

Aufhebung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Eckernförde

„Baugebiet Rendsburger Straße / Lornsenplatz“

Begründung

1. Vorbemerkung

Grundlage von Bebauungsplänen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils letztgültigen Fassung. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Für Bebauungspläne werden die Planzeichen gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 verwendet.

Gemäß § 1 (3) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.





2. Planungsanlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr.20 „Baugebiet Rendsburger Straße/Lornsenplatz“ aus dem Jahre 1975 ist rechtsfehlerhaft. Er leidet an einem Ausfertigungsfehler, da seinerzeit lediglich die Begründung gebilligt wurde. Dem Plan haftet dadurch ein Rechtsschein der Legalität an. Es gibt für die Gemeinde zwar keine Rechtspflicht zur Reparatur, eine rechtlich gesicherte Entscheidungsgrundlage zur Vorhabenbeurteilung ist in diesem Zustand aber nicht mehr gegeben. Vorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Eine mögliche Heilung dieses Zustandes gemäß § 214 BauGB setzt voraus, dass die Planung der gebauten Entwicklung wenigstens teilweise entspricht. Dies ist bei entsprechender Betrachtung aber nicht mehr der Fall:

- Die Gemeinbedarfsfläche mit Einrichtungen für die Post ist nicht vorhanden. Es findet dort derzeit eine gewerbliche Nutzung statt.
- Das anschließende Autohaus mit KFZ- Reparatur liegt im WA-Gebiet und wäre demnach nicht zulässig. An dieser Stelle widerspricht der Plan auch dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, der hier bereits eine gemischte Baufläche darstellt.
- Die Südausbuchtung des Lornsenplatzes ist als Parkanlage festgesetzt; tatsächlich befindet sich dort aber eine Straßenverkehrsfläche.
- Die derzeit als Wohnmobilstellplatz ausgewiesene Fläche zwischen Flensburger Straße (B76) und der Fuß- und Radwegeverbindung „Grüner Weg“ ist als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Der Wohnmobilstellplatz ist nicht genehmigt.
- Das als Mischgebiet festgesetzte Grundstück in der Flensburger Straße 1 hat sich faktisch zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei nicht berücksichtigt. Sie sind vielfach deutlich überschritten worden.
- Die eigentlich als Spielplatz festgesetzte Fläche am Kakabellenweg, die während der Marktsaison nach Bebauungsplan auch Freifläche für Schausteller sein soll und als solche auch genutzt wird, ist nicht genehmigt.
- Der westlich daran angrenzende öffentliche Parkplatz mit kleinem angegliedertem Spielplatz ist nicht existent.
- Das überbaubare Grundstücksfeld des Verbrauchermarktes entspricht nicht der tatsächlichen baulichen Entwicklung des Gebäudes mit seinen Anbauten.

Somit ist angezeigt, den Bebauungsplan von 1975 gesamthaft aufzuheben, um den von dieser Satzung ausgehenden Rechtsschein zu überwinden. Die Aufhebung hat damit keinen konstitutiven Charakter sondern dient ausschließlich der Klarstellung. Sie hat damit für dritte eine rein deklaratorische Funktion.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des bisherigen B-Planes Nr. 20 'Baugebiet Rendsburger Straße / Lornsenplatz' umfasst folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Eckernförde:

- Flensburger Straße Nr. 1 (Tankstelle), Flurstück 27/14
- Wohnmobil- Stellplatz und Verkehrsflächen/ Verkehrsgrün am Grünen Weg, Flurstücke 20/9, 20/10, 20/11, 20/13 und 20/14 sowie die Flurstücke 17/15, 17/22 und 17/23
- Veranstaltungsort im Kakabellenweg, Flurstücke 1/17, 1/3, 1/5 und 1/7
- Verbrauchermarkt Kakabellenweg Nr. 11, Flurstück 16/10



- Grundstücke nördlich und südlich des Windebyer Weges (Windebyer Weg Nr. 6 und Windebyer Weg Nrn. 5 – 19), Flurstücke 16/4, 61/28, 61/23, 61/99, 61/64, 61/67, 64/43 und 64/36
- Wohnbebauung im Bertha- v.- Suttner- Weg , Nrn. 1- 7 und 2- 12 (Flurstücke 61/9, 61/7, 61/88, 61/61, 61/66, 61/57, 61/63, 61/71, 61/70 und 61/100) und in der Hindenburgstraße, Nrn.1- 11und 11a (Flurstücke 822/64, 823/64, 824/64, 825/64, 826/63, 63/1 und 61/59)
- Grundstücke westlich der Rendsburger Straße, Rendsburger Straße Nr. 18- 34 (Flurstücke 61/107, 61/83, und 61/90 sowie die Grünflächen Flurstücke 61/101 sowie 61/84)
- Grundstücke östlich der Rendsburger Straße, Rendsburger Straße Nrn. 1, 9 und 11- 15 (Flurstücke 53/5, 53/7 und 56/5)
- Wohngebäude Lornsenplatz Nr. 1- 3 (Flurstück52/12)
- Grundstücke westlich der Berliner Straße, Berliner Straße Nrn. 10-30 /Flurstücke 53/22, 53/18, 53/21, 53/13, 56/7, 56/3, 57/53, 57/54, 57/55, 57/56, 58/1, 58/2, 58/3 und 60/16 und Verkehrsflächen der Bundesstraßen B203 und B76.

Der Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes hat eine Größe von 11,87 ha.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Die Ratsversammlung hat den Beschluss über die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr.20 am 10.02.2009 gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 17.06.1977 hat weiterhin Bestand. Sie wurde seinerzeit betrieben, um das im Ursprungsplan teilweise zwei bis fünfgeschossig als geschlossene Bauweise festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in einer eingeschossigen offenen Bauweise zu ermöglichen.

Zeitgleich zu diesem Aufhebungsverfahren wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.20 betrieben, da aktuelle Planungsabsichten ein Steuerungs- und Planungserfordernis gemäß §1(3) BauGB auslösen.

- Der Veranstaltungszentrum am Kakabellenweg soll zu einem Sondergebiet für Wohnmobile ausgewiesen werden.
- Im Bereich Flensburger Straße 1 sollen Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen getroffen werden. Ein beantragtes Vorhaben wurde dementsprechend gemäß § 15(1) BauGB bereits zurückgestellt.
- Der Verbrauchermarkt soll weiterhin planungsrechtlich gesteuert werden, was schon landesplanerisch geboten ist.

5. Inhalt und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wurde seinerzeit aufgestellt, um in diesem städtischen Bereich verstärkt Wohnraum anbieten zu können. Die seinerzeit als Wohnbauflächen festgesetzten Flächen sind überwiegend bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung reicht dabei von ein bis achtgeschossiger Bebauung, die auch gemäß Bebauungsplan realisiert wurde.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes stehen die Auswirkungen der Aufhebung nicht entgegen. Dies gilt auch für die übergeordneten Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung mit ihren Planwerken Landesentwicklungsplan LEP 2010, dem Regionalplan des Planungsraumes III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg/Eckernförde 2000) und dem Landschaftsrahmenplan von 2000.



Bereits jetzt werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dies wird auch während und nach der deklaratorischen Aufhebung dieser Satzung so sein. Aufgrund dieses Umstandes ist nicht davon auszugehen, dass durch das Aufhebungsverfahren etwaige Entschädigungsansprüche gemäß §§ 40-44 BauGB ausgelöst werden können.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden und genügt damit den Anforderungen an die bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sowie dem über beide Bundesstraßen verlaufenden Durchgangsverkehr über das Plangebiet hinaus.

7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Gemäß § 1a (3) BauGB sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen der Planung durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Da der Bebauungsplan aber nicht zur Anwendung kommt und die Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB erfolgt, kommt es in der vorhandenen Bestandssituation nicht zu Eingriffen in den Naturhaushalt die ausgleichspflichtig wären.

8. Umweltbericht

Gegenstand des Umweltberichtes ist die Darstellung der Umweltauswirkungen einer Planung auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen und Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie möglicher Wechselwirkungen zwischen diesen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Planung einen in irgendeiner Weise anderen Zustand anstrebt oder ermöglicht, als der vorherigen Rechtslage entsprechend.

Im vorliegenden Falle werden Vorhaben derzeit wegen der Rechtsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB beurteilt und beschieden. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird ebenfalls § 34 BauGB maßgeblich sein.

Somit ist die Situation hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen vor der B-Planaufhebung identisch mit der Situation danach, und die zu betrachtenden Schutzgüter werden in keiner Weise anders berührt, als es derzeit der Fall ist. Eine detaillierte Betrachtung der Umweltauswirkungen der Planung (hier: Planaufhebung) auf die Schutzgüter ist mithin gegenstandslos.