind mit Dachpfannen/Dachsteinen in der Farbe Grau-Anthrazit und die Flachdächer als Bitumen- oder Foliendach auszuführen.

Die Verwendung von hochglänzenden und glasierten Dacheindeckungsmaterialien ist unzulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung

Anlagen der solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen und Solarthermie) sind auf Dächern zulässig, sofern sie flächenhaft, parallel und nicht aufgeständert zum Dach angebracht werden. Die Anlagen sind höhengleich in das Dach zu integrieren. Anlagen auf den Giebeln sowie auf den Flachdächern sind unzulässig.

Werbeanlagen

Zum Schutze des Stadtbildes werden die Anzahl und Größe von freistehenden sowie sich an baulichen Anlagen befindlichen Werbe- und Hinweisschildern geregelt.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbung ist unzulässig).
- Werbeanlagen an einem Teilbaukörper sowie an baulichen Anlagen dürfen eine Gesamtfläche von 3,0 m² nicht überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade nicht überdecken. Sie dürfen insbesondere die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten und nicht über 3,2 m über Gehwegoberkante hinausragen.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig.
- Im SSO ist nur ein Werbeaufsteller zulässig, welcher im Bereich der geplanten Zufahrt anzuordnen ist und eine Größe von 2,0 m² nicht überschreiten darf.

- Im Übrigen Bereich des Plangebietes sind allgemeine Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

4.4 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich südlich an der Verkehrsfläche ‚Windebyer Weg'. welche zur Rendsburger Straße (B 203) führt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Verkehrsfläche Hindenburgstraße. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird zukünftig nur noch vom Windebyer Weg erfolgen.

Private Verkehrserschließung

Das Grundstück wird über einen Privatweg, der zur innenliegenden Stellplatzanlage führt, erschlossen. Anlieferungen zur Versorgung der Einrichtung finden ebenfalls über diesen Weg statt. Die Stellplatzanlage bietet hier die erforderliche Wendemöglichkeit.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich oberirdisch im Innenbereich der geplanten baulichen Anlagen. Es handelt sich um eine private Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen, wovon 2 Stellplätze als Behindertenstellplätze (B) vorgesehen sind.

Die Stellplätze sind mit einer Größe von 2,5 x 5,0 m vorgesehen, die beiden Behindertenstellplätze mit einer Größe von 3,5 x 5,0 m.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der neuen Bauflächen erforderlich sind. Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, dessen Ergebnisse im Folgenden dargestellt sind.

Straßenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Bei der Einrichtung zur Unterstützung und Begleitung für Menschen mit Behinderungen überwiegt die Wohnfunktion. Nach fachlicher Einschätzung ist daher bei der Beurteilung der Höhe der Verkehrslärmimmissionen von den mit Allgemeinen Wohngebieten verknüpften Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht auszugehen.

Mit Beurteilungspegeln von maximal 65 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht werden die Orientierungswerte am Windebyer Weg um bis zu 10 dB(A) bzw. 12 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen außerdem im straßennahen Bereich über den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

An der Hindenburgstraße kommen die Berechnungen mit Beurteilungspegeln von maximal 58 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht auf Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) bzw. 5 dB(A).

Im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Terrassen der zu Wohnzwecken genutzten Häuser A, B und C weist das schalltechnische Gutachten für das EG (die auf die Außenwohnbereichs-Immissionshöhe 2,0 m übertragbar ist) die Einhaltung des Orientierungswertes von 55 dB(A) nach.

Aus fachlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwänden oder –wällen aufgrund der innerörtlichen Lage, der städtebaulichen Situation und der Grundstücksanbindung am Windebyer Weg nicht in Betracht kommt, um die Orientierungswertüberschreitungen an den Gebäudefassaden auszugleichen.

Es werden stattdessen textliche Festsetzungen (siehe Kapitel 4.2) zum Schallschutz getroffen.

Lärmimmissionen durch das Wohnheim und die Tagesförderstätte

Das Wohnheim und die Tagesförderstätte, die der Unterstützung und Begleitung für Menschen mit Behinderungen dienen, fällt nach fachlicher Einschätzung als soziale Einrichtung nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm.

Gleichwohl wird es aus fachlicher Sicht für sachgerecht erachtet, die Äußerungen der TA Lärm als anerkannte Sachverständige zur Auslotung etwaiger nachbarschaftlicher Konfliktpotenziale in der anstehenden Planungssituation heranzuziehen und zwar für gewerbelärmartige Geräusche, die von technischen Vorgängen und Betriebsabläufen wie Kfz-Verkehr und Anlieferungen ausgehen.

Die diesbezüglichen Prognoseberechnungen (schalltechnisches Gutachten, Kapitel 4) weisen nach, dass das sich auf die Beurteilungszeit tagsüber beschränkende Betriebs-und Nutzungsgeschehen westlich der Hindenburgstraße den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. östlich der Hindenburgstraße den Immissionsrichtwert für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) um mindestens 5 dB(A) bzw. 15 dB(A) unterschreitet. Dies gilt auch für die Sollwerte für Geräuschspitzen. Die vom Wohnheim und der Tagesförderstätte ausgehenden Geräusche halten somit die Immissionsanforderungen der TA Lärm ein.

4.6 Artenschutz

Zur Absicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf mögliche Habitatfunktionen wurde das Büro ‚ALSE GmbH Landschaftsarchitektur' beauftragt. einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erarbeiten. Im Folgenden sind dessen Ergebnisse kurz dargestellt.

In dem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 72 eine floristisch-faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß der rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose. Es erfolgte eine Überprüfung von möglichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben.

Europäische Brutvögel können während der Brutzeit gestört werden. Daher ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die gesetzliche Sperrfrist für Gehölzentnahmen, Arbeiten an der überrankten Holzwand gemäß § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15. März bis 01. Oktober einzuhalten. Zur Vermeidung von Verbotsbeständen in Bezug auf Fledermäuse sind Gehölzentnahmen im Dezember oder Januar durchzuführen.
Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist für das im Baufeld befindliche Kleingewässer (Tümpel) zu leisten. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Anlage eines neuen Kleingewässers als Ausgleichsmassnahme aufgeführt, worauf jedoch nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde verzichtet werden kann, wenn für den artenschutzrechtlichen Ausgleich ein Erwerb von 100 Ökopunkten erfolgt.

Der im Fachbeitrag zum Artenschutz geforderte artenschutzrechtliche Ausgleich für das entfallende Kleingewässer (Tümpel) erfolgt somit über 100 Ökopunkte.

Der Abbruch des Kleingewässers sowie die geplante bauliche Maßnahme müssen außerhalb der Reproduktionsphase der Fledermäuse oder Amphibien bzw. in der Vegetationszeit vom 15. März bis 01. Oktober durchgeführt werden.
Als Ersatz für entfallende potentielle Gehölznischen oder Baumhöhlen in den Großbäumen ist das Anbringen von 12 Fledermausquartieren vorgesehen. Das Anbringen der 12 Fledermausquartiere wird in 2 Abschnitten erfolgen, da die artengerechten Unterbringungsmöglichkeiten dafür in der näheren Umgebung begrenzt sind. Es werden 4 Fledermausquartiere an 4 Bäumen am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs (siehe Abb. 8) VOR Beginn der Baumaßnahme angebracht. Die noch fehlenden 8 Fledermausquartiere werden in den geplanten Gebäuden nach deren Fertigstellung untergebracht.
Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht nötig.

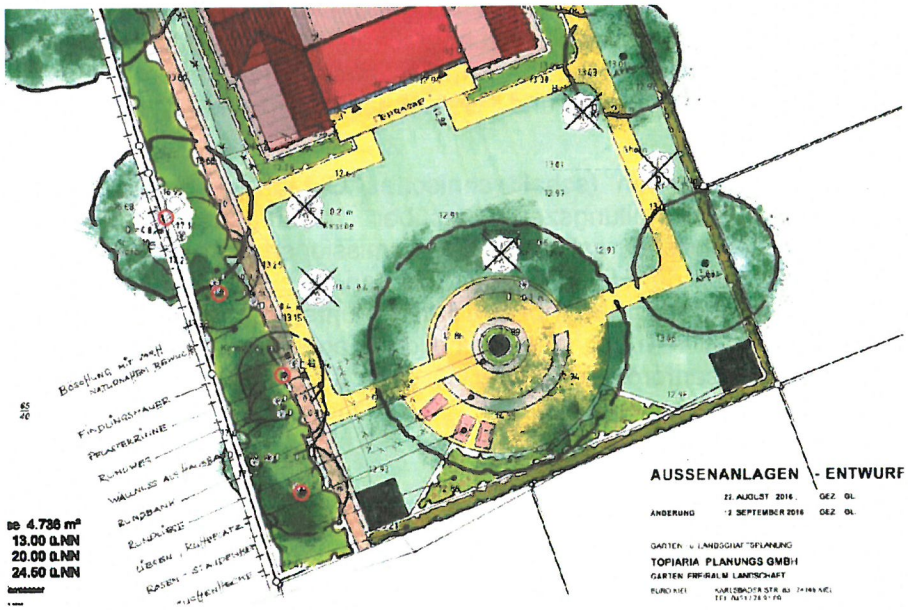
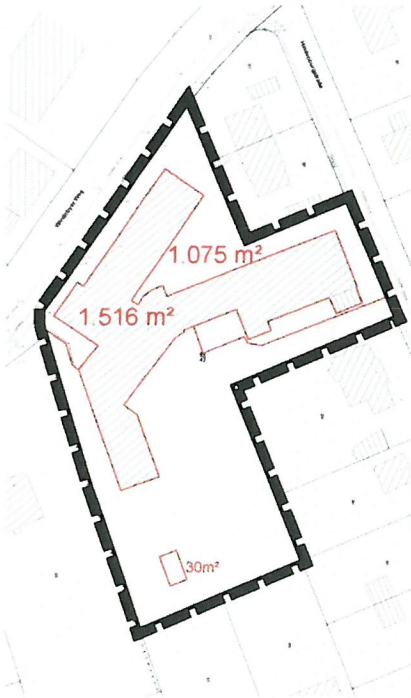


Abbildung 8 – Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Giese und Hanke, Stand Oktober 2016 und dem hier integrierten Grünkonzept mit Kennzeichnung (rote Kreise) der Standorte für 4 Fledermausquartiere vor Beginn der Baumaßnahme

4.7 Umweltbelange und Flächenbilanz

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Weiterhin ist ein Großteil der Flächen im Plangebiet bereits verdichtet bzw. es sind ehemals bebaute Flächen betroffen, somit sind auch hier keine, für eine Umweltprüfung relevanten Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan notwendig. Dennoch sollen die Umweltbelange im Plangebiet hier kurz betrachtet werden.

Flächenbilanz
Um die Bestandssituation der Planungssituation im Hinblick auf die Versiegelung gegenüberzustellen, wurden die relevanten Flächen zeichnerisch ermittelt und in nachfolgender Flächenbilanz aufgezeigt.



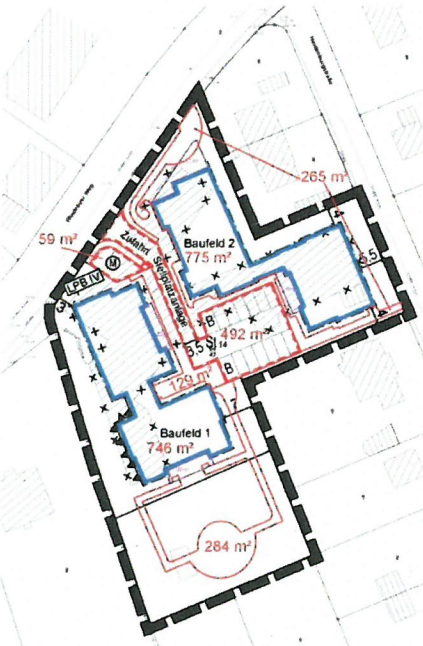
Versiegelte Flächen - Bestand
(ohne Berücksichtigung Gartenwege)

Bestandsgebäude:	1.516 m²
Nebengebäude:	30 m²
Stellplatzanlage einschl. Zufahrt und Wintergarten/Terrasse	: 1.075 m²
Summe Versiegelt	**2.621 m²**

Nicht versiegelte Fläche 2.169 m²

Hinweis:
mögliche versiegelte Wegeverbindungen liegen nicht vor.

Abbildung 8 - Darstellung der versiegelten Flächen im Bestand



Versiegelte Flächen - Planung
(ohne Berücksichtigung der Gartenwege):

Baufeld 1	: 746 m²
Baufeld 2	: 775 m²
Stellplatzanlage einschl. Zufahrt	: 492 m²
Müllsammelplatz	: 59 m²
Terrassen:	128 m²
Summe Versiegelt	**2.200 m²**

Nicht versiegelte Fläche 2.718 m²

geplante Wege gemäß Grünkonzept-
(werden mit versickerungsfähigem Material ausgeführt)
284 m² + 129 m² + 265 m² = **678 m²**

Abbildung 9 - Darstellung der versiegelten Flächen in der Planung

Die Gegenüberstellung der versiegelten Flächen zeigt ein Ergebnis von 2.621 m² im Bestand zu 2.200 m² in der Planung. Bei der Neuplanung werden somit 421 m² Fläche entsiegelt.
Die neuen Garten- und Verbindungswege werden gemäß Landschaftsplaner mit einem versickerungsfähigen Material ausgeführt.

Grünkonzept

Es wurde ein Grünkonzept durch das Landschaftsplanungsbüro ‚Topiaria Planungs GmbH' erstellt, um das gesamte Plangebiet und insbesondere den südlichen Gartenbereich grünplanerisch neu zu gestalten. Im Zuge der Baufeldräumung müssen zwei Bäume und aufgrund von Baumkrankheiten weitere fünf Bäume gefällt werden.

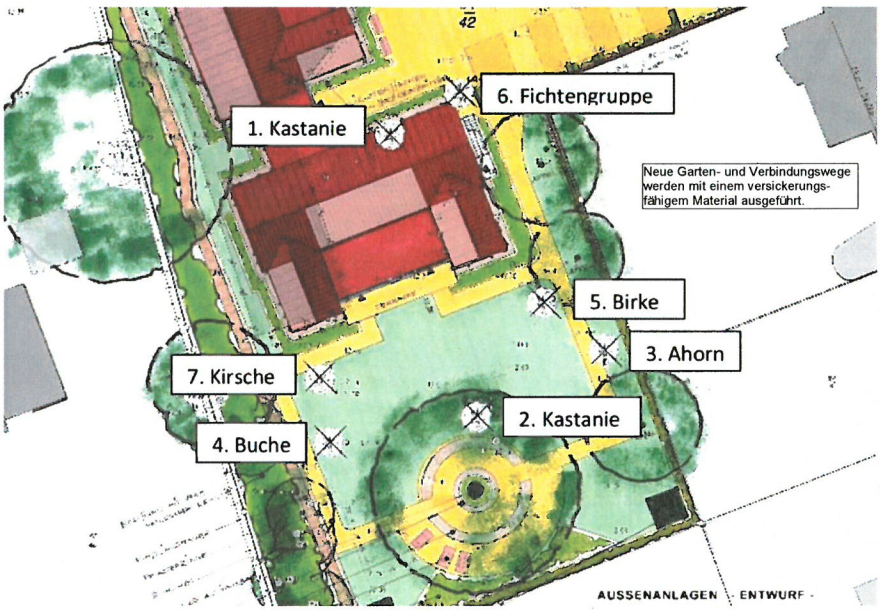


Abbildung 9 - Angaben der entfallenden Bäume gemäß VEP

1. Kastanie D=0,30 m - Krankheit: Faulstellen, Zwieselwüchsigkeit, Kronenausbrüche
2. Kastanie D=0,60 m - Krankheit: Faulstellen, Zwieselwüchsigkeit, Kronenausbrüche
3. Ahorn D=1,10 m - Krankheit: Mehrtriebigkeit, an der Stammbasis Faulstellen
4. Buche D=0,4 m - Krankheit: Stammschäden, Zwieselwüchsigkeit, Wipfeldürre
5. Birke D=0,3 m - Krankheit: Faulstellen

Genehmigungsfrei:

6. Fichtengruppe
7. Kirsche

Das entwickelte Grünkonzept sieht den Erhalt eines Bestandsbaumes sowie die Neuanpflanzung von 8 Bäumen vor (3 Apfel-, 2 Wildkirsch-, 2 Lindenbäume und ein Walnussbaum). Der Bestandsbaum wird als zu erhalten und die neu geplanten Bäume als anzupflanzen festgesetzt. Darüber hinaus sieht das Grünkonzept u.a. das Anlegen von Fußwegen, Sitzbänken und Hecken im Plangebiet vor. Südlich der Stellplatzanlage sieht das Grünkonzept eine 1,80 m hohe, mit wildem Wein bepflanzte Ziegelmauer vor, welche in Bezug auf das hier angrenzende Grundstück dem Sichtschutz und dem Schallschutz dient. Die Maßnahme soll als Maßnahme der gegenseitigen Rücksichtnahme zum angrenzen Grundstück umgesetzt werden, um auf die benachbarte Grundstücksnutzung Rücksicht zu nehmen sowie um eine miteinander verträgliche Nutzung zu erreichen.

Der südliche Bereich des Grundstückes soll als Ruheplatz mit Rundweg sowie Rundbänken und -liegen gestaltet werden. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind zwei Lauben vorgesehen, um Unterstellmöglichkeiten für Gartenutensilien zu schaffen.

Da die Aussagen des Grünkonzepts in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) integriert wurden und dieser bindend für die Planung ist (siehe Text Teil B Pkt. 1), wird die Umsetzung der Maßnahmen erreicht.

Die neuen Garten- und Verbindungswege werden mit einem versickerungsfähigen Material ausgeführt.

Abbildung 10 – Grünkonzept – Topiaria Planungs GmbH

Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung Teil A – BCS stadt + region

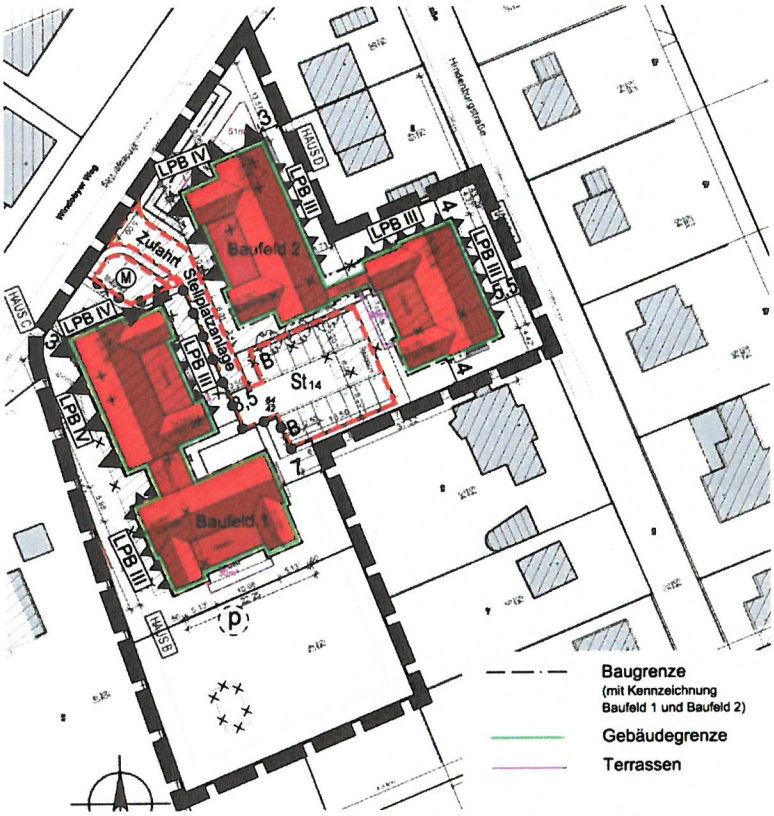


Abbildung 12 – Überlagerung des städtebaulichen Konzepts und der Planzeichnung zur Veranschaulichung der Abstände zwischen Baukörper bzw. Baugrenze und Grundstücksgrenze – BCS stadt + region

4.8 Sonstige Maßnahmen und Hinweise

Belange der Bundeswehr

Sollten die baulichen Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung unter folgender Adresse nochmals vorzulegen:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontaingraben 200
53123 Bonn

Artenschutz

- Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für das Kleingewässer im Plangebiet durch 100 Ökopunkte ist möglich.
- Gehölzbeseitigungen sowie die Entnahme von Großbäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums 01. März bis 1. Oktober durchzuführen. Desweiteren sind die naturschutzrechtlichen Schonzeiten vom 15. März bis zum 1. Oktober bei Gehölzrodungen/Schnitt einzuhalten.
- Der Abbruch des Kleingewässers, die Entnahme von Großbäumen sowie die geplante bauliche Maßnahme müssen außerhalb der Reproduktionsphase der Fledermäuse oder Amphibien bzw. in der Vegetationszeit vom 15. März bis 01. Oktober durchgeführt werden, um in Bezug auf Fledermäuse einen Verbotsbestand gemäß BNatSchG § 44 Absatz 3 zu vermeiden.

Kultur- und Sachgüter

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich, unmittelbar oder über die Stadt Eckernförde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Örtliche Baumschutzsatzung

Es ist bei den Bauarbeiten der Baumschutz - auch für den Baum auf der benachbarten Fläche zu beachten - keine Lagerung von Maschinen oder Baumaterial im Bereich der Kronentraufe. Es sind die DIN Normen zum Baumschutz einzuhalten. Die vorgenannten Maßnahmen zum Baumschutz unterliegen den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde in der gültigen Fassung.

Bodenschutz

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetztes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und „ 6) einzuhalten.

Schallschutz
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (hier DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07) können bei der Stadt Eckernförde, Bauamt/Sachgebiet Bauverwaltung Zimmer 2.14 eingesehen werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt, sind Leitungen der Stadtwerke für die Strom- und Gasversorgung bereits vorhanden.

5.2 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet wird an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

5.3 Wasserversorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt, sind Leitungen der Stadtwerke für die Wasserversorgung bereits vorhanden.

5.4 Löschwasserversorgung

Gemäß Erlass des Innenministers vom 30.8.2010 und dem VGW Arbeitsblatt W 405 der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren ist der Nachweis der Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden im Umkreis von 300 m zu führen und es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m³/h für zwei Stunden verbindlich nachzuweisen.

Anmerkung: Es wird derzeit geprüft, ob die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.

5.6 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung wird von der Stadt Eckernförde gewährleistet. Da das Klärwerk Eckernförde nur Schmutzwasser behandelt, ist die Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation nicht zulässig. Nach den geltenden Gesetzen und ‚Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation' ist im Plangebiet das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser als normal verschmutzt einzustufen und darf nur nach Vorbehandlung in einem Regenklärbecken in ein Gewässer eingeleitet bzw. über den bewachsenen Oberboden (Flächen- bzw. Muldenversickerung) versickert werden. Bei einem Anschluss an die Regenwasserkanalisation kann auf die Behandlung in einem Regenklärbecken verzichtet werden. Für den Bau und Betrieb einer Regenwasserbehandlungsanlage (Regenklärbecken) ist eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der Abfälle unterliegt der Zuständigkeit der Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde.

5.8 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom AG sichergestellt.

6. Finanzierung

Die Stadt Eckernförde trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren, welche vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat die Begründung am 30. MÄR. 2017 gebilligt.

Eckernförde, den 03. APR. 2017

Bürgermeister

STADT ECKERNFÖRDE