

STADT ECKERNFÖRDE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 54 „Carlshöhe“



Begründung zum Satzungsbeschluss 27.09.2010

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 2 | Übergeordnete Planungsgrundlagen | 4 |
| 2.1. | Landesentwicklungsplan (Entwurf) | 4 |
| 2.2. | Regionalplan | 4 |
| 2.3. | Landschaftsrahmenplan | 4 |
| 2.4. | Flächennutzungsplan | 4 |
| 2.5. | Landschaftsplan | 5 |
| 2.6. | ISEK | 6 |
| 3 | Verkehrerschließung | 7 |
| 4 | Lärmuntersuchung | 7 |
| 5 | Städtebauliches Konzept | 7 |
| 6 | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen | 8 |
| 6.1. | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.2. | Einzelhandel | 10 |
| 6.3. | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.4. | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 12 |
| 6.5. | Private Verkehrsflächen | 13 |
| 6.6. | Ruhender Verkehr | 13 |
| 6.7. | Grünordnerische Festsetzungen | 14 |
| 6.8. | Gestalterische Festsetzungen | 14 |
| 7 | Denkmalschutz | 15 |
| 8 | Ver- und Entsorgung | 16 |

1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbe- reich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Eckernförde zwischen der Bundesstraße 76 Richtung Schleswig und Windebyer Noor, westlich begrenzt durch die Preußer-Kaserne, östlich durch die Auffahrtsschleife der Bundesstraße 203 zur Bundesstraße 76 Richtung Kiel. Das Plangebiet umfasst einen geringen Teil der ehemaligen Kaserne Carlshöhe, die durch den Bebauungsplan Nr. 54 überplant ist.

Das Gelände der ehemaligen Kaserne Carlshöhe ist in landschaftlich reizvoller Lage am nordwestlichen Stadtrand von Eckernförde, rund zwei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, gelegen. Charakteristisch und reizvoll ist die topographische Situation am Steilufer des Windebyer Noores.

Für Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 54 „Carlshöhe“ sollen Änderungen vorgenommen werden. Im Zuge der bisherigen Planungen ergaben sich für Teilbereiche veränderte Nutzungskonzepte, die teilweise nicht in die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans zu integrieren sind. Für einen weiteren Teilbereich ergaben sich bauliche Veränderungen, die nicht in Übereinstimmung mit den bislang festgesetzten überbaubaren Flächen stehen.

Die vorgesehenen Änderungen entsprechen den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gesamtentwicklung der ehemaligen Kaserne.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die im § 13 a BauGB genannten Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung werden erfüllt.

Dadurch entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes, und naturschutzrechtliche Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgte eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert wurden und in Form von Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan fanden. Auch die Bearbeitung des Eingriffes und der damit verbundene Ausgleich wurden umfassend bearbeitet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen damals noch nicht betrachteten Belastungen.

Die Teilbereiche werden wie folgt begrenzt:

- Teilbereich A umfasst das bisherige Teilgebiet MI/5 des Bebauungsplans Nr. 54.
- Teilbereich B umfasst die Flächen der bisherigen Sondergebiete Hotel, Fitness, Wellness.
- Teilbereich C umfasst die bestehenden Stellplätze zwi-

schen den bisherigen Teilflächen WA/5 und MI/7 des Bebauungsplans Nr. 54.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1. Landesentwicklungsplan (Entwurf)

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden B 76 und B 203 sowie die Bahnstrecke Kiel - Flensburg dargestellt. Zudem wird eine Biotopverbundachse Landesebene (Noor) und südlich anschließend die nachrichtliche Übernahme eines Naturparkes dargestellt.

2.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird das Noor als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung bzw. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Außerdem befindet sich nördlich des Geltungsbereiches ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

2.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt das Noor als Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und die südlichen Teilflächen Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dar. Außerdem wird ein Wasserschongebiet südlich des Noors dargestellt. Westlich des Plangebietes wird ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Richtlinie dargestellt.

2.4. Flächennutzungsplan

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde wurde die ehemals als Sondergebiet „Bund“ dargestellte Kaserne Carlshöhe entsprechend der beabsichtigten Wandlung des Gebietes überplant.

Gemäß der 12. Änderung verbleibt der Teilbereich A unverändert als Mischgebiet.

Für den Teilbereich B, dessen ursprünglich vorgesehene Hotelnutzung nicht weiter verfolgt wird und stattdessen Wohnnutzungen vorgesehen werden, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da ein wesentliches städtebauliches Ziel dieses Teilbereiches die Ermöglichung einer angemessenen Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude war und ist, wird durch die nunmehr vorgesehenen Wohnnutzungen unter Erhalt der Gebäude die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beein-

trächtigt.

Auch für den Teilbereich C ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig. Zum Erhalt der bestehenden Stellplätze, die in der 12. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche dargestellt wurden, erfolgt eine Berichtigung in Mischgebiet. Da es sich dabei um bestehende Stellplätze handelt und der betroffene Teil der Grünfläche von untergeordneter Bedeutung ist, kann auch in diesem Fall von keiner Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.



Auszug 12. Änderung des Flächennutzungsplans

2.5. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt über die Aussagen des Flächennutzungsplans hinausgehend entlang des Noors Waldflächen, Moor – Feuchtgebiet und eine Baumreihe dar.



Auszug Landschaftsplan

2.6. ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Eckernförde identifiziert in den Teilräumen der Stadt vier Entwicklungsgebiete, eines davon ist der nordwestliche Stadtbereich mit der ehemaligen Kaserne Carlshöhe und ihrem Umfeld.

Das ISEK empfiehlt für den Bereich der Carlshöhe die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur Ansiedlung von bislang fehlenden Angeboten oder Infrastrukturen sowie die Entwicklung der Konversions- und Brachflächen in prominenten Lagen im Sinne der weiteren Standortprofilierung als Maßnahme zur Bewältigung des demographischen Wandels, z. B. durch attraktive Wohnbebauung, touristische Infrastrukturen oder zukunftsfähige Wirtschaftsbranchen.

Im Weiteren präzisiert es dies für den Bereich Carlshöhe mit der Aussage zu einer kontinuierlichen Flächenvorsorge mit der Bereitstellung von quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Flächen für Wohnen und Gewerbe beizutragen.

Als Entwicklungsziele werden für die Carlshöhe formuliert:

- Entwicklung zu einem mischgenutzten Stadtquartier und attraktiven Eingangsbereich in die Stadt,
- Stärkung der Wohnfunktion sowie Verbesserung der Nahversorgung und Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und sozialer Infrastruktur,
- Nutzung der vorhandenen Natur- und Freiraumpotenziale, insbesondere Noor und Carlshöhe,
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen als Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“

3 Verkehrserschließung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurden umfangreiche gutachterliche Verkehrsuntersuchungen vorgenommen und im Ergebnis eingearbeitet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Verkehrserschließung.

Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Verringerung der Nutzungsintensität in Folge der Nutzungsänderung von Hotel, Wellness, Fitness in Wohnbebauung mit einer maximalen Anzahl der Wohneinheiten von ca. 50 zu einer reduzierten Verkehrsbelastung kommen wird.

4 Lärmuntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurden umfangreiche gutachterliche schalltechnische Untersuchungen vorgenommen und im Ergebnis eingearbeitet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Lärmbelastungen oder der zu schützenden Nutzungen.

Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Verringerung der Nutzungsintensität in Folge der Nutzungsänderung von Hotel, Wellness, Fitness in Wohnbebauung mit einer maximalen Anzahl der Wohneinheiten von ca. 50 zu einer reduzierten Lärmbelastung kommen wird. Bei den benachbarten Wohnbebauungen wurde der Nachweis der Verträglichkeit bereits im Bebauungsplan Nr. 54 erbracht.

5 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurde das städtebauliche Konzept umfangreich dargestellt. An dieser städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es lediglich im Bereich des ehemaligen Sondergebietes Hotel, Wellness, Fitness zu wesentlichen Nutzungs- oder baulichen Veränderungen. Da ein wesentliches städtebauliches Ziel dieses Teilbereiches die Ermöglichung einer angemessenen Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude war und ist wird durch die nunmehr vorgesehenen Wohnnutzungen unter Erhalt der Gebäude die städtebauliche Zielsetzung aufrecht erhalten, zumal es damit zum landschaftlich hochwertigen Raum des Windebyer Noors zu einer Reduzierung der Nutzungsintensität kommt.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung Teilbereich A

Mischgebiet

Die vorgesehenen Nutzungen (Veranstaltungen, Cafe und Kunsteinrichtungen, Werkstätten, Ateliers) des Teilbereiches A verbleiben unverändert.

Dementsprechend sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe,

da sie sich von ihrem Charakter her (baulich und bezüglich der Nutzung) nicht in das geplante Mischgebiet einfügen. Dies entspricht unverändert dem Ziel abnehmender Nutzungsintensitäten von der B 76 zum Windebyer Noor.

Teilbereich B

Allgemeine Wohngebiete

Anlass der Änderung dieses Teilgebietes ist die Änderung des Nutzungsprofils. Das ursprünglich vorgesehene Hotel mit Wellness- und Fitnessseinrichtungen wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen sind Wohnnutzungen unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude mit bis zu 50 Wohneinheiten vorgesehen. Die Anzahl der Wohneinheiten soll zur Ermöglichung einer umsetzungsfähigen Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude ermöglicht werden. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Nutzungsintensität und die einhergehenden Belastungen für angrenzende Nutzungen durch diese Änderung reduziert werden.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bezüglich ihrer Verträglichkeit und Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen genau zu untersuchen. Dies bezieht sich insbesondere auf mögliche Verkehrs- und Lärmbelastungen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

Mischgebiet

Innerhalb des bisherigen Teilgebietes MI/6 ist ein Restaurant vorgesehen. Zur Ermöglichung der dazu notwendigen Einrichtungen (z. B. Küche) in Kombination mit ergänzenden Nutzungen wie einem Pflegedienst erfolgt die Erweiterung des zum zentralen Platz orientierten Mischgebietes.

Dementsprechend sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

da sie sich von ihrem Charakter her (baulich und bezüglich der Nutzung) nicht in das geplante Mischgebiet einfügen.

Teilbereich C

Mischgebiet

Zur Sicherung der bereits bestehenden Stellplätze entlang der zentralen Allee erfolgt eine Erweiterung des Mischgebietes MI/7 und die damit gleichzeitig verbundene Anpassung der Grünfläche. Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten sind damit nicht verbunden.

Dementsprechend sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

6.2. Einzelhandel

Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen Ausnahmen ausgeschlossen. Beurteilungsmaßstab ist dabei die Einzelhandelsuntersuchung bezüglich des Gesamttraums Eckernförde und der Umlandgemeinden. Diese kommt zu dem Ergebnis der Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. der Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und der übrigen Gebiete nicht nachhaltig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen sind Einschränkungen der Verkaufsflächen in den sonstigen Gebieten, da sich gerade dort (u. a. aufgrund sich bildender Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten) Auswirkungen ergeben, die sich von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich unterscheiden. Dies sind insbesondere Auswirkungen auf den Verkehr, auf die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung in den gesamten Stadt-/ Gemeindegebieten und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt.

Ziel ist, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf einige wenige Standorte im Siedlungsraum durch entsprechende Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu konzentrieren, um die wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen zu fördern, den motorisierten Individualverkehr insgesamt im Siedlungsraum durch Verteilung zu entzerren und beste-

hende und geplante Einrichtungen zu stärken. Den gewünschten Ansiedlungen von Betrieben im Plangebiet soll jedoch ausnahmsweise als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produktion an Endverbraucher zu verkaufen bzw. kleinteilige auf das Gebiet bezogene Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden. Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik werden die zulässige Verkaufsfläche hierfür beschränkt und innenstadttypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen.

Von dem dann im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus.

Eine Nahversorgungseinrichtung bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² wird im Einzelhandelsgutachten der Stadt Eckernförde als sinnvoll erachtet und soll deshalb planungsrechtlich ermöglicht werden.

6.3. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)

Teilbereich A

Durch die Veränderung der überbaubaren Flächen zur Ermöglichung der Umnutzung bestehender Gebäude ist die bislang gebäudeorientierte Festsetzung der Grundfläche überarbeitungsbedürftig. Zur Wahrung einer weitergehenden Flexibilität erfolgt wie in den übrigen Mischgebieten des Bebauungsplans Nr. 54 eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Form einer Grundflächenzahl gemäß BauNVO.

Teilbereich B

Bedingt durch die beschriebene Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Anpassung der Grundflächenzahl. Das allgemeine Wohngebiet ist geprägt durch die denkmalgeschützten Kasernengebäude. Dafür soll eine angemessene und zukunftsfähige Nachnutzung ermöglicht werden. Wesentlich ist dabei, dass sich diese Nachnutzung innerhalb des durch die historischen Gebäude vorgegebenen Rahmens bewegt. Solange die denkmalpflegerischen Belange gewahrt bleiben, ist die Festlegung der GRZ von untergeordneter Bedeutung. Da, wie beschrieben, eine intensive Nutzung dieses Bereiches ausdrücklich gewünscht ist, erfolgt die Festsetzung der GRZ von 0,6. Es handelt sich dabei ausschließlich um die Umnutzung bestehender Gebäude und nicht um Neubebauung, bei der es möglicherweise aufgrund der Grundstückszuschnitte zu einer Überschreitung der GRZ kommen kann. Im Vordergrund steht dabei, die denkmalgerechte Nachnutzung der Gebäude, die prägend für die Gesamtmaßnahme sind, sicherzustellen.

Teilbereich C

Eine Änderung der Grundflächenzahl ist nicht vorgesehen, da lediglich der Erhalt der bestehenden Stellplätze sichergestellt werden soll.

Gänzlich unterschiedlich davon ist das Sondergebiet „Militär“ zu sehen, da es in diesem Fall lediglich um die Sicherstellung der Richtfunkeinrichtung, die eine geringe Ausnutzungsziffer benötigt, handelt. Deshalb wird hier im unmittelbaren Randbereich zum Landschaftsraum des Noors eine GRZ von 0,2 vorgesehen.

Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgte für jedes Baufeld eine auf die jeweilige räumliche Situation bezogene Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe. Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist dabei jeweils die Oberkante der angrenzenden und zur Erschließung der Baufläche dienenden Straßenverkehrsfläche. Wesentliche Kriterien bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Zusammenspiel mit der Topographie die Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum, die gemäß städtebaulichen Konzeptes vorgesehene Staffelung der Nutzungsintensität und die maßstabsgebenden denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen militärischen Nutzungen. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen verbleibt deshalb unverändert.

6.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 mit Ausnahme des vorliegenden Änderungsbereiches B und der Mischgebiete entlang der Flensburger Straße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung eines offenen und durchgrüneten Stadtteils im Übergangsbereich zum Landschaftsraum des Noors. Die Festsetzung verbleibt deshalb unverändert.

Abweichende Bauweise

Die Möglichkeit, auch abweichende Bauweisen zu nutzen besteht im Änderungsbereich B. Hier sind abweichende Bauweisen mit Gebäuden über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Dies begründet sich aus dem Ziel, eine angemessene Nutzung unter Integration der denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund eines angemessenen Raumprogramms sollen deshalb weitergehende Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Denkmalschutz-Belange eröffnet werden.

Baugrenzen

Teilbereich A

Zur Ermöglichung der weitergehenden Umnutzung bestehender Gebäude erfolgt eine Ausweitung der überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen. Die bislang auf drei Gebäude orientierte Festsetzung wird dadurch flexibilisiert, so dass auch der bestehende Schuppen im Zentrum des Teilbereiches umgenutzt werden kann.

Teilbereich B

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen verbleibt unverändert und orientiert sich dabei an den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden.

Überschreitung von Baugrenzen

Teilbereich A

Zur Ermöglichung einer angemessenen Eingangssituation des Bestandgebäudes an der Erschließungsstraße im Bereich des Teilbereiches A kann hier ausnahmsweise eine Überschreitung der nördlichen und zum öffentlichen Straßenraum orientierten Baugrenze bis zu 2,50 m für die Errichtung untergeordneter Gebäudeteile zugelassen werden. Diese Festsetzung war bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 54.

6.5. Private Verkehrsflächen

Teilbereich A

Ausgehend vom Verkehrssystem des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgt eine Differenzierung bis hin zu Straßen in Form der Festsetzung privater Verkehrsflächen. Diese Straßen dienen ausschließlich der Erschließung der Anwohner der rückwärtigen Wohnbebauungen und beinhalten das Recht zur Verlegung und Unterhaltung der erforderlichen Infrastrukturleitungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Sicherung erfolgt im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche erfolgt unverändert.

6.6. Ruhender Verkehr

Der Besucherverkehr soll bereits an der Einmündung in das Gesamtgebiet konzentriert werden, so dass innerhalb des Gebietes lediglich Anliegerverkehr stattfindet. Innerhalb des Gebiets ist der ruhende Verkehr deshalb im Wesentlichen in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze und Tiefgaragen vorgesehen. Im gesamten Geltungsbereich sind deshalb Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder der als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Diese weitgehende Steuerung des ruhenden Verkehrs soll

wesentlich zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gesamtgebietes beitragen.

Teilbereich C

Zur Sicherung der bestehenden Stellplätze erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze. Die bislang an dieser Stelle festgesetzte Grünfläche wird geringfügig angepasst.

6.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die für die Teilbereiche bereits im Bebauungsplan Nr. 54 zutreffenden grünordnerischen Festsetzungen (Erhaltung: Baum und die Überdeckung von Tiefgaragen werden unverändert übernommen.

Dabei wurden wesentliche zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt und die Bepflanzung von eventuellen Tiefgaragen sichergestellt.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Die für die Teilbereiche bereits im Bebauungsplan Nr. 54 zutreffenden gestalterischen Festsetzungen werden unverändert übernommen.

Um im Plangebiet einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken und eine der Hochwertigkeit der Fläche gerecht werdende Gestaltung sicher zu stellen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt.

Fassaden

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden dienen dazu, eine gestalterische Harmonie der Gebäude im Plangebiet zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes und der gestalterischen Vorgaben durch die denkmalgeschützten Gebäude so getroffen, dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind deshalb Fassaden ausschließlich in Mauerziegel oder Sichtbeton herzustellen. Untergeordnete Bauteile können auch in Glas, Metall, Holz, Beton, Faserzement oder Kunststoff hergestellt werden.

Dachformen / Dachneigung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (Dachformen, -neigungen, -materialien) dienen dazu, eine gestalterische Harmonie in der Dachlandschaft des Plangebietes zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes und der gestalterischen Vorgaben durch die denkmalgeschützten Gebäude so getroffen, dass ein einheitliches Erscheinungsbild ge-

währleistet ist.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind Dachneigungen bis zu maximal 30° zulässig.

Ausdrücklich zulässig sind außerdem Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energieformen zu ermöglichen und Glas sowie begrünte Dächer.

Zulässig sind Dachsteine in roten und anthrazitfarbigen Farbtönen. Außerdem sind Bitumen-, Blech- und Kunststoffdächer in den genannten Farben zulässig.

Einfriedungen

Ebenfalls zur Wahrung eines einheitlichen und dem städtebaulichen Anspruch gerecht werdenden Gestaltung sind im gesamten Geltungsbereich Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden. Außerdem sind Gabionen zulässig.

Werbeanlagen

Das Plangebiet soll insgesamt sowohl für die Wohn- als auch für die gewerblichen Nutzungen einen hochwertigen Gesamteindruck aufweisen. Folglich sollen Werbeanlagen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich den Zufahrtsstraßen des Geländes zugeordnet (jeweils maximal eine) mit einer maximalen Höhe von 6 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

7 Denkmalschutz

Die zu schützenden Gebäude in Carlshöhe sind solide und dauerhaft ausgeführt. Es handelt sich um durchweg zweigeschossige rote Klinkerbauten mit Walmdächern. Das Torhaus ist eingeschossig und flach gedeckt - deren Eingänge mit Rahmungen aus den Werkstätten der Kieler Kunstkeramik hervorgehoben sind. Insbesondere die beiden Eingänge des dem Torhaus gegenüber liegenden Wirtschaftsgebäudes sind aufwändig gestaltet mit großen Keramikreliefs, die historische und zeitgenössische Kriegsschiffsbauten wiedergeben.

Das geschlossene Gebäudeensemble besteht aus einer geräumigen Hofanlage, die sich in der Art eines Gutshofes hinter dem flach gestreckten Torhaus öffnet. Dieses besteht aus der eigentlichen, breit gelagerten, streng kubischen Toranlage mit zentraler Durchfahrt und seitlichen Personen-Durchgängen, an die sich links und rechts eingeschossige Flügel mit flach geneigten Satteldächern an-

schließen. Sie sind verbunden mit den beiden ehemaligen Stabsgebäuden, die den Vorhof seitlich rahmen. Die Durchfahrtsstraße teilt sich vor dem gleich einem Herrenhaus axial gelagerten Wirtschaftsgebäude, das durch ein Uhrtürmchen bekrönt wird. An den Rückflügeln des letzteren anschließend wird durch zwei Mannschaftsgebäude eine weitere, intime Platzsituation geschaffen.

Die besondere Bedeutung der zu schützenden Bauten ergibt sich aus baukünstlerischen, städtebaulichen und historischen Gründen. Städtebaulich handelt es sich um eine geschlossene Baugruppe innerhalb der Gesamtanlage mit klar strukturierten, platzräumlichen Bezügen nach innen und ortsbildprägender Gestaltung nach außen in seiner unmittelbaren Lage am historischen Ortsausgang nach Schleswig und Flensburg. Ein weiteres Moment ist die landschaftliche Einbindung in die Topographie des steilen Endmoränenufers über dem Windebyer Noor. Die besondere historische Bedeutung ist in der nahezu einhundertjährigen Marinegeschichte der Stadt Eckernförde zu sehen, die sich vor allem in dieser ältesten Kasernenanlage der Stadt manifestiert.

Für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie sonst Verfügungsberechtigte sind folgende Bestimmungen maßgebend:

- Der Denkmalschutz erstreckt sich auf die Gebäude (Torhaus, ehem. Stabskompaniegebäude, Wirtschaftsgebäude) und Mannschaftsgebäude.
- Für den genannten Schutzgegenstand bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz folgende Maßnahmen der Genehmigung durch den Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Untere Denkmalschutzbehörde:
 - a) die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung des Kulturdenkmals; Bagatellarbeiten und kleine Routine-Reparaturarbeiten, die das Erscheinungsbild und die Bausubstanz nicht verändern, bleiben außer Betracht;
 - b) die Überführung des Kulturdenkmals an einen anderen Ort;
 - c) die Veränderung der Umgebung des Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

8 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die durch die ehemalige Kasernennutzung bereits vorhandene Erschließung an das Entsorgungsnetz der Stadt Eckernförde. Der Anschluss erfolgt direkt an die vorhandene Pumpstation der Stadt Eckernförde auf dem Gelände der Liegenschaft.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses über die Bodenzone geeignet. Der Oberflächenabfluss von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen aus den Wohngebieten wird in geeigneten Versickerungsanlagen entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Maßgabe der geltenden Regeln der Technik weitestgehend versickert. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser wird zur Bewässerung der Grünanlagen gesammelt. Die Überläufe werden in die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Grünfläche abgeleitet bzw. letztlich dem Windebyer Noor zugeführt. Für die Entwässerung der Straßen und des zentralen Platzes wird innerhalb des Straßenraums der zentralen Allee eine Freigefälle-Regenwasserleitung vorgesehen, die der Bachschlucht im Grenzbereich zur Preußler-Kaserne und von dort aus über Rückhalteeinrichtungen letztlich dem Noor zugeführt wird.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie – sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen.

Hinweis:

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten in die Einzelplanungen einzubeziehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über neue in den Straßen vorgesehene Versorgungsleitungen, die an geeigneter Stelle an das städtische Netz angeschlossen werden.

Die Wärmeversorgung wird, wie auch während der militärischen Nutzung des Geländes, durch ein innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes 4 (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) gelegenes Blockheizkraftwerk erfolgen.

Eckernförde, den **06. Okt. 2010**



.....
Der Bürgermeister

