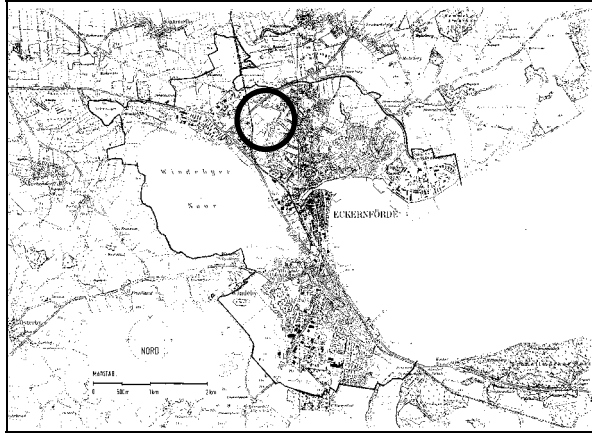


Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 der Stadt Eckernförde für das Plangebiet "Püschwinkel"



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhalt:

1.	VORBEMERKUNG	2
2.	VERFAHREN	2
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
4.	VERANLASSUNG, VORGEHENSWEISE	2
5.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES, DERZEITIGE NUTZUNG	3
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
7.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION U. NUTZUNGSKONFLIKTE	3
8.	ALTLASTEN	3
9.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	3
10.	ERSCHLIEßUNG, KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG	3
11.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	3
11.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
11.2	Stellplatzflächen	4
11.3	Höhe baulicher Anlagen	4
11.4	Gestaltung baulicher Anlagen	5
11.5	Werbeanlagen	5
11.6	Flächen für Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser	5
11.7	Mit Rechten zu belastende Flächen	5
11.8	Grünordnung	5

11.9	Bestehende Bebauungspläne	6
12.	IMMISSIONSSCHUTZ	6
13.	KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN	6
14.	VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	6
15.	ABWASSERBESEITIGUNG	6
15.1.	Schmutzwasserentsorgung	6
15.2.	Regenwasserentsorgung	6
16.	ABFALLBESEITIGUNG	6
17.	FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN	6
18.	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	6
19.	HINWEISE	6
19.1.	Baumschutzsatzung	6
19.2.	Archäologische Denkmäler	6
19.3.	Denkmalschutz	7

1. Vorbemerkung

Rechtsgrundlagen für die Durchführung des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542)
- das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.2.2010.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Für den Bebauungsplan werden die Planzeichen gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) verwendet.

2. Verfahren

In der Sitzung am 30.09.2008 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes 19/2 „Püschwinkel“ gefasst. Die Aufstellung sollte nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde vom 16.03.2010 bis zum 19.04.2010 durchgeführt. Von 10.05.2010 bis 09.06.2010 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen haben sich Änderungen der Festsetzungen ergeben, die die Grundzüge der Planung berühren. Darüber hinaus wurde seitens des Betreibers des vorhandenen Discountmarktes ein Antrag auf Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses gestellt, der die Möglichkeit eines Anbaus zum Gegenstand hat.

Die anstehenden Änderungen haben nicht nur eine Neuauslegung nach § 4 (3) BauGB, sondern auch eine Umstellung des Verfahrens zur Folge.

Nachdem nunmehr nicht mehr allein die textlichen Festsetzungen betroffen sind, wird das Verfahren von dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB umgestellt auf das Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die hierfür vorgegeben Kriterien werden erfüllt. Der Plangelungsbereich liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs (Innenbereich). Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m². Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes (Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Wie beim vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auch beim Verfahren nach § 13a für Bebauungspläne der Innenentwicklung von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht (§§ 2 u.2a BauGB), der Angabe zur Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen (3(2) BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§§ 6 u. 10 BauGB) abgesehen.

Des Weiteren kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB verzichtet werden, so dass sich aus der Umstellung des Verfahrens im Hinblick auf die Beteiligung keine Konsequenzen ergeben.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung, d.h. er umfasst das Gebiet nordöstlich der Ostlandstrasse, westlich der Kleingartenanlage, südwestlich der vorhandenen Wohnbebauung

"Püschwinkel" und südöstlich der vorhandenen Wohnbebauung "Ostlandstrasse Nr. 100 - 120" .

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Bebauung des Stadtteils Borby. Der Plangelungsbereich umfasst eine Teilfläche (ca. 7834m²) der Flur 1 der Gemarkung Eckernförde.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen gem. PlanzV 1990 in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4. Veranlassung, Vorgehensweise

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 „Püschwinkel“ hatte die Ratsversammlung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes in der Ostlandstraße mit einer einzelhandelsrelevanten Verkaufsflächengröße von maximal 800 m² geschaffen. Es hat sich dort ein Lebensmittel-Discountmarkt der Fa. Lidl angesiedelt.

Zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Seite der Ostlandstraße gelegenen Einkaufsmöglichkeiten (Plangelungsbereich des B-Plans 37 (1.Änd.) bildet der vorhandene Lidl-Markt das Nahversorgungszentrum Ostlandstraße.

Planerfordernis und Planinhalt ergeben sich zum einen aus den vorliegenden Veränderungsbegehren und dem damit verbundenen Regelungsbedarf und zum anderen aus dem Anpassungsbedarf an den Bestand.

Veränderungsbegehren- und Regelungsbedarf

Der Betreiber des Marktes - die Fa. Lidl – beabsichtigt, innerhalb des bestehenden Gebäudes die Verkaufsfläche von derzeit 800 m² auf ca. 1.000 m² zu erweitern. Damit würde die im bestehenden B-Plan Nr. 19/2 (1. Änd.) bisherige festgesetzte zulässige Verkaufsfläche sowie die Regelungsgrenze des § 11 BauNVO überschritten.

Des Weiteren besteht die Notwendigkeit der Neuregelung bzw. der Präzisierung des zulässigen Sortiments. Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen waren im Entwurf der 1. Auslegung als zu unpräzise gerügt worden. Der Regelungsbedarf ergibt sich aus der Verantwortung der Stadt Eckernförde gegenüber Verbrauchern und Gewerbetreibenden. Sie hat im Rahmen ihrer Planungshoheit ausgewogene Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten.

Als weitere Veränderung - im 1. Beteiligungsverfahren noch nicht berücksichtigt - soll der bestehende Markt um eine so genannte Backvorbereitung ergänzt werden. Hierfür ist eine bauliche Erweiterung erforderlich, durch die die derzeit zulässige Grundfläche überschritten werden würde.

Bei der so genannten Backvorbereitung handelt es sich um einen Bereich innerhalb des Marktes, in dem vorgefertigte Teigrohlinge gelagert und zu fertigen Backwaren aufbereitet werden. Aus der Backvorbereitung gelangt die ofenfrische Ware direkt in die unmittelbar angrenzende Backwarenthek, die sich innerhalb der bisherigen Verkaufsfläche befindet. Hieraus können sich die Kunden selber bedienen.

Es wird also keine zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen, vielmehr werden im Verkaufsraum nur die heute vorhandenen Regale durch die neuen Brotregale mit Backofenelement ersetzt. Das heute angebotene abgepackte Brot-, Brötchen- und Backwarensortiment wird entsprechend verändert, so dass nur ein Austausch innerhalb des Angebots zu mehr Frische hin erfolgt.

Für die Backvorbereitung wird eine Fläche von rd. 200 m² benötigt. Diese Fläche ist nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen, da sie dem Kunden nicht zugänglich ist. Sie ist ein Lagerungs- und Herstellungsbereich, der ausschließlich von den Mitarbeitern betreten wird und in dem der letzte Schritt des Herstellungsprozesses der Backware vollzogen wird. Die Ergänzung des Marktes um einen mit ofenfrischer Ware bestückten Backshop ist aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich, da ein derartiges Warenangebot in der

Branche mittlerweile zum Standard gehört und vom Kunden erwartet wird.

Die vorgesehenen Erweiterungen und Änderungen können nur auf der Grundlage eines entsprechend geänderten Bebauungsplanes zugelassen werden. Die Änderungen betreffen

- die festgesetzte maximale Grundfläche
- die festgesetzte maximale Verkaufsfläche
- die textlichen Festsetzungen zum Sortiment.

Anpassungsbedarf

Aus der Tatsache, dass mit der 1. Änderung des B-Planes 19/2 die Rechtsgrundlage für die erstmalige Errichtung des Discountmarktes - inkl. der dazugehörigen Freiflächen - geschaffen wurde, ergibt sich, dass es sich bei den Festsetzungen der 1. Änderung zum überwiegenden Teil um Entwicklungsfestsetzungen handelt, d.h. um Gebote zur Herstellung von Flächen und Objekten.

Die Flächen und Objekte sind nunmehr existent und von daher besteht zumindest bei einem Teil der Festsetzungen Anpassungsbedarf in dem Sinne, dass die Entwicklungsgebote durch Erhaltungsgebote zu ersetzen sind. Dies betrifft sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen.

Inhaltlich hat die Anpassung keine Auswirkungen, da sie lediglich den Bestand darstellt.

5. Beschreibung des Bestandes, derzeitige Nutzung

Bestand und Nutzung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes 19/2 1. Änd. Es befindet sich dort das Gebäude des o. g. Marktes. Den größten Teil des Plangeltungsbereiches nehmen die vor dem Markt und seitlich des Marktes eingerichteten Stellplatzflächen ein. Randlich befinden sich schmale Grünstreifen oder Knicks. Im Südosten stellt eine separate Fläche die Zuwegung zu dem angrenzenden Kleingartengebiet her.

6. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan LEP

Der Landesraumordnungsplan (LROP) wird in Kürze abgelöst werden durch den vom Landtag mit Beschluss vom 6.7.2010 beschlossenen Landesentwicklungsplan (LEP), der zwischenzeitlich rechtswirksam geworden ist.

Der LEP enthält folgende Darstellungen bzw. Aussagen:

- Eckernförde wird im System der Zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.
- Die Stadt Eckernförde ist Kernstadt eines Stadt-Umlandbereiches innerhalb eines ländlichen Raumes.

Regionalplan des Planungsraumes III Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Der Regionalplan enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich und das Vorhaben folgende Darstellungen bzw. Aussagen:

- Eckernförde wird im System der Zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.
- Die Stadt Eckernförde ist Teil der Technologieregion 'K.E.R.N.'
- Die Stadt Eckernförde ist Kernstadt eines Stadt-Umlandbereiches innerhalb eines ländlichen Raumes.

Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 „Püschenwinkel“ wird aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1982 entwickelt, womit dem Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB gefolgt wird.

7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption u. Nutzungskonflikte

Die städtebauliche und planerische Grundkonzeption der 1. Änderung B-Planes wird durch die 2. Änderungen nicht berührt. Die folgenden grundlegenden Inhalte bleiben erhalten:

- Der Plangeltungsbereich bleibt Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, gem. § 11 BauNVO;
- Die bestehenden Flächen und Strukturen bleiben mit Ausnahme der Überbauung von 200 m² Stellplatzfläche unverändert;
- Die Erschließung erfolgt unverändert über die Ostlandstraße;
- Die Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (u.a. Lärmschutz) und die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen bleiben unverändert.

Demgegenüber ergeben sich durch diese 2. Änderung des B-Planes folgende Veränderungen:

- Die zulässige Überbauung verändert sich aufgrund der Erweiterung von Nutzflächen (Backvorbereitung), von 1.500 m² auf 1.700 m², zu Lasten von vollversiegelten Stellplatzflächen;
- die Verkaufsfläche erhöht sich um 200m² auf maximal 1000m²;
- die Warensortimentslisten wurden gem. der Verträglichkeitsuntersuchung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes detaillierter beschrieben und festgesetzt.

Interne Nutzungskonflikte treten nicht auf.

Die Auswirkungen der Ausdehnung der Verkaufsfläche, ein potentieller Nutzungskonflikt zu dem benachbarten Einkaufsbereich (B-Plangebiet Nr. 37) und zum Innenstadtbereich, wurden gutachterlich geprüft (Ermittlung der als verträglich einzustufenden Verkaufsfläche). Die Änderung entspricht dem im Einzelhandelskonzept ermittelten verträglichen Rahmen.

8. Altlasten

Konflikte mit Altlasten können ausgeschlossen werden. Gemäß Begründung zum B-Plan 19/2 1. Änderung sind Verdachtsstandorte bzw. Altlasten im Plangebiet nicht bekannt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgeschlossen, da die Änderung nur das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden baulichen Einrichtungen betrifft und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu Lasten von vollversiegelter Stellplatzfläche geht.

Davon unabhängig gelten im Verfahren nach § 13a BauGB Eingriffe als im Vorwege erbracht, so dass die naturschutzrechtliche Regelung hier nicht zum Einsatz kommt.

10. Erschließung, Kosten der Erschließung

Die Planänderung ist ohne Auswirkungen auf die Erschließung.

11. Erläuterungen zu den Festsetzungen

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Instrument der Bauleitplanung ermöglicht eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bei der Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel. Bei der Art der Nutzung ist die Kommune nicht an den Katalog der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung gebunden. Rechtlich hat die Kommune bei der Inhaltsbestimmung bzw. Konkretisierung der Nutzungen einen weiten Spielraum.

Die Ratsversammlung hat daher beschlossen das Planungsinstrument „Baunutzungsverordnung“ bei dieser Bebauungsplanung so anzuwenden, dass neben der Art der baulichen Nutzung und deren Zweckbestimmung die maximale Grundfläche festgesetzt wird, um einerseits den vorhandenen Einzelhandelsbetriebsbestand, der sich aufgrund der Lage und der verkehrsmäßig guten Anbindung an dem Standort etabliert hat und für die Versorgung der Stadtbevölkerung und der Umlandgemeinden von großer Bedeutung ist, in seiner Existenz nicht zu gefährden, andererseits bedarfs- bzw. nachfragegerecht ein weiteres Verkaufsflächenangebot planungsrechtlich zu ermöglichen, unter Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit. Die Kaufkraft für die Innenstadt soll durch den Markt nicht eingeschränkt werden. Ebenso sollen die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in Borby nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 19/2 2. Änd. wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet: Einzelhandel" - **SO**_{EINZELHANDEL} - gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Ziff. 1.1.1 Teil B

Die Zweckbestimmung ist entsprechend der Realnutzung als „*Verbrauchermarkt, Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung-Discounter*“ dargestellt.

Die Art der Nutzung – „*Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Grundfläche bis maximal 1.700 m²*“ - ist aus der Realnutzung zusätzlich des eingeräumten Entwicklungsspielraums abgeleitet.

Die Festsetzung der Grundfläche – **GR max. 1.700 m²** – (§ 16 Abs. 2 BauNVO) bestimmt die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche. Das v.g. Maß orientiert sich, wie oben ausgeführt, an der Grundfläche des vorhandenen Gebäudes, zuzüglich der geplanten Erweiterung für die Einrichtung der Backvorbereitung.

Ziff. 1.1.2 Teil B

In Teil B Ziff. 1.1.2 wird darüber hinaus die zulässige einzelhandelrelevante Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² begrenzt. Dies entspricht gegenüber der Ursprungsplanung einem Zuwachs um 200 m².

Die Stadt folgt damit dem Erweiterungsbegehren des Marktbetreibers, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung.

Zeitgleich mit der Fa. Lidl beabsichtigen auch die Betreiber der Märkte auf der gegenüberliegenden Seite der Ostlandstraße ihre Verkaufsflächen zu erhöhen. Um die Verträglichkeit der Entwicklung im Einzelhandel zu prüfen wurde beschlossen, eine Verträglichkeitsstudie in Auftrag zu geben. Dabei sollte u. a. die mit den vorgesehenen Verkaufsflächenaufweitungen, Angebots- und Sortimentenerweiterungen am Nahversorgungsstandort Ostlandstraße zu erwartenden Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Stadt aufgezeigt werden.

Das Ergebnis dieses Gutachtens ist die fachliche Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes und wird, in Auszügen und mit der Verträglichkeitsuntersuchung, als Anlage zur Begründung beigefügt.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bereich des Nahversorgungszentrums Ostlandstraße für die beiden dort ansässigen Discounter zusammen eine einzelhandelrelevante Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² als verträglich zu bewerten ist.

Im Sinne des in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsgrundsatzes wird beiden Discountern eine maximale Verkaufsfläche von jeweils 1.000m² zubilligt.

Ziff. 1.1.2 regelt darüber hinaus die uneingeschränkte Zulässigkeit der Warensortimente des so genannten periodischen Bedarfs. Dieser ist definiert durch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Drogeriebedarf, Lebensmittel /Getränke, Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Tabak.

Ziff. 1.1.3 Teil B

Die Festsetzung Teil B Ziff. 1.1.3 regelt und begrenzt den Umfang des Angebotes an Artikeln der Randsortimente des aperiodischen Bedarfs. Das in die Festsetzungen übernommene Sortiment entspricht der so genannten „Eckernförder Sortimentsliste“, die Bestandteil des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens¹ ist.

Die „Eckernförder Liste“ der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf Bestandsdaten und Analyseergebnissen des Gutachtens auf. Sie ist wesentlicher Bestandteil des Einzelhandelsgutachtens.

Ziff. 1.1.4 Teil B

Die Festsetzung Teil B Ziff. 1.1.4 regelt die im Sondergebiet zusätzlich zulässige Nutzung, die auf die höchstzulässige Verkaufsfläche anzurechnen ist.

Sie beschränkt sich – entsprechend der Realnutzung – auf den Bereich „Lebensmittelhandwerk“ (Backshop).

Die Ergänzung des vorhandenen Marktes um die Backvorbereitung geht nicht zu Lasten des vorhandenen Bäckereibetriebes.

11.2 Stellplatzflächen

Die Festsetzungen entsprechen unverändert denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sie nicht nur für die erstmalige Herstellung, sondern auch im Fall von Umgestaltungen maßgeblich sind.

Ziff. 2, Teil B:

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige maximale Grundfläche des Sondergebietes Einzelhandel durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden darf, um ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück zu gewährleisten.

11.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen werden unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da sie nicht nur für die erstmalige Errichtung des Gebäudes maßgeblich sind, sondern auch für den Fall von Umbau und Ersatz.

Ziff. 3.1 Teil B

Zur Steuerung der Höhenentwicklung ist die Höhe der baulichen Anlagen durch die Höhenangabe über NN festgesetzt. Die Errichtung eines in der Höhe überdimensionierten Gebäudes ist dadurch ausgeschlossen. In Satz 2 der Festsetzung werden technisch bedingte und betriebserforderliche Aufbauten wie Lüftungen, Kühlungen, Schornsteine etc. von der Festsetzung ausgenommen.

¹ CIMA Beratung u. Management, i.A. der Stadt Eckernförde (2009): Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde

<p><u>Ziff. 3.2 Teil B</u> Die Oberkante Erdgeschoss wird auf ein vorgegebenes Maß über NN festgelegt - Oberkante des Erdgeschosses (fertig Fußboden) darf maximal bei 15,90m ü.NN. liegen.</p> <p>11.4 Gestaltung baulicher Anlagen Die Festsetzungen entsprechen unverändert denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sie nicht nur für die erstmalige Errichtung des Gebäudes maßgeblich sind, sondern auch für den Fall von Umbau und Ersatz.</p> <p><u>Ziff. 4.1 Teil B: Fassaden</u> Für das Sonstige Sondergebiet ist in Anlehnung an die umgebende regionaltypische Bebauung als Fassadenmaterial nur rotes Sichtmauerwerk zulässig.</p> <p><u>Ziff. 4.2 Teil B: Dachflächen</u> Die Festsetzungen eines Satteldaches mit einer flachen Dachneigung zwischen 15°-25° dient der Schaffung eines harmonischen Überganges des Baukörpers zur freien Landschaft. Dieses wird verstärkt durch die Anböschung des Geländes bis zur Traufkante an der nordöstlichen Gebäudeseite und die Festsetzung der dortigen Dachfläche als begrüntes Dach (mindestens 50% der Hauptdachfläche muss begrünt werden). Die Dachdeckung der südwestlichen Dachfläche ist als Anlehnung an die umgebende Bebauung nur mit roten nicht glänzenden Pfannen zulässig.</p> <p>11.5 Werbeanlagen Die Festsetzungen entsprechen unverändert denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sie nicht nur für die bereits bestehenden. Fremdwerbung bzw. weitere Werbung, die nicht im direkten Zusammenhang mit der jetzigen Nutzung steht, ist damit ausgeschlossen. Sie entsprechen den Bestimmungen der „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985.</p> <p>Die Art der Reglementierung der Werbeanlagen wird hier im Einzelnen nicht noch einmal begründet bzw. erläutert; die Ziffern 5.1 – 5.8 des Teil B TEXT geben eindeutig Auskunft über die Zulässigkeit, und bilden die Grundlage für die Beurteilung im Bauantragsverfahren.</p> <p>11.6 Flächen für Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser Die Festsetzungen entsprechen unverändert denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sie sich nicht auf die Herstellung, sondern auf den laufenden Betrieb beziehen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht dem Fahrverkehr dienenden Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern und den vorhandenen, zeichnerisch festgesetzten Mulden zuzuführen.</p> <p>Mit der 2. Änderung wird eine Vergrößerung der Dachfläche vorbereitet. Dies geschieht jedoch zu Lasten der vollversiegelten Stellplatzflächen. Die Fläche, deren Oberflächenabfluss in die Berechnung der Auffang-, Versickerung- und Verdunstungsfläche eingeht wird dabei geringfügig erhöht. Das vorhandene Speichervolumen der Versickerungsanlagen kann diese zusätzliche Wassermenge aufnehmen. Ein entsprechender zusätzlicher Nachweis wird während des Entwässerungsantrages (bzw. Bauantrages) vorge-</p>	<p>legt. Die 2. Änderung hat daher keine Steigerung der Abflussraten zur Folge.</p> <p>11.7 Mit Rechten zu belastende Flächen Die Festsetzungen entsprechen unverändert denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sie sich nicht auf die Herstellung, sondern auf die bestehende Nutzung beziehen. Mit dem Geh-, und Fahrrecht werden die Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Kleingartenanlage der Stadt Eckernförde dient dazu, mit geringem Erschließungsaufwand und geringem ökologischen Eingriff die Stellplätze für die verbleibenden Kleingärten zu sichern.</p> <p>11.8 Grünordnung Im Hinblick auf die grünordnungsplanerischen Festsetzungen besteht ein Anpassungsbedarf, der sich daraus ergibt, dass die Festsetzungen der 1. Änderung Entwicklungsgebote enthalten, die inzwischen umgesetzt wurden und daher überholt sind. Sie sind zum Teil durch angepasste Erhaltungsfestsetzungen ersetzt, zum Teil entfallen sie ganz, da der Regelungsbedarf nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Die grünordnungsplanerischen Ziele der 1. Änderung bleiben hiervon unberührt.</p> <p><u>Ziff. 8.1 Teil B</u> Die Festsetzung wird aus der 1. Änderung übernommen, da die Inhalte auch bei Umbauten oder Umgestaltungsmaßnahmen maßgeblich sind. Sie wird um ein Erhaltungsgebot für die gepflanzten Bäume ergänzt.</p> <p><u>Ziff. 8.2 Teil B</u> Die Festsetzungen zur Bepflanzung werden ersetzt durch die Festsetzungen zum Erhalt der inzwischen bepflanzten Flächen.</p> <p><u>Ziff. 8.3 Teil B</u> Die Festsetzungen zur Herstellung und Ausgestaltung der Stellplätze und der Zuwegung zum Kleingartenbereich werden aus der 1. Änderung übernommen, da die Inhalte auch bei Umbauten oder Umgestaltungsmaßnahmen maßgeblich sind.</p> <p><u>Ziff. 8.4 Teil B</u> Die Festsetzungen zum Knickschutz werden aus der 1. Änderung übernommen. Sie beziehen sich jetzt auch auf die im Rahmen der Umsetzung der 1. Änderung neu angelegten Knicks. Die Festsetzungen zur Neuanlage entfallen, da diese bereits umgesetzt wurden, ebenso die Festsetzung zur Ausgestaltung der Knickdurchbrüche, da diese bereits hergestellt wurden.</p> <p><u>Ziff. 8.5 Teil B</u> Die Festsetzung mit dem Entwicklungsgebot für eine ortstypische Einfriedung in Form einer Schnitthecke wird angepasst bzw. ersetzt durch eine Festsetzung zur Erhaltung der Hecke, da diese inzwischen Bestand hat.</p> <p>Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu Dach und Fassade entfallen, da kein Regelungsbedarf besteht, nachdem die Inhalte bereits über andere Festsetzungen (Pflanzflächen, Knickerhalt, Gebäudegestaltung) geregelt sind.</p>
--	---

<p>Hinweise zu externen Ausgleichsflächen Die Hinweise zu Lage und Flächengröße der externen Ausgleichsflächen, die der 1. Änderung zuzuordnen sind, wurden aus der 1. Änderung übernommen.</p> <p>Aus der 2. Änderung ergibt sich kein Kompensationsbedarf.</p> <p>11.9 Bestehende Bebauungspläne Die 2. Änderung des B-Planes 19/2 tritt an die Stelle der Ursprungsplanung (B-Plan 19/2) bzw. der Vorgänger-Planungen (B-Plan 19/2 1. Änderung). Um Widersprüche zu vermeiden wird per Festsetzung geregelt, dass die aus den o.g. Planungen herrührenden Festsetzungen keine Gültigkeit mehr haben.</p> <p>12. Immissionsschutz Ein Schallgutachten wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 „Püschwinkel“ durch das Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster erarbeitet. Das Gutachten hat die Auswirkungen des Verbrauchermarktes, durch zusätzliche Verkehre und die Warenanlieferung, auf die unmittelbare Nachbarschaft (angrenzende Wohngebiete) untersucht. Als Ergebnis der Schalluntersuchung wurde festgestellt, dass bei Einhaltung folgender Maßnahmen keine negativen Auswirkungen bzw. Immissionen von dem geplanten Vorhaben ausgehen.</p> <p>Erforderliche Schallschutzmaßnahmen laut dem Gutachten vom 22.03.2004: 1.) keine Warenanlieferung des Verbrauchermarktes in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr 2.) Einsatz von Flüsterpflaster in den Fahrgassen der Stellplatzanlage ($D_{Stro} = 0dB$) 3.) Gummibereifung der Einkaufswagen.</p> <p>Die Umsetzung der schallschutztechnischen Vorgaben erfolgte im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung als Bestandteil der Auflagen.</p> <p>Das Schallgutachten basiert auf der Annahme einer Verkaufsfläche von 1.200 m². Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1000 m² ist somit mit dem Ergebnis des Gutachtens zur 1. Änderung abgedeckt. Eine entsprechende gutachterliche Aussage ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p><u>Sichtschutzzraum 3,0 m hoch</u> Die der Planzeichnung zu entnehmenden Festsetzungen entsprechen unverändert denen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Entlang der Warenanlieferung auf der nördlichen und nordöstlichen Gebäudeseite ist ein Sichtschutzzraum in einer Höhe von 3,00m (bezogen auf den Fertig Fußboden des Marktes) zu errichten. Dieser soll dazu dienen, die Warenanlieferung gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft abzugrenzen und die optische Beeinträchtigung solcher Bereiche zu verhindern. Des Weiteren wird durch diese Einzäunung eine weitere Reduzierung der Immissionen erreicht.</p> <p>13. Kinderspielmöglichkeiten Kinderspielmöglichkeiten haben für diese Sondergebietsausweisung keine Relevanz.</p> <p>14. Versorgungseinrichtungen Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas und ggf. Wärme; Versorgungsunternehmen ist momentan die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Telekommunikationseinrichtungen sind durch eine Anbieterin oder einen</p>	<p>Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen.</p> <p>Die Wasserversorgung und die Gasversorgung erfolgen von der Ostlandstraße aus.</p> <p>Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt von der Ostlandstraße aus.</p> <p>15. Abwasserbeseitigung Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.</p> <p>15.1. Schmutzwasserentsorgung Die Schmutzwasserkanalisation ist an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an die zentrale Ortswässerung verpflichtet.</p> <p>15.2. Regenwasserentsorgung Das unbelastete Oberflächenwasser der nicht dem Fahrverkehr dienenden Flächen und der Dachflächen wird vornehmlich versickert bzw. verdunstet (über einer Mulde und in den Pflanzflächen). Über einen Notüberlauf wird überschüssiges Wasser in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Püschwinkel (Vorflut Koseler Au) eingeleitet.</p> <p>Eine Zunahme der versickerungsrelevanten Flächen erfolgt nicht, da die bauliche Erweiterung zu Lasten von vollversiegelten Stellplatzflächen erfolgt.</p> <p>16. Abfallbeseitigung Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung. Eckernförde betreibt die „Standplatzentsorgung“; Müllbehälter werden zwecks Entleerung vom Standplatz abgeholt, wenn der Abstand zwischen Standplatz und vom Entsorgungsfahrzeug zu befahrender Strecke < 15 Meter ist.</p> <p>17. Feuerlöscheinrichtungen Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser und die Hydranten-Standorte werden in Zusammenarbeit mit der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.</p> <p>Im Plangebiet muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³ / Stunde für 2 Stunden Löszeit zur Verfügung stehen. Die Dimensionierung der Leitungen wurde mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt.</p> <p>18. Öffentlicher Personennahverkehr Das Gebiet ist durch örtliche Buslinien auf der Ostlandstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen.</p> <p>19. Hinweise</p> <p>19.1. Baumschutzsatzung Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.</p> <p>19.2. Archäologische Denkmäler Im Planungsbereich liegen keine bekannten archäologischen Denkmale. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass bei Erdarbeiten, die nur im geringen Umfang (200 m² bauliche</p>
---	---

Satzung

Erweiterung) erforderlich sind, Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Während der ersten Baumaßnahme im Jahre 2004/2005 wurden auch keine Funde oder Bodenverfärbungen entdeckt. Sollten aber während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert.

19.3. Denkmalschutz

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.

Eckernförde,

Stadt Eckernförde

Bürgermeister