

Stadt Eckernförde

Begründung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 6/1 - „Broosbyer Koppel/Bornbrook“

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Lütjenmarschweg 27, 25704 Meldorf
Tel. 04832/6004173, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1 Ziele der Raumordnung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Landschaftsplanung.....	4
2.4 Weitere Fachplanungen.....	4
2.5 Informelle Planungen.....	5
3. Städtebauliches Konzept	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Verkehrliche Erschließung/Ver- und Entsorgung.....	6
3.4 Grünordnung, Natur- und Umweltschutz.....	6
3.5 Örtliche Bauvorschriften	7
4. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung	7
5. Finanzielle Auswirkungen	7
6. Flächenbilanz	7

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 6/1 umfasst das Flurstück 3/126 und teilweise die Flurstücke 3/56 und 3/61 der Flur 6 der Gemarkung Eckernförde. Die Grenze des Geltungsbereich verläuft dabei für 46,50 m in südlicher Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 3/126 sowie im weiteren senkrecht zur östlichen Grenze des Flurstücks 3/71. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.500 qm und entspricht dem im ursprünglichen B-Plan festgesetzten Sondergebiet (SO) Studentenwohnheim.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Innenstadt zwischen Kakabellenweg und Windebyer Weg.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Konzentration der Studiengänge Architektur und Bauingenieurswesen an der Fachhochschule Lübeck wurde der Fachbereich Bauwesen in Eckernförde im Sommer 2007 aufgelöst. Dadurch begründet ist das Studentenwohnheim in den letzten Jahren nicht voll belegt gewesen und ist seit 2007 nicht mehr bewohnt. Mit der Einrichtung des Baltic Sea International Campus sollte das Wohnheim in seiner der Bildungseinrichtung dienenden Funktion bestehen bleiben, um eine Wohnunterbringung für international Studierende gewährleisten zu können.

Aufgrund der nach wie vor fehlenden Nachfrage für studentisches Wohnen besteht jedoch keine Veranlassung mehr, Studentenwohnungen im unmittelbaren Umfeld der ehemaligen Fachhochschule vorzuhalten. Daher soll das zurzeit ungenutzte Wohngebäude einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden.

Das mit dem Studentenwohnheim bebaute Grundstück und die südlich angrenzende Potentialfläche (Baufläche 4) sind im B-Plan Nr. 6/1, rechtskräftig seit dem 04.03.1996, als Sondergebiet (SO) Studentenwohnheim ausgewiesen. Um für diese Grundstücke eine weitergehende Wohnnutzung zu ermöglichen, ist eine Festsetzungsänderung erforderlich. Die bisher durch die SO-Ausweisung nur für einen beschränkten Personenkreis (Studenten) zulässige Wohnnutzung wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erweitert und damit jegliche Wohnnutzung möglich. Auf der bisher unbebauten Fläche wird damit außerdem eine Wohnbebauung in flexibler Bauform möglich.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/1 werden weitgehend unverändert übernommen.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Grundstücken (Gebäuden) und damit dem Wohnraumbedarf in der Bevölkerung und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Mit der B-Plan-Änderung wird mit der GFZ 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 1.000 qm festgesetzt. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen und es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten, womit auch die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind. Es wird gemäß § 13 a (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB auf die frühzeitige Beteili-

gung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB), die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 a BauGB) verzichtet.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Eckernförde werden im Landesraumordnungsplan (LROPl) aus dem Jahr 1998 (mit Teilfortschreibung 2005) und im Regionalplan III aus dem Jahr 2000 festgelegt. Derzeit im Aufstellungsverfahren befindet sich der Landesentwicklungsplan (LEP), der den LROPl ersetzen soll. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten verbindlichen Ziele der Raumordnung dargestellt.

Eckernförde ist als Mittelzentrum im System der zentralen Orte raumordnerischer Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Laut LEP-Entwurf besteht im Raum Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2025 ein Neubaubedarf von 8.470 Wohnungen. Bei der Wohnraumentwicklung soll der demographische Wandel durch vermehrte Bereitstellung von alten- und behindertengerechten, familienfreundlichen Wohnungen sowie Wohnungen für Wohngemeinschaften und generationsübergreifende Wohnprojekte berücksichtigt werden.

Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich laut Regionalplan überwiegend im südlichen Stadtteil vollziehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eckernförde stellt den größten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dar und weicht nur hinsichtlich der Darstellung einer Grünfläche marginal von der Baugebietsfläche im B-Plan Nr. 6/1 und seiner 1.Änderung ab. Der FNP wird diesbezüglich gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Eckernförde aus dem Jahr 1992 stellt für das Plangebiet Hausgärtenkomplexe dar. Die Bebauung dieses Bereiches weicht somit grundsätzlich vom Landschaftsplan ab. Im ursprünglichen Bebauungsplan war dies mit dem Bedarf nach studentischem Wohnen begründet, der sinnvollerweise nur in räumlicher Nähe zur FH befriedigt werden konnte. Hierzu waren nur die Flächen des Plangebietes von Lage, Größe und Verfügbarkeit geeignet.

Im Rahmen der vorliegenden B-Plan-Änderung werden die bestehenden Baurechte beibehalten, da sie im Fall des Wohnheimes bereits umgesetzt sind und im Fall der südlichen Potentialfläche eine sinnvolle städtebauliche Abrundung und Vermittlung zwischen den solitären Strukturen (FH, Wohnheim) im Norden und Westen, dem Geschosswohnungsbau im Südwesten und dem Eigenheimbau im Osten und Norden darstellen.

2.4 Weitere Fachplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Eckernförde-Süd. Die Wassergewinnung liegt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 6/1 im Bereich Bornbrook. Aus der Wasserschutzgebietsverordnung Eckernförde-Süd vom 13.02.2006 ergeben sich dadurch für die Grundstücksnutzung und Bebauung im B-Plan-Gebiet bestimmte Einschränkungen.

Genehmigungspflichtig sind beispielsweise Nutzungen, die die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe umfassen, die Errichtung und Änderung von Erdwärmanlagen, wesentliche Erdaufschlüsse und Tiefenumbrüche, Kleingarten- und Erwerbsgartenbaunutzung.

Verboten ist z.B. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ab einer gewissen Größe, die Versickerung oder Einleitung von Schmutzwasser, die freie Lagerung und winterliche Verwendung von Düngemitteln sowie die Lagerung und der Einbau wassergefährdender Stoffe, z.B. in Wege und Lärmschutzanlagen.

Die gesamten Genehmigungsvorbehalte und Verbote sind § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Eckernförde-Süd zu entnehmen.

Die Gebäude der unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Fachhochschule sind als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch eingetragen. Dadurch stehen gemäß Denkmalschutzgesetz z.B. Veränderungen der Umgebung, die das Denkmal beeinträchtigen können, unter Genehmigungsvorbehalt.

2.5 Informelle Planungen

Die Stadt Eckernförde hat im Jahr 2006 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einschließlich eines Wohnraumversorgungskonzeptes erstellen lassen, das Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte einschließlich entsprechender Maßnahmeempfehlungen bis zum Jahr 2015 formuliert. Einen Handlungsschwerpunkt bildet dabei das Gelände der ehemaligen Fachhochschule, das direkt an das Plangebiet angrenzt. Laut ISEK soll hier eine identitätsstiftende Standortprofilierung erfolgen, z.B. in Form einer weiteren überörtlichen Bildungsnutzung oder im Bereich der Gesundheits- und Seniorenwirtschaft. Für das Gebiet um die ehemalige Fachhochschule werden innovative Wohnprojekte vorgeschlagen. So wird für das bestehende Studentenwohnheim ausdrücklich eine Nachnutzung für betreutes bzw. gemeinschaftliches Wohnen angedacht.

Im Wohnraumversorgungskonzept wird für die Zukunft insbesondere Bedarf an individuell gestalteten freistehenden Einfamilienhäusern, Service-Wohnanlagen sowie an bisher unterrepräsentierten Wohnformen (seniorengerechtes Wohnen, kleine, flexible und alternative Wohnformen) gesehen. Auch Wohnumfeldverbesserungen werden empfohlen.

3. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist zunächst, das leerstehende ehemalige Studentenwohnheim wieder einer Nutzung zuzuführen und die angrenzende Fläche einer allgemeinen Wohnbauentwicklung zugänglich zu machen. Aufgrund der Größe und der Standortfaktoren des

Änderungsbereiches bietet es sich aus stadtplanerischer Sicht an, hier innovative Wohnvorhaben umzusetzen, wie sie im ISEK vorgesehen sind (s. 2.5). Für das bestehende Gebäude gibt es dafür bereits konkrete Absichten Dritter, die eine Nutzung als generationenübergreifendes Wohnprojekt vorsehen.

Etwas ähnliches ist auch für die bisher unbebaute Fläche denkbar. Vorstellbar wären jedoch auch andere Wohnvorhaben wie Senioren-Eigenheime, gemeinschaftsorientiertes Familienwohnen oder auch Service-Wohnen. Solche alternativen Vorhaben sind auch angesichts der schwierigen Stellplatzsituation interessant.

Da dies jedoch bauleitplanerisch nur sehr begrenzt steuerbar ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine hohe Flexibilität durch rahmensetzenden Festsetzungen angestrebt, die eine Entwicklung in verschiedene Richtungen offen lassen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog des übrigen B-Planes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da es überwiegend dem Wohnen dienen soll. Ebenfalls analog des übrigen B-Planes wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Damit werden gebietsunverträgliche bauliche Strukturen sowie unnötige und störende Verkehrsströme in das Gebiet verhindert. Aus dem gleichen Grund werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Anders als im übrigen B-Plan werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen, da dies u.U. im Rahmen von seniorengerechtem und Service-Wohnen notwendig sein kann.

Entsprechend dem ursprünglichen B-Plan wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und eine Anzahl der Vollgeschosse von maximal zwei festgesetzt, um die überbaubare Grundstücksfläche auf ein nutzungsverträgliches Maß zu begrenzen. Die Masse der zulässigen Baukörper wird durch die Übernahme der Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe auf ein gebietsverträgliches Maß begrenzt.

3.2 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

Es wird offene Bauweise festgesetzt, da dies den vorgesehenen Bauformen entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf zwei Baufenster beschränkt. Das nördliche entspricht weitgehend dem bestehenden Gebäude, das südliche orientiert sich ebenfalls am bereits bestehenden Gebäude, um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Stellung der Baukörper zu gewährleisten.

3.3 Verkehrliche Erschließung/Ver- und Entsorgung

An der Erschließungssituation ändert sich durch die B-Plan-Änderung grundsätzlich nichts. Die Grundstücke sind über private Verkehrsflächen erschlossen. Die Zufahrt erfolgt vom Bürgermeister-Jahn-Weg über die Flächen des FH-Parkplatzes und ist durch Baulast privatrechtlich gesichert, ebenso wie 34 Stellplätze für das ehemalige Studentenwohnheim. Auch die verkehrliche Erschließung der bisher noch unbebauten südlichen Fläche des Änderungsbereiches kann in diese Lösung integriert werden. Ebenso können

durch die Bebauung notwendige Feuerwehraufstellflächen durch Baulast gesichert werden. Die privatrechtlichen Abstimmungen dazu laufen derzeit.

Da sich an der grundsätzlichen Nutzung durch die Überplanung nichts wesentliches ändert, ist nicht von einer signifikanten Verkehrszunahme durch die Planung auszugehen.

Die Anbindung des B-Plan-Gebietes an die öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze erfolgt über Anschlüsse im Kakabellenweg, von denen aus privatrechtlich gesicherte und unterhaltene Leitungen über den Fußweg zu den privaten Verkehrsflächen des B-Plan-Gebietes verlaufen, von wo aus die einzelnen Grundstücke angeschlossen werden.

Zur Sicherung notwendiger Versorgungstrassen für das südliche Baufenster des Änderungsbereiches wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber von Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetzen zu belasten ist. Entsprechende (privatrechtliche) Regelungen sind mit den Eigentümern des mit dem Wohnheim bebauten Grundstücks sowie mit der Eigentümergemeinschaft der privaten Verkehrsflächen notwendig. Die Abstimmungen dazu laufen derzeit.

Da sich an der grundsätzlichen Wohnnutzung durch die Überplanung nichts wesentliches ändert, ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist.

3.4 Grünordnung/Natur- und Umweltschutz

Zur grünordnerischen Einbindung der Bebauung wird festgesetzt, dass an mindestens einer Gebäudefassade eine Begrünung durch einheimische, standortgerechte Selbstklimmer oder Rankgewächse herzustellen und zu erhalten ist.

Zur Erhaltung der vorhandenen Landschaftstopographie wird festgesetzt, dass das natürlich anstehende Gelände nur an den Umfassungswänden eines Gebäudes und nur um maximal 0,50 m verändert werden darf.

Diese Festsetzungen werden grundsätzlich aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen, wobei die maximale Geländeänderung von 0,30 m auf 0,50 m erhöht wird, da in diesem Bereich des B-Planes die Topographie bewegter ist als in anderen Bereichen. Diese Flexibilisierung soll der Wirtschaftlichkeit zu errichtender Gebäude entgegenkommen.

Nicht übernommen werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die bei der Aufstellung des ursprünglichen B-Planes nach gutachterlicher Untersuchung aufgrund der Nähe zur Materialprüfungsanstalt (MPA) der Fachhochschule notwendig waren. Da die Fachhochschule und damit auch die MPA ihren Betrieb am Standort Eckernförde zwischenzeitlich eingestellt hat, ist der Immissionschutz in Bezug auf Lärm mittlerweile auch ohne entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Die Schallemissionen des östlich des Änderungsbereiches gelegenen Tischlereibetriebes wurden schon im ursprünglichen B-Plan durch gutachterliche Untersuchung berücksichtigt. Schutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im B-Plan-Gebiet, also auch im jetzigen Änderungsbereich, waren nicht erforderlich. Da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich die Emissionssituation des Betriebes seitdem wesentlich verändert hat und die relevanten Grenzwerte gemäß der gutachterlichen Untersuchung deutlich unterschritten wurden, sind auch in der vorliegenden B-Plan-Änderung keine Festsetzungen zum Schallschutz in Bezug auf die Tischlerei notwendig.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung einer angemessenen ortstypischen Gestaltung der baulichen Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Diese entsprechen weitgehend den bisher im B-Plan bereits geltenden Festsetzungen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund eines Bebauungsplanes, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Im übrigen sind durch die Bebauungsplanänderung auch keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, da der Grad der Bebauung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen nicht verändert werden soll. Diese sind wiederum durch die landschaftspflegerischen Festsetzungen und Maßnahmen des ursprünglichen B-Plans ausgeglichen worden. Dies gilt auch bereits für den Knick an der westlichen Grenze des Änderungsbereiches, der zur Erschließung der bisher unbebauten Fläche (teilweise) beseitigt werden muss.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Eckernförde über die notwendigen Planungs- und Verfahrenskosten hinaus keine weiteren Kosten.

6. Flächenbilanz

Flächenbilanz des Entwurfs:

Größe des Geltungsbereichs: ca. 2.500 qm

Bauflächen: Allgemeine Wohngebiete: ca. 2.500 qm