

**Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Eckernförde
für das Gewerbegebiet Süd "Marienthal"**

B E G R Ü N D U N G

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.01.1993 (BGBl. I S. 50). Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.10.1989 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.



1. Räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Gewerbegebiet Süd "Marienthal" liegt im südlichen Stadtteil östlich der B 203 zwischen dem Gewerbegebiet an der Sauerstraße und der südlichen Gemeindegebietsgrenze. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandenen Wohngrundstücke und die östlich angrenzende kleine Moorfläche;
- im Nordosten durch den Marienthaler Wald;
- im Osten und im Süden durch die Gemeindegebietsgrenze;
- im Westen durch die B 203 (Rendsburger Straße).

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die rechtsgültige Neufassung des Flächennutzungsplanes (FPL) 1982 der Stadt Eckernförde weist die Flächen des Planungsgebietes als "Flächen für die Landwirtschaft" gem. § 5 (2) Nr. 9 BBauG aus. In ihrer Sitzung am 27.10.1988 hat die Ratsversammlung die Änderung des FPL 1982 beschlossen und unter der Bezeichnung Änderungsbereich S 18 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes (BPL) Nr. 36 gem. § 3 (1) BauGB umrissen. Vorgesehen ist die Aufhebung der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft und dafür die Darstellung gewerblicher Bauflächen nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO 1990. Auf der Grundlage der Entwurfskonzeption vom 25.07.1988 wurde in der Zeit vom 16.01. bis 27.01.1989 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB für die FPL-Änderung durchgeführt. Der Verfahrensschritt Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit der Übersendung der Unterlagen am 25.10.1991 eingeleitet.

Die Aufstellung des BPL Nr. 36 für das Gewerbegebiet Süd wird im Parallelverfahren zur Änderung der Neufassung des FPL 1982 nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3. Veranlassung

Die verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bis auf kleine Restflächen im Gewerbegebiet an der Sauerstraße vergeben. Um zukünftigen Nachfragen nach Gewerbegrundstücken gerecht werden zu können, ist die Neuausweisung von Gewerbegebieten dringlich, zumal im Hinblick auf die geplante Truppenreduzierung und die damit drohenden Arbeitsplatzverluste. Zudem versucht die Stadt Eckernförde im Rahmen der "Technologie Region K.E.R.N" (Kiel, Eckernförde, Rendsburg, Neumünster) die technologische, wirtschaftliche und kulturelle

Kraft dieser Region durch gezielte Ansiedlung entsprechender Wirtschaftsunternehmen zu stärken.

Ein wesentlicher Standortfaktor ist die günstige Verkehrsanbindung, die am südlichen Stadtrand sehr viel eher gegeben ist, als im nord-westlich gelegenen Industrie- und Gewerbegebiet Rossee.

Aus den genannten Gründen wird der Erschließung der im B-Plangebiet Nr. 36 gelegenen Gewerbeflächen der unbedingte Vorzug gegeben.

4. Zielsetzung

Unter Berücksichtigung der im Landschaftsplan (LPL) vorgegebenen Rahmenbedingungen werden die im BPL Nr. 36 für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Um die durch den Planungseingriff unvermeidbaren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind bei der Ausarbeitung des Planentwurfes die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderem Maße beachtet worden. Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind die Aussagen des Entwurfs zum LPL 1991 für die Stadt Eckernförde unter Abwägung mit den anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belange als Festsetzungen oder als Darstellungen ohne Normcharakter in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das im Norden des Planungsgebietes für die Wasserversorgung des nordöstlich angrenzenden Moores von einer Bebauung ausgeschlossene Gebiet wird mit einer über die Darstellung des LPL deutlich hinausgehenden Größe von etwa 5,71 ha als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

Der vorhandene Tümpel ist in diese Fläche durch einen Grünfinger mit Verbindung zur Naturschutzfläche im Süden des Plangeltungsbereiches eingebunden.

Die im Osten vorgesehene Fläche für Wald soll die Verbindung zwischen den vorhandenen Marienthaler Waldflächen herstellen. Die Abgrenzung und der Übergang der gewerblich zu nutzenden Flächen zum freien Landschaftsraum soll durch eine mit heimischen Gehölzen bepflanzte Wallhecke (Knick) bewirkt werden.

Die beabsichtigten Maßnahmen zur Landschaftspflege sowie die näheren Einzelheiten in Verbindung mit den Pflanzgeboten werden durch den Grünordnungsplan (GOPL) "Marienthal" als Begleitplan zum BPL Nr. 36 beschrieben bzw. festgelegt. Die städtebaulichen Orientierungswerte für das Planungsgebiet belegen den erheblichen Umfang der geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Von dem ca. 26 ha großen Planungsgebiet sind 2,78 ha Waldflächen, 0,47 ha für zu schützende Landschaftsbestandteile und ca. 5,71 ha als Flächen für die Landschaftspflege ausgewiesen. Es verbleibt somit eine Bruttobaufläche von etwa 16,40 ha und einem Anteil an gliedernden Grünflächen von 0,70 ha.

Laut § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz ist ein 20 m breiter Geländestreifen entlang der B 203 von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

5. Erschließung

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes sind aus einem Stichstraßensystem entwickelt, welches eine Erschließung in drei Teilabschnitten ermög-

licht. Damit wird einer ökologisch wünschenswerten Inanspruchnahme von Flächen erst bei nachweisbarem Bedarf Rechnung getragen. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird an das Erschließungssystem des Baugebietes angebunden, um die erforderliche Zufahrt für die Bewirtschaftung der westlich der B 203 gelegenen Ackerflächen zu sichern.

Außer der HAUPTerschließungsstraße sind direkte Zufahrten und Zugänge zur "freien Strecke" der B 203 nicht zulässig.

6. Angaben zum Bestand

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Änderungen sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Die vorhandenen, fortfallenden und vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt. Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Stadt Eckernförde als Eigentümerin der betroffenen Grundstücksfläche die Neuparzellierung nach den Darstellungen des Bebauungsplanes durchführen wird.

7. Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen (Teil B)

7.1 Zu Ziffer 1.1 + 1.2 (Zulassung als Ausnahme und Ausschluß)

Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von "Anlagen für sportliche Zwecke" und der Ausschluß der Nutzung "Vergnügungsstätten" im Bereich des Gewerbegebietes soll die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bestärken und eine positive Gewerbestruktur sichern.

7.2 Zu Ziffer 1.3 (Ausschluß)

Diese Planungsvorgabe wird mit der städtebaulichen Zielvorstellung begründet, die Funktionsfähigkeit der zentrumsnahen Versorgungsbereiche und damit die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten.

Diese Zielvorgabe ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, daß sich im Gewerbegebiet an der Sauerstraße bereits ein umfangreiches Nebenzentrum mit vielfältigem Warenangebot gebildet hat.

7.3 Zu Ziffer 3.1 + 3.2 (Anpflanzungsgebote)

Nähere Einzelheiten über die Erfüllung der Anpflanzungsgebote sind im GOPL "Marienthal" festgelegt.

7.4 Zu Ziffer 5.0 (Gestaltung von Werbeanlagen)

Eckernförde ist Ostseebad mit zunehmender Entwicklung des Fremdenverkehrs als wichtigem Wirtschaftsfaktor. Die Attraktivität der Stadt für den Fremdenverkehr begründet sich im wesentlichen aus der besonderen städtebaulichen Situation des Stadtgrundrisses zwischen Eckernförder Bucht und Windebyer Noor, mit der weitgehend denkmalgeschützten Altstadt und den durchgrünteren neueren Wohngebieten. Die stadtgestalterische Qualität als wichtiger Wirtschaftsfaktor darf nicht beeinträchtigt werden durch ein Übermaß an Werbung in dem an einem der Hauptzufahrtsstraßen liegenden Gewerbegebiet.

In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Baugebiet "Marienthal" soll daher das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen geregelt werden, um der besonderen städtebaulichen Situation gerecht zu werden und einer ungeordneten Ausweitung von Werbeanlagen entgegenzuwirken.

Trotz der durch die Festsetzungen bewirkten Beschränkungen bleibt allen Gewerbebetrieben ein ausreichendes Maß an Werbemöglichkeiten erhalten.

8. Kosten der Erschließung

Für die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden der Stadt voraussichtlich folgende, zunächst nur überschläglich ermittelte Kosten, entstehen (8.5.4):

8.1	Kosten für den Erwerb von Flächen für die Herstellung der Erschließungsanlagen (ca. 15.800 m ²)	:	DM	320.000,--
8.2	Herstellung der Erschließungsanlagen (Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und der Bepflanzung einbegriffen)	:	DM	2.850.000,--
8.3	Einrichtung für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten des RW-Kanals)	:	DM	250.000,--
8.4	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand			
	Summe 8.1 bis 8.3	:	DM	3.420.000,-- =====

8.5 Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt:

8.5.1	Kostenanteil nach § 129 BauGB in Verbindung mit § 5 der Erschließungsbeitragssatzung (10 % von DM 3.420.000,--)	:	DM	342.000,--
8.5.2	Kosten für die Herstellung des SW-Kanals	:	DM	1.000.000,--
	./. (enthalten)	:	DM	(250.000,--)
8.5.3	Kostenanteil für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten des RW-Kanals)	:	DM	250.000,--
8.5.4	Voraussichtlicher Gesamtanteil	:	DM	1.342.000,--
				=====

Der festgestellte Umfang der voraussichtlichen Erschließungskosten und ihre Finanzierung werden bei der kommenden Fortschreibung des Finanzplanes und des Investitionsprogrammes berücksichtigt.

9. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH.

10. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.
Die Schmutzwasserkanalisation ist an das zentrale Klärwerk

der Stadt angeschlossen. Entscheidungen über abwassertechnische Einzelheiten von Versickerungsanlagen werden im Wege des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

11. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Stadt Eckernförde hat sich gegenüber dem Kreis vertraglich verpflichtet, die Abfuhr im Stadtgebiet durchzuführen.

Eckernförde, den 30. Jan. 1932

Stadt Eckernförde
Der Magistrat



(Buß)

Bürgermeister

