

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 68
DER STADT ECKERNFÖRDE,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
FÜR DAS GEBIET „WOHNGEBIET AM EHEMALIGEN CAMPUS“



INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1.	Rechtsgrundlagen	4
2.2.	Verfahren	5
2.3.	Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung	5
2.4.	Änderungen der Planung nach der erneuten öffentlichen Auslegung	6
3.	Lage des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	10
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4.2.	Flächennutzungsplan	11
4.3.	Landschaftsplan	12
4.4.	Bebauungsplanung	13
4.5.	Gestaltungssatzung „Broosbyer Koppel“	14
4.6.	Untersuchung zum Verdachtsgebiet L	15
4.7.	Radverkehrskonzept	15
4.8.	ISEK / Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2013)	16
4.9.	Städtebaulicher Wettbewerb	16
5.	Planung	17
5.1.	Beschreibung des Planvorhabens / Städtebauliches Konzept	17
5.2.	Ziele der Planung	19
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
5.4.	Alternativenprüfung	21
6.	Planinhalt und Festsetzungen	21
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
6.2.	Aufhebung von Satzungen zur baulichen Gestaltung	24
6.3.	Örtliche Bauvorschriften	24
6.4.	Grünordnerische Festsetzungen	26
6.5.	Denkmalschutz	26
7.	Umweltplanung	27
7.1.	Baumersatz	27
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	27
8.	Immissionsschutz	29
8.1.	Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	29
8.2.	Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	29
9.	Erschliessung	29
9.1.	Verkehrerschließung	29
9.2.	Technische Infrastruktur	31
10.	Flächenbilanz	33

11. Sonstige Maßnahmen und Hinweise.....	33
12. Inhalte des Durchführungsvertrages.....	34

Anlagen 1. Schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nachdem im Sommer 2007 der Fachbereich Bauwesen in Eckernförde aufgelöst worden ist und die ehemaligen Hochschulgebäude zwischenzeitlich durch die „Baltic Sea International Campus GmbH“ und weitere Unternehmen genutzt wurden, ist die Liegenschaft 2011 vom damaligen Eigentümer, dem Land Schleswig-Holstein, zum Verkauf angeboten worden. Im Jahre 2012 übernahm das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde e.G. (GWU) die Liegenschaft mit den ehemaligen Hochschulgebäuden in der Absicht, inmitten des Wohngebietes 'Broosbyer Koppel' ein neues Wohnquartier zu entwickeln.

Die Stadt Eckernförde unterstützte dieses Vorhaben von Anfang an, forderte allerdings als Plangeber eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität für die geplante Neubebauung unter Berücksichtigung des denkmalschutzrechtlich zu erhaltenden Gebäudebestandes. Daher wurde ein städtebaulich / hochbaulicher Wettbewerb zur Konzeption und Gestaltung des neuen Wohngebietes durchgeführt. Das Ergebnis liegt inzwischen vor und soll die Grundlage für die weitere Planung bilden.

Vor diesem Hintergrund sollen für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung, eine verträgliche städtebauliche Entwicklung und eine geordnete Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden sowie eine gebietsverträgliche Nachnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude geschaffen werden.

Um die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung innerhalb des vorhandenen Wohngebietes 'Broosbyer Koppel' sicherzustellen sowie eine hohe Bindungswirkung hinsichtlich der zukünftigen Gebäude- und Grünflächengestaltung zu erreichen, wird von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes Gebrauch gemacht.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Eckernförde wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der Plan wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Stadt. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung von bebauten und ehemals für den Gemeinbedarf genutzten Flächen, die allseitig von Bebauung umgeben sind. Daher sind hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Erfassung der naturschutzrechtlichen Belange und Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt im weiteren Planverfahren erforderlichenfalls durch entsprechende Fachplanungen. Näheres dazu wird in Kapitel 7 zusammengefasst.

Für weitere das Vorhaben berührende Regelungsinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eckernförde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB die Anpassung des F-Planes der Stadt, der derzeit für die Fläche des Plangebietes noch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' ausweist. Durch die Anpassung des F-Planes sollen hier -dem konkreten Konzept folgend- künftig Wohnbauflächen, Sonderbauflächen sowie Grünflächen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden. Daher ist eine formale Aufhebung älterer Planungen nicht erforderlich.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan Nr. 68 wurde am 15.04.2013 von der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Begründungstextes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 15.05.2015 bis einschließlich 29.05.2015.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2015 gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2016 gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Bauausschuss der Stadt Eckernförde am 13.04.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung erneut gefasst. Die Auslegung des geänderten Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 27.04.2016 bis einschließlich 11.05.2016. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom 22.04.2016.

Der Plan wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 14.06.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur geänderten Planung erneut gefasst. Die dritte Auslegung des geänderten Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 24.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.06.2016.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat die zum VB-Plan Nr. 68 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2016 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Veränderungen der Vorhabenplanung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des SO-Gebietes im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage,
- Änderung der Festsetzung Geh- und Leitungsrecht in Leitungsrecht und Anpassung des Verlaufes des Leitungsrechtes im nördlichen Bereich,
- Wegfall des zu erhaltenden Baumes im Bereich des Leitungsrechtes und Festsetzung eines anzupflanzenden Baumes,
- Erweiterung der Tiefgaragenfläche im Bereich des Niederganges,
- Verlegung des anzupflanzenden Baumes im Nordosten nach Südosten,
- Festsetzung eines zusätzlichen Leitungsrechtes im Bereich des G/F2,
- Festsetzung eines Gehrechtes südöstlich des G/F2,
- Verlegung der Stellplatzfläche "14 St Zug. Bgm.-Jahn-Weg 18" und der Fläche für Abfallbehälter "M" nach Norden und Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger, der Rettungsdienste und der Ver- und Entsorgungsträger,
- Erweiterung der Parkfläche "9P" südlich des Teilgebietes 1 durch die Schaffung eines Behindertenparkplatzes,

- Erweiterung des Geltungsbereich und Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen südlich der Parkfläche "9P",
- Erweiterung der Parkfläche "5P" südlich des Teilgebietes 4 durch die Schaffung eines Behindertenparkplatzes.

In den textlichen Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die textliche Festsetzung 5.1 wurde hinsichtlich der Unzulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen präzisiert.
- Die Festsetzung 5.3 zur Zulässigkeit von Geräteschuppen wurde ergänzend aufgenommen.
- Die Festsetzung 8.4 wurde entsprechend der Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde ergänzt.
- Die Festsetzung 9.3 zu Einfriedungen wurde präzisiert und hinsichtlich der Zulässigkeit von Zäunen ergänzt.
- Die an die textlichen Festsetzungen anschließenden Hinweise wurden um Ausführungen zum Baumersatz, zum Denkmalschutz sowie zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.

Die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie hinsichtlich weitergehender Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergänzt bzw. geändert.

2.4. Änderungen der Planung nach der erneuten öffentlichen Auslegung

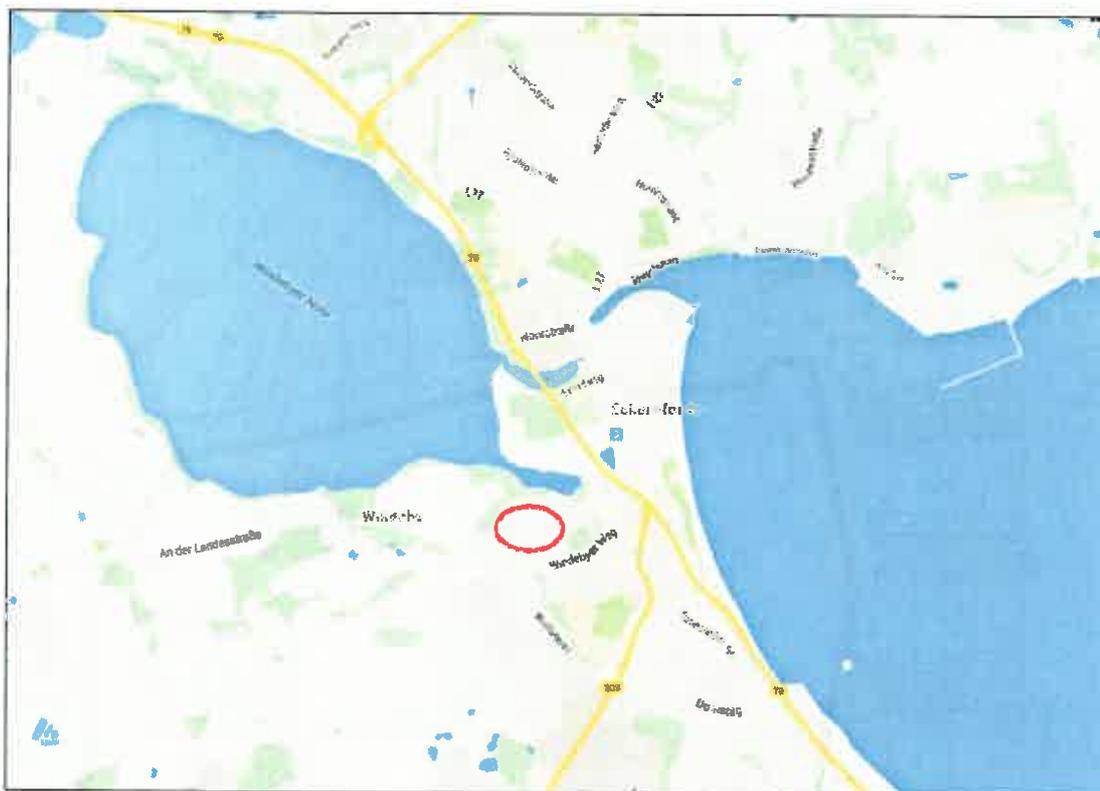
Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Veränderungen der Vorhabenplanung führten zu Änderungen der Planinhalte. Diese Änderungen umfassen die Aussagen zum Energiekonzept insbesondere für die Wärmeversorgung des Gebietes.

Die Aussagen der Begründung zum Energiekonzept wurden entsprechend überarbeitet und auf grundsätzliche Angaben zur Energie- und Wärmeversorgung reduziert. Die detaillierte Beschreibung des angestrebten Energiekonzeptes erfolgt im weiteren Verfahren in einer gesonderten Beschreibung, die als Anlage Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt südwestlich der Eckernförder Innenstadt im Quartier „Broosbyer Koppel“ in unmittelbarer Nähe zu einer Bucht des Windebyer Noors. Es ist über den Bürgermeister-Jahn-Weg und den Lorenz-von-Stein-Ring an die L 265 (Windebyer Weg) sowie an die B 76 (Flensburger Straße) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof und die Innenstadt von Eckernförde sind weniger als 1 km entfernt und somit fußläufig erreichbar.

Mit Ausnahme des Campus der ehemaligen Fachhochschule zeichnet sich die Umgebung hauptsächlich durch ein Nebeneinander von mittleren Wohnlagen mit kleinen und günstigen Wohnungen, Reihenhäusern und vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern aus.



Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt (Quelle: Google Maps)

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eckernförde und umfasst in der Flur 18 das Flurstück 191/5 (ehemalige FH-Liegenschaft), das Flurstück 191/3 (Verkehrsfläche), das Flurstück 191/4 (Grünfläche) und das Flurstück 3/96 (Bürgermeister-Jahn-Weg) sowie in der Flur 6 das Flurstück 3/48 (ehemalige FH-Liegenschaft). Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet umfasst neben dem Umgriff des Vorhabens bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes auch südlich angrenzende öffentliche Grundstücksflächen, die eine öffentliche Grünflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen des Bürgermeister-Jahn-Weges und des nach Westen verlaufenden Fußweges umfassen.

Diese Flächen werden gemäß § 12 (4) BauGB, auch wenn sie sich außerhalb des eigentlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, mit in die Planung einbezogen, da sie von der Planung betroffen sind bzw. mit ihr in Zusammenhang stehen.

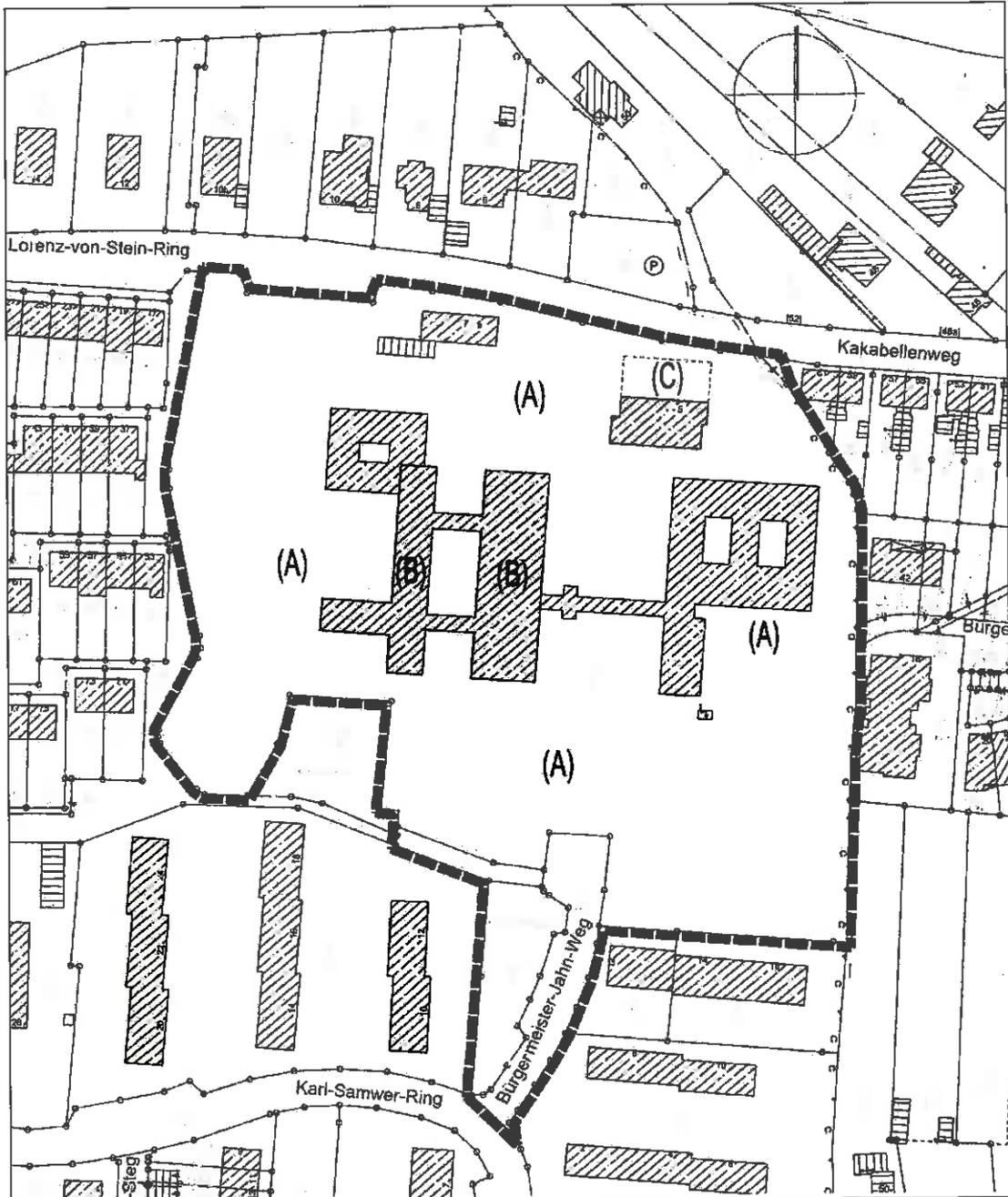
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Lorenz-von-Stein-Ring
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Wohngrundstücke Kakabellenweg Nr. 59 und Nr. 61 (Flurstücke 3/64 und 3/63) und Bürgermeister-Jahn-Weg Nr. 42 (Flurstück 3/81), durch die westlichen Grenzen des Bürgermeister-Jahn-Weges (Flurstück 3/80), des Wohngrundstückes Bürgermeister-Jahn-Weg Nr. 18 (Flurstück 3/126) und des Flurstückes 3/56
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Wohngrundstücke Bürgermeister-Jahn-Weg Nr. 14 und 16 (Flurstück 3/71) und Nr. 12 (Flurstück 3/72), durch die östliche

Straßenbegrenzungslinie des Bürgermeister-Jahn-Weges (Flurstück 3/96) bis zur nördlichen Grenze des Karl-Samwer-Ringes und von dort durch die westliche Grenze der Grünfläche (Flurstück 191/4) sowie durch die nördliche Grenze der Wohnbebauung Karl-Samwer-Ring Nr. 10- 12 (Flurstück 3/45), durch die östliche, nördliche und westliche Grenze des städtischen Spielplatzes (Flurstück 191/6) und durch die nördliche Grenze der Wegeparzelle (Flurstück 191/1)

im Westen: durch die östliche Grenze der Wegeparzelle (Flurstück 191/1) zwischen Lorenz-von-Stein-Ring und Bürgermeister-Jahn-Weg

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Campusgelände (A) der ehemaligen Fachhochschule Eckernförde am Lorenz-von-Stein-Ring 1-9 mit Unterrichts-, Schulungs- und Bürogebäuden, einem Hausmeisterwohnhaus, der ehemaligen Materialprüfanstalt, Nebengebäuden und Parkplätzen innerhalb von Grünflächen mit Baumbestand.



Geltungsbereich des VB-Planes Nr. 68 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2013)

Das Hauptgebäude mit Zeichensaal, die damalige Staatsbauschule (B), wurde 1959 ebenso wie das gesamte Quartier „Broosbyer Koppel“ von den Architekten Ingeborg und Prof. Friedrich Spengelin erbaut. Seit 1995 ist die „Bauschule“ als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch der Stadt Eckernförde eingetragen. Die Erhaltung des Gebäudes liegt aus

orts- und baugeschichtlichen Gründen sowie zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein relativ neuer Bürotrakt (C), der erst 1988 errichtet worden ist. Dieses Gebäude und alle übrigen Gebäude bzw. Gebäudeteile im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz und sind inzwischen abgebrochen worden.

Das Plangebiet wird über den Lorenz-von-Stein-Ring und den Bürgermeister-Jahn-Weg erschlossen. Vom Lorenz-von-Stein-Ring führt eine Lieferzufahrt mit einer relativ starken Steigung auf das Campusgelände, die künftig aufgegeben wird. Der Bürgermeister-Jahn-Weg verläuft über den südöstlichen Bereich des Plangebietes zu einem Parkplatz, der teilweise zurückgebaut und verändert werden soll.

Der Parkplatz mit seinen Verkehrsflächen ist privat und dient auch der Erschließung der östlich angrenzenden Wohngebäude, was durch entsprechende Baulasten öffentlich-rechtlich abgesichert ist. Ausgehend von den östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäuden verläuft eine städtische Fußwegverbindung zum Lorenz-von-Stein-Ring.



Lage des Plangebietes in der näheren Umgebung (Luftbild: Google Maps)

Der Campus der ehemaligen FH liegt eingebettet in einer parkähnlichen Grünfläche. Insbesondere der Bereich westlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes besteht aus weitläufigen Grünstrukturen mit Rasenflächen und schützenswertem Baumbestand. Auch im restlichen Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

Das Quartier liegt im Durchschnitt rund 15-20 Meter über dem Meeresspiegel und fällt nach Norden um ca. 10 m ab.

Die gesamte Fläche des ehemaligen Fachhochschulgeländes ist im Besitz des Vorhabenträgers, dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde e.V. (GWU).

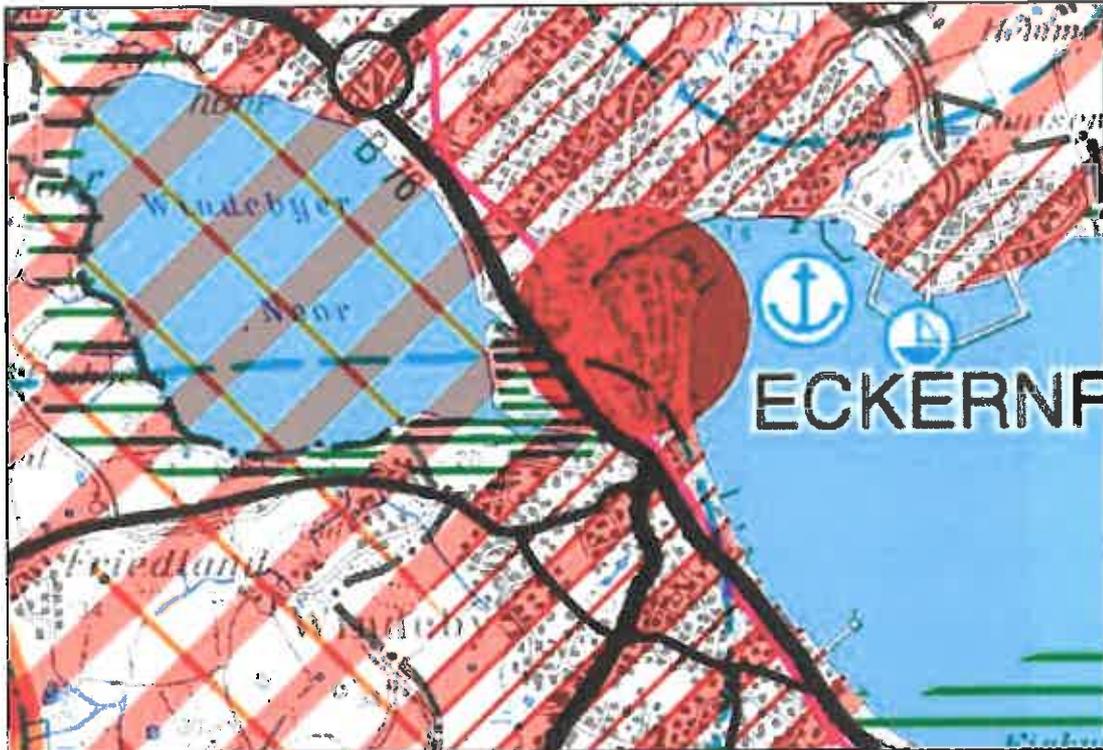
Östlich des Plangebietes schließt zwischen Kakabellenweg und Bürgermeister-Jahn-Weg eine heterogene Mischung aus Geschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Nördlich, zwischen dem Lorenz-von-Stein-Ring und dem Windebyer Noor befinden sich Einfamilienhäuser, südlich am Karl-Samwer-Ring zweigeschossige Wohngebäude und im Westen Reihenhausezeilen.

Mehrere Buslinien führen in fußläufiger Entfernung am Plangebiet vorbei. Haltestellen befinden sich nördlich des Plangebietes am Lorenz-von-Stein-Ring und südlich des Plangebietes am Karl-Samwer-Ring und Windebyer Weg. Die Linien führen direkt zum Bahnhof Eckernförde.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Eckernförde maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III, bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön (REP III). Die fortgeschriebene Fassung ist am 26. Februar 2001 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein in Kraft getreten. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Dem LEP sind für die Stadt Eckernförde die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:
Als Mittelzentrum zählt die Stadt Eckernförde zu den Schwerpunkten für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Das Plangebiet liegt inmitten des zugehörigen Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum, der als regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt insofern gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben soll (LEP, Ziffer 1.5, G 2, S. 30).

Die Aussagen des LEP werden im REP III konkretisiert:
Das Plangebiet befindet sich am Rande zu einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Vorbehaltsgebiet), wonach bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Planungen und Maßnahmen sollen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind besonders zu unterstützen und zu fördern (REP III, Ziffer 5.2, G 1, S. 21).

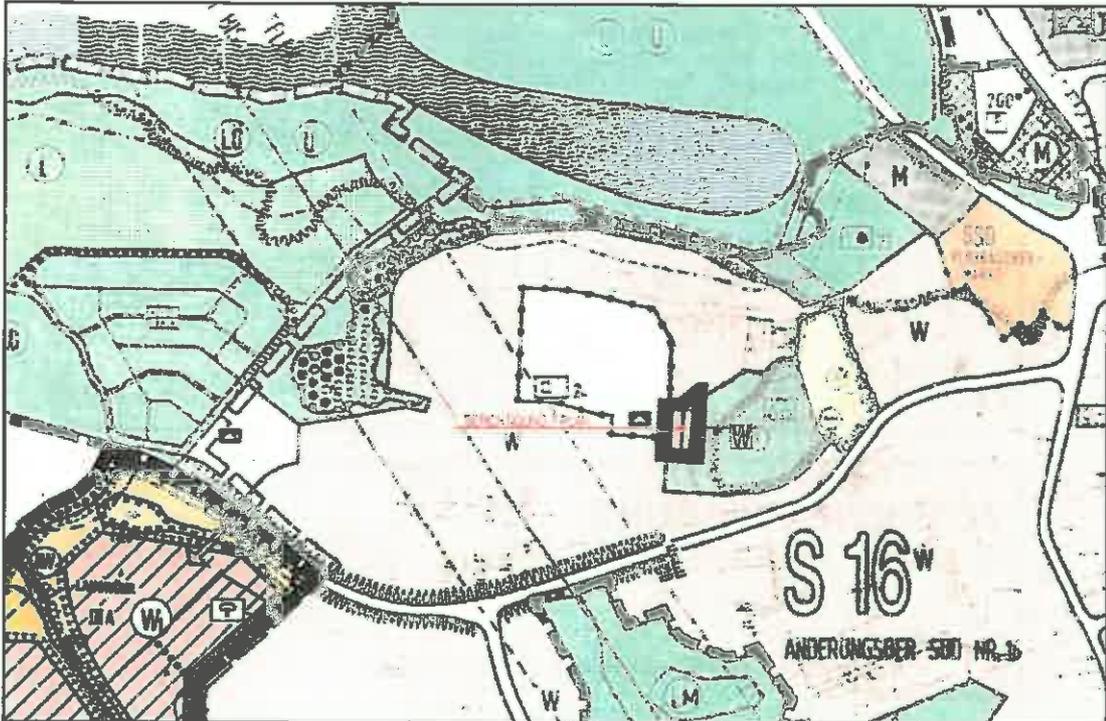
Außerdem liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet, Zone III a), wonach bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Gewässerschutzes ein besonderes Gewicht zukommt (REP III, Ziffer 5.3, G 1, S. 26).

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 1992 in Kraft getreten ist, stellt das gesamte Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Schule' dar. Südöstlich grenzt eine Grünfläche an. Im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 6/1 wurde der F-Plan hier erstmals angepasst. Seitdem ist diese Fläche ebenso wie die die Fläche für den Gemeinbedarf umgebenen Flächen als Wohnbaufläche dargestellt.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.



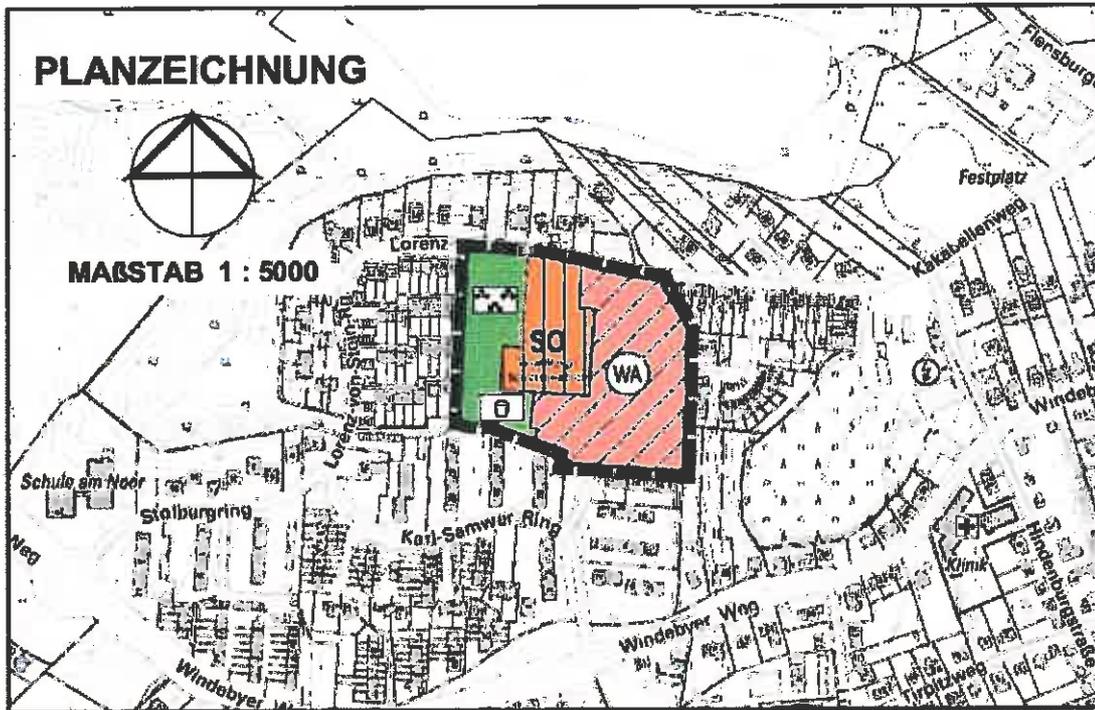
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde (1992)

Die derzeitige Darstellung des F-Planes entspricht nicht den geplanten Festsetzungen des VB-Planes Nr. 68. Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Die künftigen Darstellungen des angepassten F-Planes werden nachfolgend erläutert:

Für den Plangeltungsbereich des VB-Planes erfolgt entsprechend der angestrebten Art der Nutzungen für das geplante Wohngebiet die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und für den Bereich des bestehenden ehemaligen Fachhochschulgebäudes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verwaltung / Seniorenwohnen“.

Dementsprechend erfolgt im angepassten F-Plan die Darstellung als Wohnbaufläche sowie als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung.

Die Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes werden als solche dargestellt. Dabei wird die Fläche des bestehenden Kinderspielplatzes, die im F-Plan bislang lediglich als Signatur dargestellt war, in die Planänderung einbezogen auch wenn sie nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des VB-Planes ist. Dies erscheint sinnvoll vor dem Hintergrund, dass diese Fläche bislang als Fläche für den Gemeinbedarf in die ehemalige Fachhochschulnutzung einbezogen war und unkritisch, da hier lediglich eine Bestandsübernahme auf einer relativ kleinen Fläche erfolgt.



ZEICHENERKLÄRUNG		RECHTSGRUNDLAGEN
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	
	ALLGEMEINE WOHNGBIETE	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGBIETE MIT DER ZWECK BESTIMMUNG - VERWALTUNG / SENIORENWOHNEN -	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
	GRUNFLÄCHEN	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	

Planzeichnung der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eckernförde

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Eckernförde, der 1992 festgestellt wurde, stellt die zu überplanende Fläche lediglich als „Siedlungs-/Verkehrsfläche allgemein“ dar. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Knick dargestellt. Auf landschaftsplanerische Aussagen zur Entwicklung des Gebietes wurde hier ansonsten verzichtet.

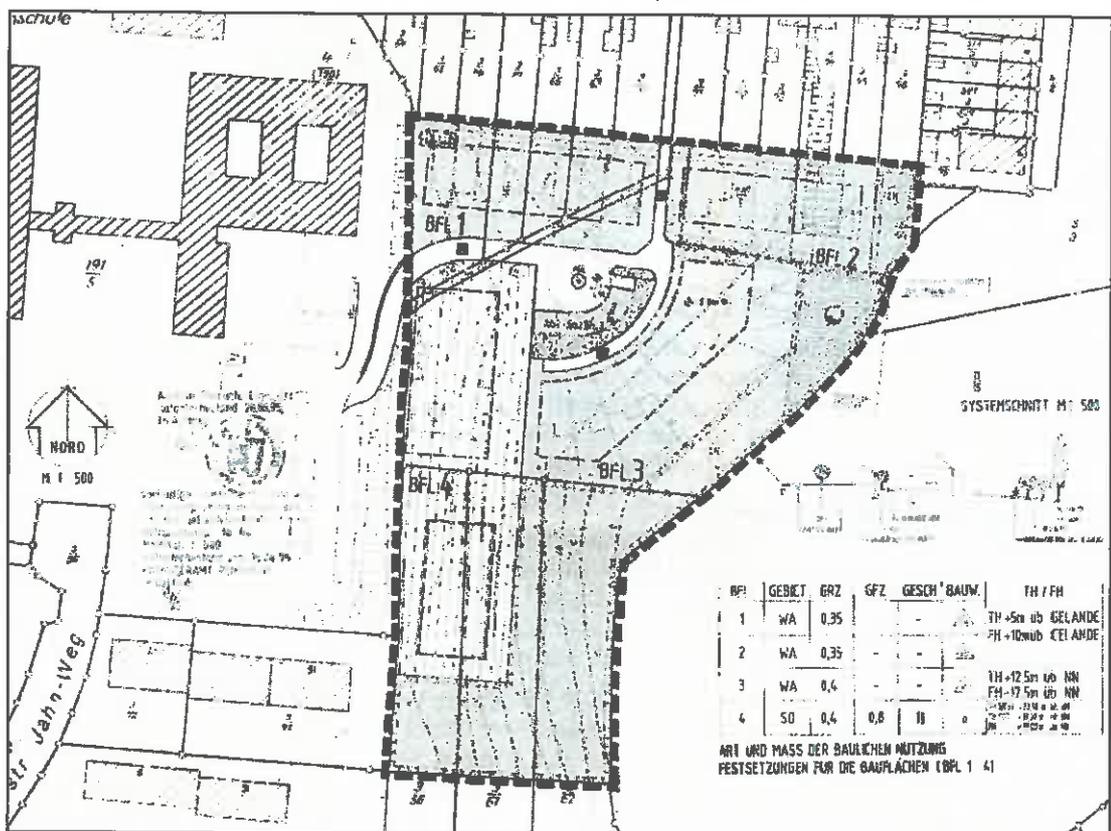
Die für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplanes.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Eckernförde (1992)

4.4. Bebauungsplanung

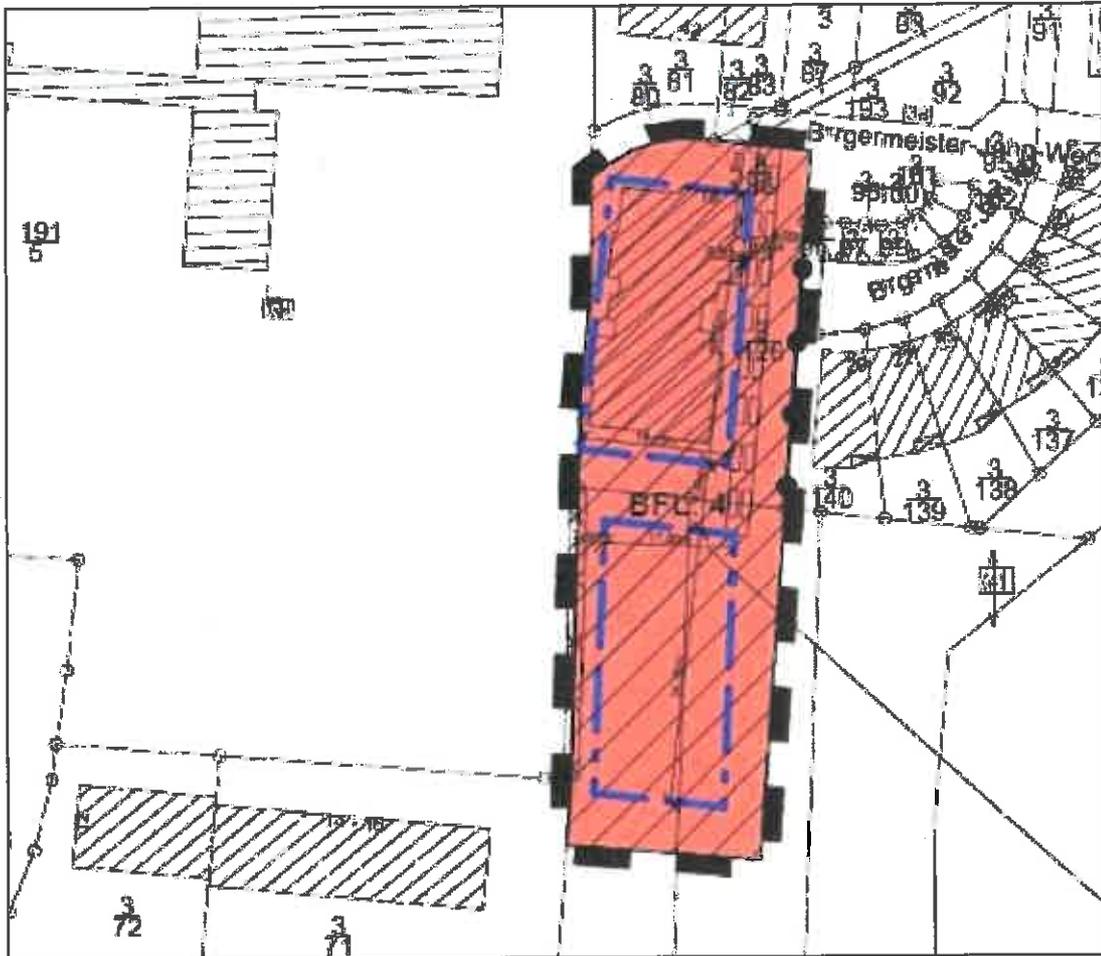
Ein Bebauungsplan besteht für den vorliegenden Geltungsbereich nicht.



B-Plan Nr. 6/1 der Stadt Eckernförde (1995)

Östlich grenzt der B-Plan Nr. 6/1 aus dem Jahr 1995 an das Plangebiet an, der die benachbarten Flächen als ein allgemeines Wohngebiet bzw. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Studentenwohnheim' festsetzt.

Im Jahre 2010 wurde dieser Plan im Bereich des Sondergebietes durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 6/1 dahingehend geändert, dass für den nördlichen Teilbereich der Änderung, in dem sich das ehemalige, nunmehr durch ein Gruppenwohnprojekt genutzte Studentenwohnheim befindet, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde.



1. Änderung des B-Planes Nr. 6/1 der Stadt Eckernförde (2010)

4.5. Gestaltungssatzung „Broosbyer Koppel“

Für das gartenstadtähnliche Quartier „Broosbyer Koppel“ gilt seit 1983 die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung und Erhaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen im Gebiet Broosbyer Koppel“. Darin sowie in der zugehörigen Nachtragsatzung von 1993 regelt die Stadt die Gestaltung der Wohngebäude und der dazugehörigen Freiflächen in diesem durch eine weitgehend homogene Gestaltung gekennzeichneten Gebiet.

Die Sonderbauten der ehemaligen Fachhochschule und die im äußersten Westen des Geltungsbereiches gelegene Sonderschule für geistig Behinderte gehören zwar zum Geltungsbereich der Satzung, werden aber durch § 1 (3) von ihren Regelungen ausgenommen. Insofern findet die Gestaltungssatzung zwar für die Sonderbauten der ehemaligen Fachhochschule keine Anwendung, wäre aber nach interner Prüfung der Stadt bei Abriss und Neubau bzw. Nutzungsänderung der Sonderbauten anzuwenden.

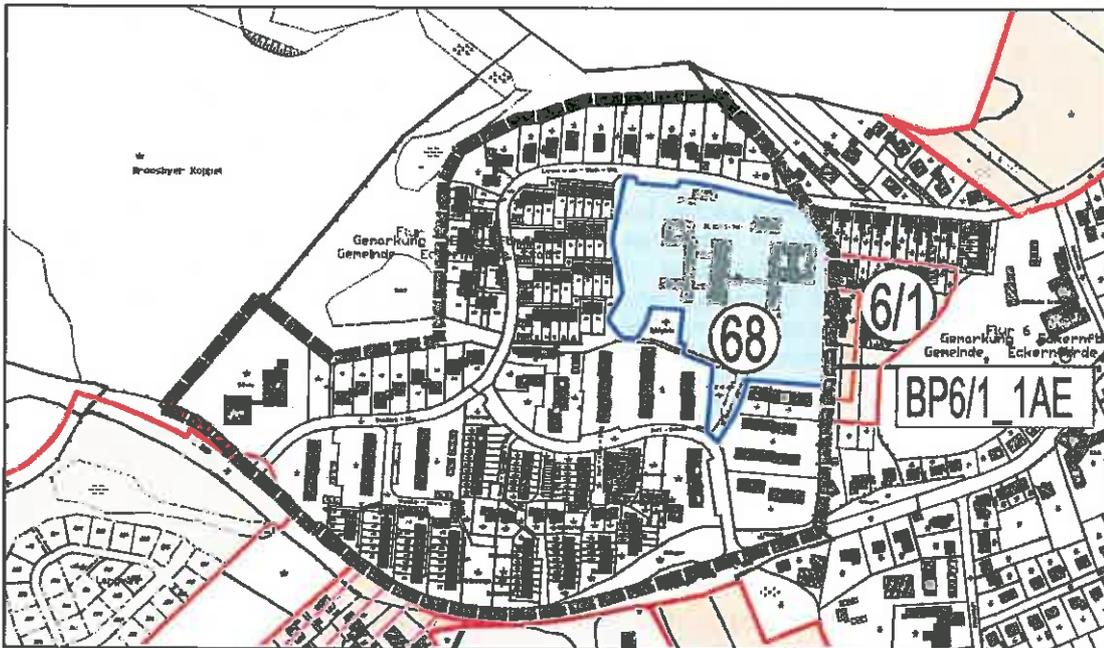
Daher wird im Rahmen des vorliegenden VB-Planes bestimmt, dass die am 01.11.1982 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung und Erhaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen im Gebiet Broosbyer Koppel“ sowie die hierzu erfolgte, am 27.11.1992 von der Ratsversammlung beschlossene „Erste Nachtragsatzung“ und die dort getroffenen Regelungen im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 keine Anwendung finden.

Der VB-Plan trifft im Rahmen örtlicher Bauvorschriften eigenständige gestalterische Festsetzungen für das Plangebiet.

Für die anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind Farben, Materialien, Neigung und Ausformung der Dächer, die Ausbildung der Fassaden, Fenster- und Türöffnungen, Balkonbrüstungen sowie An- und Erweiterungsbauten geregelt. Außerdem sind Regelungen zur Gestaltung sowohl der Vorgärten als auch der rückwärtigen Gartenbereiche sowie zu seitlichen Sichtschutzwänden, Nebenanlagen und Werbeanlagen getroffen worden.

Schließlich kann der Abbruch einer baulichen Anlage versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt und von städtebaulicher

Bedeutung ist. Die ursprünglich getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen wurden 1993 gestrichen.



Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Broosbyer Koppel“ der Stadt Eckernförde (1983 und 1993) mit ergänzender Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne

Die Existenz der Gestaltungssatzung dokumentiert die zu bewahrenden gestalterischen Qualitäten der näheren Umgebung des Plangebietes und das Erfordernis, für das Plangebiet selbst gestalterische Vorgaben zu entwickeln, die für eine angemessene Einfügung der geplanten Bauvorhaben in die nähere Umgebung sorgen.

4.6. Untersuchung zum Verdachtsgebiet L

Die Stadt betrachtet seit einiger Zeit unbeplante Innenbereiche im Stadtgebiet hinsichtlich deren möglicher künftiger Entwicklung unter den Vorgaben des § 34 BauGB und des Erfordernisses die betrachteten Gebiete verbindlich zu überplanen.

Zu diesen Gebieten gehört unter der Bezeichnung „Verdachtsgebiet L“ auch der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bereich nördlich des Lorenz-von-Stein-Ringes, des Kakabellenweges und des Stolbergringes.

Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass trotz möglicher Veränderungen und baulicher Verdichtungen auf Grundlage des § 34 BauGB diese als gebietsverträglich angesehen werden und ein Planungserfordernis nicht gesehen wird, zumal das Gebiet weitestgehend den Regelungen der Ortsgestaltungssatzung „Broosbyer Koppel“ unterliegt. Empfohlen wird hier, die Gestaltungssatzung hinsichtlich künftiger energetischer Sanierungen der Gebäude an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

4.7. Radverkehrskonzept

Im Juni 2014 ließ die Stadt vom Wasser- und Verkehrs-Kontor aus Neumünster ein Radverkehrskonzept erarbeiten.

In der Konzeption zur Netzplanung für Eckernförde ist der das Plangebiet im Norden tangierende Straßenzug Kakabellenweg–Lorenz-von-Stein-Ring als innergemeindliche Radverkehrsverbindung gekennzeichnet. Innerhalb des Netzzusammenhanges übernimmt er insofern für den Alltagsradverkehr eine verbindende Funktion.

Die für den Radverkehr zu nutzenden Straßen sollen für den Mischverkehr Rad / Kfz (ggf. mit Schutzstreifen) ausgelegt und hohen Qualitätsansprüchen an Wegweisung, Oberfläche und Beleuchtung gerecht werden.

Die in dem Konzept enthaltenen Leitlinien für Radverkehrsanlagen sowie die allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen sollen bei der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Konkrete Festsetzungen lassen sich nach derzeitigem Planungsstand jedoch nicht unmittelbar ableiten, zumal die konstruktiven Musterlösungen des Radverkehrskonzeptes nicht den Geltungsbereich dieser Planung betreffen.

4.8. ISEK / Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2013)

Nachdem die steg Hamburg in den Jahren 2005/2006 für die Stadt Eckernförde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einschließlich eines Wohnraumversorgungskonzeptes erarbeitet hatte, wurde die steg Hamburg im Jahr 2012 damit beauftragt, das Wohnraumversorgungskonzept zu aktualisieren. Die Analysen und Prognosen von damals wurden um die Entwicklungen der letzten Jahre ergänzt und auf den aktuellen Stand gebracht, um der Stadt Eckernförde eine fundierte Grundlage für wohnungsmarkt- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen für die kommenden Jahre zu geben.

Die aktualisierte Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Eckernförde sich seit 2006 in vielen Bereichen positiv entwickelt hat. Zahlreiche Maßnahmen der Stadtentwicklung wurden umgesetzt. Die Ergebnisse sind neben der baulichen Umgestaltung und Attraktivierung auch in der Belegung der Innenstadt abzulesen. Neue Bauprojekte verleihen darüber hinaus den Eindruck, dass sich Eckernförde im Aufschwung befindet, da an vielen Stellen neue Wohnungen entstehen. Allerdings bestehen auch weiterhin Handlungsnotwendigkeiten.

Der seit 2003 festzustellende Trend einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Dennoch wird trotz der sinkenden Bevölkerungszahl aufgrund der Verkleinerung der Haushalte ein Zuwachs an Wohnungen nötig sein, um den Bedarf zu decken. Das Prognosemittel des aktualisierten Wohnraumversorgungskonzeptes sieht für die Jahre bis 2025 einen Bedarf von 430 Wohneinheiten vor, die entweder Wohnungsabgang ersetzen oder zusätzlich zum jetzigen Bestand errichtet werden müssen.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die für diese Baumaßnahmen erforderlichen Flächenpotenziale in der Stadt vorhanden sind. Um vor der Ausweitung der Siedlungsfläche die Potenziale innerhalb der Siedlungsfläche zu nutzen, sollten daher zunächst alle Brachflächen für eine Revitalisierung genutzt sowie eine Nachverdichtung im Bestand umgesetzt werden. Erst danach ist neues Bauland auszuweisen, um einer Zersiedlung entgegenzuwirken.

Durch die starke Bautätigkeit insbesondere in attraktiven Lagen liegen die Miet- und Kaufpreise im Neubau sehr hoch. Um eine soziale Durchmischung auch in attraktiven Lagen sicherzustellen, sollte daher ein Ersatz für aus der Mietpreisbindung herausfallende geförderte Wohnungen geschaffen werden, um auch künftig ausreichenden und für untere Einkommen finanzierbaren Wohnraum am Markt anbieten zu können.

Vor diesem Hintergrund kann die Stadt Eckernförde mit der Errichtung von sozial geförderten Wohnungen durch das GWU auf dem brachliegenden ehemaligen Fachhochschulgelände den im Wohnraumversorgungskonzept formulierten Handlungsnotwendigkeiten geradezu in idealer Weise entsprechen.

4.9. Städtebaulicher Wettbewerb

Als Grundlage für die Umnutzung des Campus der ehemaligen Fachhochschule Eckernförde zu einem Wohnstandort führte die GWU in der ersten Hälfte des Jahres 2014 einen anonymen nichtoffenen Realisierungswettbewerb durch. Ziel des Wettbewerbs war es, Entwürfe für ein lebendiges und vielfältiges Wohnquartier zu erlangen. Dabei sollte eine große Auswahl an unterschiedlichen Wohnformen für Familien, Senioren und alternativen Wohnmodellen in Betracht gezogen werden.

Die für die im Jahre 1988 errichtete Erweiterung der Materialprüfanstalt bereits bestehende Planung sollte in die zu erarbeitenden städtebaulichen Entwürfe integriert werden. Für die bestehenden unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Hochschulgebäude -das „Hauptgebäude“ und der „Zeichensaal“- sollten auf der Basis der Ergebnisse des Wettbewerbs in einem gesonderten Verfahren Umnutzungsvorschläge erarbeitet werden.

Alle übrigen Bestandsgebäude sollten zurückgebaut werden. Der geschützte Baumbestand muss auf dem gesamten Gelände erhalten bleiben. Außerdem sollte die parkähnliche Struktur im westlichen Teil des Areals so weit wie möglich erhalten werden.

Durch die besondere Ortslage inmitten des homogen gestalteten Wohngebietes „Broosbyer Koppel“, sollte das Konzept die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Neubebauung sicherstellen.

Der mit dem ersten Rang ausgezeichnete Entwurf (vgl. Ziffer 5.1) bildet die Grundlage für die vorliegende Planung und soll im Zuge dieses Verfahrens weiterentwickelt werden.

5. PLANUNG

5.1. Beschreibung des Planvorhabens / Städtebauliches Konzept

Wie bereits ausgeführt ist die Liegenschaft der ehemaligen Fachhochschule mit den ehemaligen Hochschulgebäuden im Jahre 2012 in den Besitz des GWU übergegangen. Das GWU beabsichtigt, das Gelände zukünftig überwiegend für Wohnzwecke zu nutzen.

Das im Rahmen des vorgeschalteten Wettbewerbs entwickelte städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit einer großen Auswahl an unterschiedlichen Wohnformen für Familien, Senioren und Singles im östlichen Bereich des Plangebietes, die Nachnutzung der bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude im zentralen Bereich sowie den Erhalt und die Einbindung der parkähnlichen Grünbereiche am westlichen Rand des Plangebietes vor.

Das GWU bleibt für alle beschriebenen Vorhaben der Gesamtvorhabenträger, was insbesondere für die im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages zu treffenden vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt Eckernförde von Bedeutung ist.

Das Nachnutzungskonzept für die bestehenden, seit 1995 unter Denkmalschutz stehenden Hochschulgebäude setzt sich im Wesentlichen aus zwei unterschiedlichen Nutzungen zusammen. Es ist seitens des GWU beabsichtigt einen Teil des Gebäudes als Verwaltungssitz zu nutzen und einen weiteren Teil an die Stiftung Diakoniewerk Kropp zu vermieten, die dort eine Sozialstation mit Tagespflege sowie Seniorenwohngruppen und Wohnungen mit Serviceangeboten etablieren möchte. Teilflächen sollen an das St. Martin Altenhilfe-Diakoniezentrum-Eckernförde untervermietet werden und das GWU selbst wird einen Anteil der Wohnungen mit Service herstellen und vermieten.

Für einen untergeordneten Teilbereich -das Untergeschoss des ehemaligen Zeichensaales- ist eine Büronutzung für einen externen und noch zu benennenden Mieter vorgesehen. Angedacht ist die Nutzung z.B. durch einen Freiberufler.

Die beschriebenen Nutzungen sollen sich zum einen in die Gebäudestruktur denkmalgerecht einfügen, das Denkmal entsprechend würdigen und zum anderen die geplante Wohnbebauung passend ergänzen. Die Nutzung wurde seitens des Vorhabenträgers bereits mehrfach mit dem Amt für Denkmalschutz diskutiert und abgestimmt. Das Konzept soll die Eingriffe in den Bestand möglichst gering halten und dem Gebäude zu einer neuen Nutzung verhelfen, die den Erhalt des Gebäudes nachhaltig sicher stellen kann.

Weitergehende Erläuterungen sowie die Darstellung der inneren Aufteilung des Gebäudes anhand von Grundrissdarstellungen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und können dort eingesehen werden.

Hinsichtlich der Neubebauung mit Wohngebäuden im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von insgesamt 10 Gebäuden mit unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen vorgesehen. Von den geplanten Wohnungen sollen mindestens 50% als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt werden.

Die Gebäude sind zweigeschossig bis maximal dreigeschossig vorgesehen. Der überwiegende Teil der Bebauung im zentralen Bereich soll zweigeschossig mit einem im Sinne eines Staffelgeschosses zurückgesetzten dritten Obergeschosses oder dreigeschossig errichtet. Diese „Staffelgeschosse“ sind gemäß Landesbauordnung als Vollgeschoss einzuordnen, so dass diese Gebäude im rechtlichen Sinne als dreigeschossig anzusehen sind.

Vorgesehen ist der Neubau von insgesamt 91 Wohneinheiten, die sich aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern zusammensetzen. Hiervon entfallen 18 Wohneinheiten auf die vom Lorenz-von-Stein-Ring aus erschlossenen Gebäude 8 bis 10 und 73 Wohneinheiten auf die verbleibenden Gebäude 1 bis 7, die über den Bürgermeister-Jahn-Weg aus angebunden werden sollen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 40 m² und 85 m².

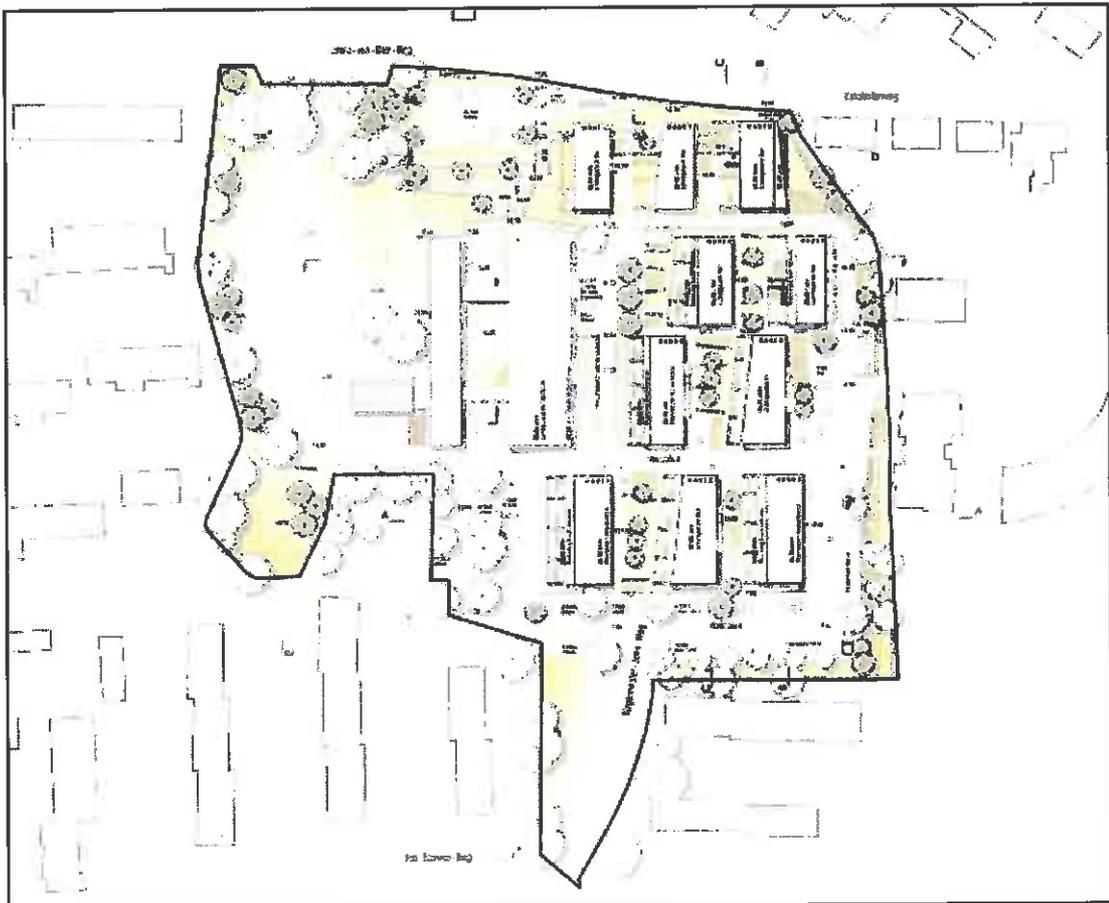
Zum städtebaulichen Gesamtkonzept und zur Leitidee ist in der Erläuterung zum Wettbewerbsentwurf folgendes ausgeführt:

„Die städtebauliche Leitidee des Entwurfs berücksichtigt den einzigartigen Landschaftsraum mit seinen weithin sichtbaren Wasserflächen des Noors und die vorhandenen Baustrukturen auf dem ehemaligen Fachhochschulgelände. Das naturräumliche Potenzial der Umgebung und die erhöhte Lage des Planungsraumes bieten die Chance ein Baugebiet zu errichten, das in idealer Weise eine Verbindung zwischen Landschaftsraum und Wohnquartier schafft.

Die gewählte Anordnung der Gebäude bietet offene und durchlässige Strukturen, die sich zur Landschaft hin öffnen und die Qualitäten der Umgebung für Bewohner und Besucher erlebbar machen. Die topografischen Strukturen und Modulationen des Ortes werden hierbei thematisiert und in ihren Besonderheiten herausgearbeitet.

Zum einen wird der parkähnliche Landschaftsraum im Westen durch den Teilrückbau der ehemaligen Bauschule gestärkt und in Richtung Lorenz von Stein-Ring aufgeweitet und somit auch in Richtung Noor weitergeführt. Dieser Raum umfasst das ehemalige Hauptgebäude der Fachhochschule und verbindet sich mit dem höhergelegenen Plateaubereich im Osten des Grundstückes. Das Plateau bildet nach Abbruch der Bestandsbauten die Basis der neuen Quartiersbildung. Die Differenzierung in den freien, natürlich bewegten Landschaftsraum (Park) und den künstlich gestalteten Außenraum (Plateau) spielt hierbei eine zentrale Rolle. Auf dieser Grundlage wird ein Quartierskonzept entwickelt, das öffentliche Freiflächen mit halböffentlichen und privaten Außenräumen zusammenführt und auf unterschiedliche Weise verwebt und gestaltet. Die Baukörper bilden mit ihrer stringenten Ost-West-Ausrichtung (optimal für Wohnnutzung), ihrer bewusst positionierten raumbildenden Anordnung sowie der Versetzung auf den Höhenlinien Sichtbeziehungen zum Noor. Dabei entstehen differenzierte Außenräume, die sich durch das Gegenüber und Miteinander zonieren und stärken. Es entstehen Zwischenzonen, die im Hinblick auf Gemeinschafts- aber auch Privatbereiche unterschiedlich bespielt und belebt werden können. Die Staffelung der Gebäude wird in ihrem Bezug zur Landschaft und Topografie durch die unterschiedliche Ausformulierung mit Voll- und Staffelgeschossen, Flachbauten und solchen mit asymmetrisch versetzten Firstlinien thematisiert und verstärkt.

Die sensibel eingefügte Komposition schafft ein offenes, durchlässiges Ensemble, das sich klar auf den Ort und seine Umgebung bezieht, sich zur Landschaft hin öffnet und die Qualitäten der Umgebung erlebbar macht. Eine Hierarchie wird bewusst vermieden. Die Topografie, Nähe und Weite, das Öffnen zur Landschaft mit Blickbeziehungen zum Noor, das Einbeziehen der Umgebung und der Nachbarschaft sind somit grundlegende Entwurfsthemen, welche die Ausrichtung und Ordnungsstruktur, als auch die Form und Gestalt der Baukörper selbst und somit des gesamten Quartiers bestimmen.“



Vorhaben- und Erschließungsplan / Gesamtanlageplan

Nachfolgendes wird im Wettbewerbstext zu den Aspekten „Gebäude und Funktion“ sowie „Freiraum und Erschließung“ ausgeführt:

„Gebäude und Funktion“

Das beschriebene Entwurfskonzept dient in optimaler Weise den Anforderungen an genossenschaftliches Wohnen.

Das Freiraumkonzept mit dem Schwerpunkt auf gemeinschaftlichem Wohnen und den damit verbundenen differenzierten Qualitäten spiegelt sich ebenso in den Gebäuden wider. Unterschiedliche Erschließungsthemen, differenzierte Wohnungstypologien und -größen werden zu einem gesamtheitlichen Gefüge zusammengefügt. Das Durchmischen der unterschiedlichen Wohnungen spielt hierbei eine ebenso bedeutende Rolle, wie die Positionierung der Baukörper zueinander. Erschließungsbereiche mit hoher kommunikativer Qualität (Laubengangstrukturen) wechseln mit klassischen 3-, 4- und 5-Spännern. Sämtliche Erschließungszonen sind barrierefrei und natürlich belichtet und belüftet.

Die Mehrfamilienhaustypen werden durch unterschiedlich ausformulierte Reihenhäuser ergänzt. Die Größen und Zuschnitte der Wohnungen sind variabel und können entsprechend ihrer Nutzung weiter ausformuliert werden, sodass ein Angebot vom Single bis zur mehrköpfigen Familie generationsübergreifend angeboten werden kann.

Freiraum und Erschließung

Das Entwurfskonzept basiert auf der vorgefundenen Situation und thematisiert Park und Plateau / Freiraum und Bebauung. Die Freiräume werden dementsprechend unterschieden in den „frei fließenden“ Park und das „gestaltete und bebaute“ Plateau. Dieser Bereich mit seiner raumbildenden Bebauungsstruktur wird durch terrassierte und abwechslungsreich gestaltete Freiflächen (Rasen-, Blumenbeete und Pflanzflächen, Holzdecks und Sand- bzw. „Strand“-Kisten etc.) und rampenartige, dem Gefälleverlauf folgende Erschließungswege und -straßen gegliedert. Sitzbänke folgen den Höhenlinien und den topografischen Bewegungen sowohl im Park- als auch im Plateaubereich. Sie dienen als Gestaltungselemente mit Lichtsegmenten und laden zum Verweilen und Spielen ein. Zudem parzellieren sie die zuvor benannten terrassierten Flächen in ihre unterschiedlichen Nutzungsbereiche.

Die Quartierserschließung erfolgt über den Bürgermeister-Jahn-Weg. Die Zufahrtsstraße mit den festgeschriebenen Stellplätzen wird beibehalten, jedoch in Material und Abmessung angeglichen und um weitere Stellplätze ergänzt. Die geforderten Stellplätze befinden sich zum einen in Nähe der Erschließungsstraße bzw. werden den Reihenhäusern direkt zugeordnet und zum anderen in einer Stellplatzanlage unter dem Haus 8, welches vom Lorenz von Stein-Ring erschlossen wird, untergebracht. Die Wege und Straßen im Quartiersinneren benennen je nach Querschnitt die fußläufige Erschließung und Durchwegung ebenso wie die temporäre Andienung der Gebäude bezüglich der Ver- und Entsorgung / Feuerwehr etc. Durch die Verwebung in Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung sowie durch die Versetzung der Baufluchten mittels Aufweitungen und Platzsituationen entstehen immer wieder Durchblicke auf den Landschaftsraum und teilweise bis auf das naheliegende Noor.“

Weitergehende Erläuterungen zur Erschließung und technischen Infrastruktur sind dem Kapitel 9, Erschließung zu entnehmen.

5.2. Ziele der Planung

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (GWU) Eckernförde eG hat das Gelände inklusive aller Bestandsimmobilien im Jahr 2012 erworben, um hier attraktive und bezahlbare Mietwohnungen für Singles, Familien und Senioren zu schaffen sowie seinen Verwaltungssitz in die bestehenden Gebäude der ehemaligen Fachhochschule zu verlagern und dort ergänzende Nutzungen zu etablieren.

Die wesentlichen Zielsetzungen der Planung sind bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zusammengefasst und ausformuliert worden:

„Die zu bebauende Fläche befindet sich auf einer in der Weichsel-Eiszeit entstandenen Randmoräne und wird aufgrund der Fernwirkung durch die mehrgeschossigen denkmalgeschützten Gebäude insbesondere von der B76/B203 aus wahrgenommen. In dieser attraktiven Ortslage, die einen Ausblick auf das Noor zulässt, soll neben dem zu erhaltenden Gebäudebestand die geplante Neubebauung verträglich in die Stadtsilhouette eingefügt werden. Die Liegenschaft ist eingebettet in die vorhandene, homogene Gebäudegestaltung des Wohngebiets 'Broosbyer Koppel', sodass ein hoher Qualitätsanspruch an die Neubebauung gestellt wird, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Zudem soll sich die künftige Neubebauung so in die Grünflächen einfügen, dass der schützenswerte Baumbestand auf dem ehemaligen Campus-Gelände erhalten bleibt und nicht in die natürliche Topografie eingegriffen wird. Der Artenschutz ist insbesondere hinsichtlich der Mauersegler planbegleitend zu untersuchen.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, durch Begrenzung der Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung und in ihren sonstigen Abmessungen sowie durch qualitätvolle Architektur eine sich in das besondere Ortsbild einfügende Neubebauung sicherzustellen.

Das Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist geprägt durch Wohnnutzung und durch wohnverträgliche Gewerbebetriebe bzw. Räumlichkeiten für Freie Berufe. Die Auswirkungen dieser Betriebe, insbesondere der benachbarten Tischlerei, wurden bereits in vorausgegangenen Bauleitplanungen als verträglich beurteilt.

Bei der Planung der neuen städtebaulichen Konzeption des neuen Wohnquartiers wird besonderer Wert auf eine sinnvolle Erschließung gelegt. Bei dem im Geltungsbereich liegenden südlichen Abschnitt des Bürgermeister-Jahn-Weges und die daran anschließende Parkplatz-Zufahrt handelt es sich um städtische Flächen. Vom Wendeplatz des südlichen Bürgermeister-Jahn-Weges wird über die ehemalige Fachhochschul-Liegenschaft das östlich angrenzende Wohngebiet entlang des zweiten Abschnitts des Bürgermeister-Jahn-Weges sowie das ehemalige Studentenwohnheim, derzeit im Besitz einer Eigentümergemeinschaft, erschlossen. Die Erschließung dieser wohngenutzten Grundstücke und die erforderliche Infrastruktur sind über Baulasten gesichert und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen sollen künftig für die Wohnungsnaherholung an das vorhandene Wegenetz angebunden werden.“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung im östlichen Bereich des Plangebietes, eine adäquate und gebietsverträgliche Nachnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und eine gesicherte Erschließung auf dem Gelände der ehemaligen Fachhochschule sowie insgesamt die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 erforderlich.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst insbesondere

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der freigewordenen und zur Verfügung stehenden Flächen zur sinnvollen Nachnutzung der in der Vergangenheit durch die Fachhochschule genutzten Fläche,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes unter besonderer Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Geländes und der geplanten Gebäude,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Würdigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Die vorliegende Fläche ist eine Innenentwicklungsfläche, die auch nach den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches sowie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorrangig zu entwickeln ist. Diesen Rahmenseetzungen kommt die Stadt mit der Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 nach.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Fläche des Plangebietes dauerhaft und nachhaltig verändert.

Durch die bestehende Vornutzung durch die Fachhochschule besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der entstehenden Bodenversiegelungen. Die geplante Bebauung durch Gebäude, Tiefgaragen sowie Straßen und Wege wird zu einer weitergehenden Versiegelung und damit zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür ist im Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und daher nicht erforderlich.

Der bisherige Charakter des Landschaftsbildes wird im östlichen Bereich des Plangebietes durch den Fortfall der ehemals durch die Fachhochschule genutzten Gebäude und die Überbauung des Geltungsbereiches mit Wohngebäuden nicht wesentlich verändert. Hier herrschte bislang bereits eine bauliche Nutzung vor. Auswirkungen ergeben sich jedoch hinsichtlich der Dichte der Bebauung, der Gebäudehöhen und deren Wirkung sowie hinsichtlich vorhandener, teilweise umfangreicher Grünstrukturen, die zugunsten der geplanten Bebauung entfernt werden müssen.

Durch den Erhalt der mittig im Plangebiet gelegenen, denkmalgeschützten Hauptgebäude der ehemaligen Fachhochschule, die einer nachhaltigen veränderten Nutzung zugeführt werden, bleibt der Charakter des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich insbesondere auch im

Übergang und gemeinsam mit den westlich angrenzenden parkähnlichen Freiflächen weitestgehend unverändert.

Vorhandene Bäume und Bepflanzungen bleiben im westlichen Bereich des Plangebietes vollständig erhalten und sollen auch innerhalb der neuen Wohnbebauung und insbesondere in den Randbereichen soweit möglich erhalten bleiben. Es muss jedoch entgegen den Wettbewerbsvorgaben eine ganze Reihe von z.T. stadtbildprägenden Einzelbäumen der geplanten Neubebauung weichen. Insbesondere ist hier die markante Doppeleiche bei Gebäude 8 zu nennen. Für fortfallende Bäume wird nach den Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung entsprechender Ersatz vorgesehen.

Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planung nach jetzigem Planungsstand nicht zu erwarten. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind bei der Umsetzung der Planung und hier insbesondere der Rodung von Gehölzen zu beachten.

Durch die bereits vor einigen Jahren erfolgte Aufgabe des Fachhochschulstandortes hat sich die verkehrliche Situation und die daraus resultierende Lärmbelastung für die Anwohner insgesamt verbessert. Zwischenzeitliche anderweitige Nutzungen haben hinsichtlich der Verkehrsbelastung nicht das Ausmaß der früheren Nutzung erreicht.

Auch hinsichtlich der künftigen Nutzungen ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auszugehen. Dieser Sachverhalt wurde weitergehend gutachterlich betrachtet und die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen bestätigt.

Die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind mit dem Kakabellenweg im Norden und dem Bürgermeister-Jahn-Weg im Süden bereits vorhanden.

Während der Bauphase kann es durch Schallemissionen, Erschütterungen, Licht, Staub oder bewegte Silhouetten der Baufahrzeuge und -maschinen im unmittelbaren Umfeld zu kleinräumig wirksamen Störungen von Tieren kommen.

Die beschriebenen Emissionen während der Bauzeit wirken sich auch auf die unmittelbaren Anlieger aus, sind als befristete Belastungen jedoch hinnehmbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung für die wohnbaulichen Nachnutzung der in der Vergangenheit durch die Fachhochschule genutzten Fläche ist an den Standort gebunden und planerischer Wille der Stadt.

Eine weitere Nutzung des Plangebietes bzw. aller Bestandsgebäude für Zwecke des Gemeinbedarfs oder für gewerbliche Zwecke ist seitens der Stadt nicht mehr beabsichtigt. Da durch die vorhandene Bebauung bereits Vorbelastungen und Flächenversiegelungen bestehen und auf Grund der integrierten Lage, bietet sich die Fläche sehr gut für eine wohnbauliche Nachnutzung an.

Eine Prüfung unterschiedlicher Varianten der baulichen Entwicklung des Plangebietes ist im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens in umfänglicher Form erfolgt, mit dem Ergebnis, für das nun vorliegende Konzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung zu schaffen.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Grundlage für die Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen ist der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der mit dem Gesamtlageplan, Detailplänen, Schnitten und Ansichten der geplanten Bebauung sowie einer Ausarbeitung in Grundrissplänen und textlicher Erläuterung zur Nachnutzung der Bestandsgebäude vorliegt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist -dem Konzeptansatz für die geplante Neubebauung und die angestrebte Nachnutzung der Bestandsgebäude der ehemaligen Fachhochschule folgend- beabsichtigt, für den Bereich der Neubebauung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.

Die für die Bestandsgebäude angestrebten Nutzungen wären auf Grund des Umfangs der vorgesehenen Nutzung als Verwaltungsgebäude in einem WA-Gebiet nicht zulässig, so dass hier ein Mischgebiet festgesetzt werden müsste. Die hier dann zulässigen Nutzungen wären auf Grund des Umfangs der in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen für die Zukunft auch bei einer weitgehenden Feinsteuerung der Nutzungen nur unbefriedigend zu steuern.

Daher und auf Grund der Tatsache, dass ein klar umrissenes Nutzungskonzept vorliegt, dass die angestrebte Nutzung klar definiert und abschließend beschreibt, ist vorgesehen, ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit einer entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen.

Das Sonstige Sondergebiet erhält, den angestrebten Nutzungen folgend, die Zweckbestimmung „Verwaltung und Seniorenwohnen“. Das Sondergebiet soll ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Einrichtung für Senioren dienen.

Zulässig sind nur selbständige Anlagen für Verwaltungen sowie Gebäude und Einrichtungen, die der Unterbringung sowie dem Wohnen von Senioren in Wohnungen und Wohngruppen sowie deren Pflege und Betreuung dienen.

Zulässig sind ebenfalls Räume für die Verwaltung und Unterhaltung der Senioreneinrichtung, maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sein muss sowie die notwendigen Kfz-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter der zugelassenen Nutzungen.

Ausschließlich im Baufeld 2 des festgesetzten Sondergebietes sind Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Dieser Bereich wird durch die oben beschriebenen Nutzungen nicht benötigt und kann z.B. einer Büronutzung oder einer zugeordneten Dienstleistungseinrichtung dienen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt, die sich sowohl in der Art als auch im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird deshalb nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Rahmen der weiteren Feinsteuerung werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Auf Grund der Trennung durch öffentliche Verkehrsflächen und der inneren Gliederung wird das Allgemeine Wohngebiet in drei Teilgebiete untergliedert. Zur eindeutigen Bestimmung der einzelnen Baufelder innerhalb der Teilgebiete erhalten diese eine durchlaufende Nummerierung.

Die Festsetzung der überbaubaren, durch Baugrenzen definierten Grundstücksflächen (Baufelder) gibt in den Teilgebieten 2 bis 4 den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Die Festsetzung orientiert sich relativ eng an dem vorgegebenen Bebauungskonzept, um dieses zu sichern.

Das bestehende denkmalgeschützte Gebäude wird durch Baulinien definiert. Lediglich die nachträglich erfolgten Anbauten sowie die Grundfläche eines geplanten Aufzuges am nördlich gelegenen Treppenhaus werden durch Baugrenzen eingefasst.

Das Maß der Nutzung wird für alle Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen in den einzelnen Baufeldern gesteuert. Im festgesetzten Sondergebiet bestimmt sich das Maß der Nutzung über die Größe des festgesetzten Baufeldes.

Eine überschlägige Flächenbilanz für Flächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ergibt trotz des verdichteten Bebauungskonzeptes eine GRZ von ca. 0,32. Unter Hinzurechnung der Terrassen gemäß Textziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen ergibt sich

eine GRZ von ca. 0,36. Beide Werte liegen unterhalb der Obergrenze der GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Eine Ableitung besonderer städtebaulicher Gründe erübrigt sich daher, wäre auf Grund der besonderen örtlichen Situation und den Besonderheiten des Konzeptes hinsichtlich der Nachnutzung der Grundstücksflächen aber durchaus darstellbar.

Hinsichtlich der Anrechnung der Flächen der Tiefgarage und der Stellplätze hat der B-Plan auf Grundlage des § 19 der BauNVO entsprechende Regelungen zu deren Nichtanrechnung getroffen.

Auch die weitergehende Flächenversiegelung durch Wegeflächen und Nebenanlagen wird eine Obergrenze von 0,6 nicht überschreiten.

In allen Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausschließlich durch Balkone um maximal 2,00 m überschritten werden. Dies erfolgt, da die Baugrenzen um die geplanten Baukörper vorhabenbezogen relativ eng gefasst werden.

Die festgesetzten Baulinien im Teilgebiet 1 dürfen ausschließlich durch Balkone sowie Eingangsüberdachungen um maximal 1,50 m bzw. 2,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung wird ebenfalls zugelassen für notwendige Kellerniedergänge oder notwendige Anlagen für Rettungswege (z.B. zweiter Rettungsweg).

Balkone sind dabei ausschließlich im 2. Obergeschoss an der Ostseite des Gebäudes zulässig und dürfen eine maximale Einzelansichtslänge von 8,0 m sowie eine maximale Gesamtlänge von 45 % der Länge der Fassadenansicht nicht überschreiten. Bei Eingangsüberdachung darf eine maximale Ansichtslänge von 3,00 m je Eingangsüberdachung nicht überschritten werden. Nicht zur Ansichtsfläche zählen Eingangspodeste sowie Rampenanlagen für behindertengerechte Zugänge.

Für eine zweckentsprechende Nachnutzung des Gebäudes werden die genannten baulichen Ergänzungen erforderlich, sollen sich jedoch in ihrem Umfang dem denkmalgeschützten Hauptgebäude stark unterordnen. Die Flächen der Eingangspodeste und -überdachungen sowie von Rampenanlagen behindertengerechter Zugänge sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen.

Ausschließlich zugunsten von Balkonen und an das Gebäude herangebauten Terrassen darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes um maximal 15% der für die Baufelder jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Diese Festsetzung erfolgt, da die Maßfestsetzungen auf die Hauptbaukörper innerhalb der relativ eng geschnittenen Baufenster ausgelegt sind, Balkone und an das Gebäude herangebaute Terrassen jedoch auch außerhalb der Baufelder auf die Grundfläche anzurechnen sind. Klarstellend ist ergänzt, dass die Regelungen des § 19 BauNVO hiervon unberührt bleiben.

Für eine zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke wird es erforderlich weitere Flächen für z.B. Tiefgaragen und Stellplätze sowie deren Zufahrten zu überbauen bzw. zu versiegeln. Die Flächen dieser Anlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt und bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und die Gesamthöhe der Gebäude.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen. Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Oberkante der Gebäude bzw. der die Gebäude nach oben abschließenden Bauteile im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet dürfen durch Bauelemente zur Gewinnung von Sonnenenergie um maximal 0,50 m und durch Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie sonstige technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Diese Festsetzung dient zum einen der Klarstellung hinsichtlich der Errichtung derartiger Anlagen auf der andere Seite jedoch auch der gestalterischen Einbindung insbesondere von Solaranlagen, die das Dach nicht wesentlich überragen und dementsprechend für den Betrachter vom Straßenniveau aus nicht in Erscheinung treten sollen.

Innerhalb des Teilgebietes 1 ist für die Bestimmung der Ausgangshöhe der Überschreitung die Oberkante des Hauptdaches maßgebend. Damit wird ausgeschlossen, dass die vorhandenen Lichtkuppeln, die das Hauptdach bereits überragen, als Ausgangshöhe angenommen werden.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Für die Baufelder innerhalb der Teilgebiete 2 bis 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich für das Teilgebiet 1 wird auf Grund der bereits vorhandenen Gebäudelänge von über 50,0 m eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Standorte der geplanten Tiefgarage sowie der offenen Stellplätze sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig, Garagen oder Carports sollen hier nicht entstehen und werden dementsprechend ausgeschlossen.

Als weitere Nebenanlagen sind Flächen für Müllstandplätze und Fahrradabstellanlagen sowie der zulässige Anbau einer Terrasse im Teilgebiet 1 in der Planzeichnung flächig festgesetzt. Die Terrasse, die der Senioreneinrichtung dienen soll, darf eine maximale Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten.

Zur Steuerung der Größe und maximalen Anzahl von für die Unterbringung von z.B. Gartengeräten oder Gartenmöbeln erforderlichen Nebenanlagen ist festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinden Wohngebiete (WA) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Geräteschuppen oder Gartenhütten eine maximal überbaubare Grundfläche von 5,0 m² nicht überschreiten dürfen. Je Grundstück bzw. je Wohneinheit im Erdgeschoss ist maximal eine derartige Anlage zulässig. Die Formulierung dieser Festsetzung erfolgt in der vorliegenden Form, da durch den Verkauf von Grundstücksflächen in Teilbereichen des WA-Gebietes (z.B. geplante Reihenhausscheiben) zwar Grundstücke im rechtlichen Sinne entstehen, die Festsetzung sich jedoch auch auf die Gartenanteile der vermieteten Wohneinheiten im Erdgeschoss erstrecken soll, die rechtlich kein eigenständiges Grundstück bilden.

6.2. Aufhebung von Satzungen zur baulichen Gestaltung

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 finden die am 01.11.1982 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung und Erhaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen im Gebiet Broosbyer Koppel“ sowie die hierzu erfolgte, am 27.11.1992 von der Ratsversammlung beschlossene „Erste Nachtragsatzung“ und die dort getroffenen Regelungen keine Anwendung.

Dies wird -den örtlichen Bauvorschriften vorangestellt- durch eine entsprechende Festsetzung bestimmt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein eigenständiges, in sich geschlossenes Planvorhaben handelt, sollen für diese Planung auch eigenständige gestalterische Festsetzungen getroffen werden, die zum einen die gestalterische Qualität innerhalb des Plangebietes und zum anderen die gestalterische Einbindung in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Die in der Gestaltungssatzung getroffenen Regelungen werden durch die vorliegenden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Textziffern 8.1 bis 8.5) sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen (Textziffern 9.1 und 9.2) ersetzt.

6.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Im Rahmen der Regelungen zur baulichen Gestaltung erfolgen Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung, zur Ausbildung der Dächer sowie des obersten Geschosses in einzelnen Baufeldern, die eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung gewährleisten und hier insbesondere die Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Bausubstanz würdigen sollen.

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung der bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wird deren denkmalgerechter Erhalt angestrebt. Alle dort vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen und durch sie freizugeben. Die Stadt Eckernförde soll in diesen Abstimmungsprozess eingebunden werden, um zu einer unter allen Beteiligten abgestimmten Gestaltung zu kommen. Gestalterische Festsetzungen zum denkmalgeschützten Gebäude erfolgen daher nicht, auch um einer abgestimmten Gestaltung nicht vorzugreifen.

Bezüglich der baulichen Gestaltung soll ein homogenes Erscheinungsbild erzielt werden. Die Fassaden der Gebäude sollen mit einem hellen Verblendmauerwerk oder Verblender in gelber oder grauer Farbgebung oder mit einem Mischton der genannten Farben gestaltet werden. Es soll jedoch keine Mischung der festgesetzten Farbtöne erfolgen. Daher ist festgesetzt, dass die Fassadengestaltung für die Gebäude in allen Baufeldern im gleichen Farbton auszuführen ist.

Hierbei ist beabsichtigt, die zurückspringenden Fassaden von obersten Geschossen oder Laubengängen durch eine helle Putzfläche gestalterisch abzusetzen. Gleiches gilt für die Fassaden von vorspringenden oder in den Baukörper eingestellten Bauteilen. Hierbei handelt es sich um die Bauteile, die Erschließungsfunktionen aufnehmen wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Hier ist ergänzend auch eine Gestaltung mit einer Betonoberfläche zulässig.

Diese Gestaltungsabsichten sind ebenso wie die Ausbildung der Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis maximal 10° Dachneigung als Festsetzungen entsprechend aufgenommen worden.

Zur weiteren Bestimmung und Sicherstellung der hellen Gestaltung der Fassadenmaterialien ist ein Remissionswert festgesetzt worden. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet (0 % = Schwarz, 100 % = Weiß).

Zugunsten einer transparenten Fassadengestaltung in den WA-Gebieten ist festgesetzt, dass die Brüstungen von Balkonen transparent herzustellen sind. Hierbei sind Glas sowie stab- oder gewebeartig ausgebildete Metallkonstruktionen zulässig. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Transparenz ist der Materialanteil mit maximal 25% der jeweiligen Ansichtsfläche begrenzt. Die Balkonbrüstungen sind für die Gebäude in allen Baufeldern in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen, um auch diesbezüglich eine homogene Fassadengestaltung zu erreichen.

Innerhalb der Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes ist für einige Gebäude vorgesehen, das oberste Geschoss im Sinne eines Staffelgeschosses von dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten zu lassen. Dies betrifft insbesondere die Bereiche, wo zu angrenzenden Bepflanzungen sowie zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Sondergebiet ein gestalterisch sowie hinsichtlich der Höhenentwicklung ansprechender Übergang erfolgen soll.

Um die bauliche Ausnutzung in diesen Baufeldern dennoch zu optimieren, darf das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden, muss jedoch optisch und gestalterisch als „Staffelgeschoss“ mit gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzten Wänden in Erscheinung treten.

Daher ist festgesetzt, dass in den entsprechenden Baufeldern der Teilgebiete 2 bis 4 die Außenwände an jeweils einer Gebäudelängsseite des obersten Geschosses in einem Baufeld an der Ostseite und in den übrigen Baufeldern an der Westseite des Gebäudes um mindestens 1,25 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen.

Es ist zur Unterstützung des Energiekonzeptes beabsichtigt, auf den Dächern der geplanten Gebäude und auf dem Bestandsgebäude Photovoltaikanlagen zu errichten. Derartige Solaranlagen sollen auf notwendige Teilflächen beschränkt bleiben und aus gestalterischen Gründen zu den Dachrändern einen Abstand einhalten.

Daher wird festgesetzt, dass Solaranlagen auf den Dächern innerhalb des Teilgebietes 1 nur bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 700 m² sowie in den Teilgebieten 2 bis 4 nur bis zu einem maximalen Flächenanteil von 60% je Dachfläche zulässig sind und zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer sowie von Dachaufbauten einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten müssen.

Auf den geneigten Dachflächen der Lichtkuppeln im Teilgebiet 1, die das Hauptdach bereits überragen, sowie auf den geneigten Dächern in den WA-Gebieten müssen die Solaranlagen parallel zur Dachfläche ausgebildet werden.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Solaranlagen auf Dächern nur zulässig sind, wenn sie neben der Einhaltung der oben genannten Festsetzungen denkmalrechtlich genehmigungsfrei oder denkmalrechtlich genehmigt worden sind. Mit Einschränkungen aus Gründen des Denkmalschutzes seitens der unteren Denkmalschutzbehörde als zuständiger Genehmigungsbehörde muss gerechnet werden; z. B. können größere Mindestabstände erforderlich werden oder es können nur besonders unauffällige Module genehmigt werden.

Im gesamten Plangebiet müssen sonstige technische Anlagen auf den Dachflächen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Bei derartigen

Anlagen kann es sich z.B. um Lüftungseinrichtungen handeln, die mit ihrem Volumen nicht von der Straße aus einsehbar sein sollen.

Für das gesamte Plangebiet erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die dafür Sorge tragen sollen, dass diese innerhalb des überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Gebietes nicht störend in Erscheinung treten.

Diese Regelungen umfassen den generellen Ausschluss von Fremdwerbung sowie hinsichtlich am Gebäude angebrachter Werbeanlagen deren maximale Einzel- und Gesamtgröße und hinsichtlich freistehender Werbeanlagen deren Anzahl, Größe und Höhe über dem Gelände.

Sollten Werbeanlagen mit Licht gestaltet werden, so ist diese in einer zurückhaltenden Art und Weise mit indirekter Beleuchtung auszuführen. Nicht zulässig sind hier insbesondere Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbvielfalt. Hinsichtlich der Fernwirkung kann insbesondere das Licht von in den Himmel oder horizontal abstrahlenden Scheinwerfern zu Beeinträchtigungen der Umgebung führen.

Zur der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist geregelt, dass Wegeverbindungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- am westlichen Rand des Plangebietes wasserdurchlässig als Grandfläche auszubilden und im gesamten Plangebiet die privaten Wegeverbindungen und Terrassen sowie die privaten und öffentlichen Stellflächen für Pkw in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Diese Regelung wird insbesondere zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses getroffen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sowie der privaten Grundstücksflächen nur als maximal 1,20 m hohe standortgerechte Hecken zulässig, um diesbezüglich eine ansprechende Gestaltung des Gebietes zu erreichen. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden.

6.4. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünstrukturen können in den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen auf Grund des Umfangs der angestrebten baulichen Nutzung nur in Teilbereichen nachhaltig erhalten werden. Die Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen am westlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes bleiben jedoch vollständig erhalten und werden entsprechend festgesetzt. Die Grünflächen selbst sind mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Bei den vorhandenen Bepflanzungen handelt es sich ausschließlich um Einzelbäumen. Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorhandenen erhaltenswerten Einzelbäume, die nicht zu nah an die geplante Bebauung heranrücken, werden als zu erhaltend festgesetzt.

Als Ersatz für entfallende Bäume im Plangebiet wird die Neuanpflanzung von insgesamt 57 neuen Bäumen zur künftigen inneren Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Bäume müssen mit entsprechenden Mindestqualitäten an den vorgegebenen Standorten angepflanzt werden.

Die zusätzlich erforderliche Ersatzpflanzung von weiteren 27 Bäumen soll nach Maßgabe der Stadt extern auf einer durch die Stadt zu bestimmenden Fläche vorzugsweise im Stadtteil auf öffentlichen Flächen oder Flächen des GWU erfolgen. Die Absicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag.

6.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Gebäude der ehemaligen Fachhochschule (Lorenz-von-Stein-Ring 1-5), die als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung denkmalgeschützt sind.

Rechtsfolge des Denkmalschutzes ist, dass nach § 12 (1) Denkmalschutzgesetz die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Außerdem bedarf gemäß § 12 (1) Ziffer 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Der Denkmalschutz ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Die erfolgten Festsetzungen von Baulinien dienen einer möglichst denkmalgerechten Gestaltung der Einzelbauvorhaben. Für die in § 12 (1) DSchG festgesetzten Maßnahmen sind

Denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich, in denen - spätestens - die denkmalrechtlich relevanten Details festgelegt werden. Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich Nebenbestimmungen vor. Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde bereits in einer sehr frühen Planungsphase werden empfohlen.

7. UMWELTPLANUNG

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Im Zuge der Planung sind die planungsrelevanten Aspekte Artenschutz sowie Baumersatz zu betrachten. Die sich hieraus ergebenden planungsrelevanten Aussagen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

7.1. Baumersatz

Im Rahmen der vorliegenden Planung entfallen Einzelbäume, für die Ersatzpflanzungen zu leisten sind. Einzelbäume, die nicht Wald sind, sowie orts- und landschaftsbildprägende Hecken sind im gesamten Stadtgebiet gemäß der Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) grundsätzlich geschützt. Große, ortsbildprägende Bäume wie die für Gebäude 8 zu fällende Doppeleiche unterliegen darüber hinaus dem Landesnaturschutzgesetz.

Es bedarf ab 60 cm Stammdurchmesser einer Genehmigung nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und den Standards des Baumschutzes. Dies ist im Zuge von Fällmaßnahmen der betroffenen Bäume zu beachten. Innerhalb des Plangebietes erreichen jedoch lediglich 3 der vorhandenen Bäume diesen Stammdurchmesser.

Der Ausgleich für die Baumrodungen ist innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nachzuweisen.

Von den Regelungen der o.g. städtischen Satzung können Ausnahmen zugelassen werden, die im Zuge der vorliegenden Planung beantragt werden sollen.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes sind mit ihrem Standort und Stammumfang eingemessen worden, so dass die zu fällenden Einzelbäume mit dem jeweiligen Stammumfang erfasst werden können, um ihren Schutzstatus zu ermitteln und eine Grundlage für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die Entfernung geschützter Bäume zu erhalten. Kompensationsbedarf besteht nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung für entfallende Bäume die nach den Anforderungen der Baumschutzsatzung geschützt sind.

Zum derzeitigen Stand der Planung muss für 53 zu fällende bzw. bereits im Zuge der Abrissarbeiten der Gebäude gefällte Bäume Ersatz bereitgestellt werden. Der erforderliche Ausgleich wird durch die Neupflanzung von insgesamt 84 Bäumen erbracht, von denen 57 Bäume innerhalb des Gebietes und 27 Bäume auf einer externen Fläche angepflanzt werden sollen.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine artenschutzrechtliche Begleitung der Planung ist bislang hinsichtlich der Vorbereitung des Abrisses der bestehenden, nicht erhaltenswerten und einer weiteren Entwicklung auf dem Gelände entgegenstehenden Gebäude der ehemaligen Fachhochschule sowie hinsichtlich der Sanierung der Fassaden der zu erhaltenden Gebäude erfolgt. Betrachtet wurde das Vorkommen bzw. die mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen und Vögeln, insbesondere Mauerseglern.

In den Bereichen des Plangebietes, die für eine künftige bauliche Nutzung vorgesehen sind, haben inzwischen umfangreiche Abbrucharbeiten und Baufeldräumungen sowie die Beseitigung von Gehölzen im Bereich der bislang vorhandenen Bebauung stattgefunden.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Begleitung der Planung ist nunmehr lediglich zur Beseitigung von weiteren Gehölzen hinsichtlich der dort relevanten Arten erforderlich und wurde entsprechend durchgeführt.

Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Kontrolle der Bäume durch einen Biologen durchgeführt. Als artenschutzrechtlich bedeutende Gruppe wurden die Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie, also streng geschützt) betrachtet. Die Bäume wurden am 12.03.2016 auf die Bestände von Fledermäusen hin untersucht. Die Bäume wurden dabei auf einen aktuellen Besatz sowie Hinweise auf eine zurückliegende Nutzung mittels Fernglas und Endoskop begutachtet. Für höhergelegene potenzielle Quartiere wurde eine Leiter verwendet, der Einsatz der Seilklettertechnik (SKT) wurde nicht notwendig. Es wurden während der Begehung insgesamt 48 Bäume begutachtet. Die überwiegende Anzahl der Bäume besitzt nur einen geringen Stammdurchmesser.

Zu überprüfen war, ob durch die geplanten Fällungen das Tötungs- oder Störungsverbot nach § 44 BNatSchG für diese Arten eintreten könnte sowie ob Brut-, Wohn und Zufluchtstätten von diesen Arten durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Bäume mit aktuell besetzten Fledermausquartieren oder potenziellen Fledermaus-Winterquartieren wurden nicht ermittelt. An sechs der 48 untersuchten Bäume besteht Tagesquartierpotenzial (Sommerquartiere einzelner Fledermausindividuen). Potenzial für größere Sommerquartiere (z.B. Wochenstubenquartiere/Aufzucht der Jungen) besitzen die Bäume nicht.

Ein Eintreten des Tötungsverbotes nach §44 (1) Nr. 1 BNatSchG ergibt sich durch die geplanten Fällungen folglich nicht, wenn diese zeitnah erfolgen. Auch hinsichtlich des Störungsverbotes (§44 (1) Nr. 2 BNatSchG) ist mit keiner Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu rechnen. Der Verlust von potenziellen Fledermaus-Tagesquartieren ist anzunehmen. Tagesquartiere gelten jedoch in diesem Fall nicht als ausgleichspflichtig, da die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte trotz Verlust dieser Tagesquartiere im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Somit stehen bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme (zeitnahe Fällung) den geplanten Fällungen hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse keine unüberwindbare artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen und es kommt durch die Fällungen der Bäume aus gutachterlicher Sicht nicht zum Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG.

Eine gesonderte Betrachtung zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und europäischen Vogelarten gemäß der Vogelschutz-Richtlinie wird bei der vorliegenden Planung für entbehrlich gehalten.

Eine Beeinträchtigung von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und europäischen Vogelarten im Plangebiet kann über die bereits genannte Vermeidungsmaßnahme einer zeitnahen Fällung hinaus bei Einhaltung der nachfolgend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Folgende Maßnahmen können zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beitragen:

- Die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen ist vor Beginn der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit von wertgebenden Arten durchzuführen (Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März eines Jahres). Dadurch ist eine Schädigung/Tötung von Individuen durch die Bauarbeiten sicher auszuschließen. Da Winterquartiere von Fledermäusen in Bäumen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind die zu fällenden Einzelbäume vor der Rodung im Winter mit Hilfe eines Endoskops auf Fledermäuse zu untersuchen. Sollten dabei Fledermäuse entdeckt werden, kann der Baum während der Wintermonate nicht gefällt werden. Zeitgleich ist die Ausbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an geeigneten Standorten im Umfeld erforderlich. Eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG, (1) Satz 1 wird damit verhindert.
- Nach Baubeginn wird der anschließende kontinuierliche Baubetrieb (Anwesenheit von Menschen, Baufahrzeugen etc.) hinreichend sicherstellen, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen in den Bauflächen stattfinden. Sollte dies nicht gewährleistet sein, sollte die Ansiedlung von Brutvögeln auf andere Art vermieden werden (z.B. durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen, Entwertung von potenziellen Brutplätzen vor Brutbeginn etc.).
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen von Boden und Relief sollte das bei den Erdarbeiten anfallende Bodenmaterial vor Ort zur Modellierung und Rekultivierung wieder eingesetzt oder ortsnah in der Instandhaltung von Wegen verwertet werden.

Hinweise zu Fristen und Regelungen für Abbrucharbeiten sind nicht mehr erforderlich, da das Gelände bis auf die zu erhaltenden Gebäudeteile bereits vollständig freigeräumt wurde.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Von den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ausgehend sind sowohl hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung als auch der Sondernutzung in den Bestandsgebäuden keine Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zu erwarten. Lediglich durch das von den geplanten Baugebieten erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen können Emissionen entstehen, die sich auf angrenzende Nutzungen auswirken könnten.

Zur Planung ist ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das das durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen und sich daraus ggf. ergebende Lärmemissionen betrachtet und bewertet hat.

Hinsichtlich der gewerblich genutzten Stellplätze im Plangebiet wurde im Rahmen der Begutachtung festgestellt, dass es in der Tageszeit (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) zu keinen Überschreitungen des Richtwertes von 55 dB/A an den maßgeblichen Immissionsorten bei den umliegenden Gebäuden kommt. Sowohl die Beurteilungspegel als auch die zulässigen Maximalpegel werden teilweise erheblich unterschritten.

Das Gutachten hat jedoch auch festgestellt, dass es bei einer Nutzung der Stellplatzanlagen in der Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) zu Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel kommen würde. Daher soll im Durchführungsvertrag zum VB-Plan geregelt werden, dass eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzflächen in der Nachtzeit nicht erfolgen darf.

Hinsichtlich der Erhöhung der Gesamtverkehrsbelastung im Plangebiet durch die geplante Neubebauung sowie die Nutzungsänderung im bestehenden H-Gebäude trifft das Gutachten die Aussage, dass selbst bei einer Verfünffachung der angesetzten Verkehrsmengen die maßgebliche Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht überschritten werden.

Für eine abgesicherte Nachweisführung wurde dabei die maximale Verkehrsmenge von bis zu 238 Pkw-Fahrten auf dem Lorenz-von-Stein-Ring (zusammengesetzt aus 88 gewerblichen Pkw-Fahrten und 150 Pkw-Fahrten aus der Tiefgarage des geplanten WA) und 428 Pkw-Fahrten auf dem Bürgermeister-Jahn-Weg (zusammengesetzt aus 156 gewerblichen Pkw-Fahrten und 252 Pkw-Fahrten aus dem geplanten WA) tagsüber als Jahresmittel zu Grunde gelegt.

Auf Grundlage der erfolgten Untersuchung kann die Aussage getroffen werden, dass mit einer wesentlichen Zunahme der Lärmemissionen durch die vorliegende Planung hinsichtlich der Erhöhung der Verkehrsbelastung auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu rechnen ist. Eine zusätzliche Lärmbelastung ist -auch da sich zusätzliche Verkehre relativ gleichmäßig auf die für die Erschließung erforderlichen Straßen verteilen- insgesamt als geringfügig einzustufen.

Über die oben bereits genannten Einschränkungen hinsichtlich der nächtlichen Nutzung von gewerblichen Stellplatzflächen hinausgehende Maßnahmen sind im Zuge der Planung daher nicht erforderlich

Vom Plangebiet darüber hinaus ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Aus umgebenden Nutzungen sind keine Emissionen erkennbar, die sich wesentlich auf das Plangebiet auswirken könnten.

Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen gelten die im vorangegangenen Kapitel getroffenen Aussagen entsprechend.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über den Lorenz-von-Stein-Ring im Norden sowie den Bürgermeister-Jahn-Weg im Süden an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über den Bürgermeister-Jahn-Weg und ist künftig als öffentliche Erschließung vorgesehen. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche umfasst dabei die geplante Ringschließung um das Teilgebiet 4 herum. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als

verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und soll auch nach Herstellung entsprechend gewidmet werden.

Über die südlich und östlich gelegene Wegebeziehung dieser Ringerschließung erfolgt bereits die Erschließung des ehemaligen Studentenwohnheimes sowie der weiter östlich angrenzenden Wohnbebauung. Dies ist durch eine Baulast ebenso öffentlich-rechtlich abgesichert wie die Zuordnung von 21 Stellplätzen zugunsten der bestehenden Wohnbebauung. Die Baulast ist hinsichtlich der Erschließung mit der öffentlichen Widmung der beschriebenen Flächen zu ändern.

Bei einer Umsetzung der im Rahmen des B-Planes Nr. 6/1 planungsrechtlich ermöglichten Bebauung der südlich des ehemaligen Studentenwohnheimes gelegenen Grundstücksfläche kann eine Erschließung über eine 3,0 m breite Fläche in Verlängerung des südlichen Abschnittes der Planstraße A erfolgen. Hier ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die innergebielichen öffentlichen Wegeverbindungen sind für das Befahren durch Feuerwehrfahrzeuge und dreiaxlige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert und ermöglichen das Anfahren der im Gebiet vorgesehenen, jeweils zugeordneten Sammelstandorte für Müllbehälter. Die privaten Wegeverbindungen sind hinsichtlich der Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die vorgesehene Breite der öffentlichen Ringstraße (Planstraße A) beträgt 6,00 m im südlichen und östlichen Bereich sowie 5,00 m im nördlichen Bereich.

Neben den für die bestehende Wohnbebauung erforderlichen 21 Stellplätzen werden im Plangebiet für die unterschiedlichen Nutzungen insgesamt 117 neue private Stellplätze sowie 23 öffentliche Parkplätze geschaffen.

Von den geplanten privaten Stellplätzen werden 51 Stellplätze vom Lorenz-von-Stein-Ring und dementsprechend 66 Stellplätze über den Bürgermeister-Jahn-Weg erschlossen, so dass sich ein Verhältnis von ca. 45% zu 55% hinsichtlich der Verteilung der Verkehrsströme ergibt.

Dies erscheint vor dem Hintergrund der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und der Leistungsfähigkeit der genannten Straßen auch angemessen.

Von den genannten Stellplätzen entfallen insgesamt 64 Stellplätze auf die geplante Wohnbebauung (26 Stellplätze von Norden und 38 Stellplätze von Süden erschlossen), von denen 26 Stellplätze in einer vom Lorenz-von-Stein-Ring anfahrbaren Tiefgarage und 38 Stellplätze oberirdisch untergebracht sind. Dies entspricht bei 91 Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,70 und liegt damit in der Größenordnung des von der Stadt für vergleichbare Wohnbauprojekte angenommenen und geforderten Stellplatzschlüssels von 0,7.

Auf die Verwaltungsnutzung durch das GWU entfallen 30 Stellplätze von denen sich 25 Stellplätze am Lorenz-von-Stein-Ring und 5 Stellplätze östlich des Nebeneingangs zum künftigen Verwaltungsgebäude des GWU im Anschluss an das geplante Wohngebiet befinden. Bei den letztgenannten Stellplätzen handelt es sich um Mitarbeiterstellplätze sowie einen Stellplatz für ein Elektro-Auto bzw. einen Car-Sharing-Stellplatz.

Der Diakonieeinrichtung sowie der ergänzenden gewerblichen Nutzung sind 23 Stellplätze zugeordnet, die ausschließlich über den Bürgermeister-Jahn-Weg erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um den bestehenden ehemaligen „Dozenten-Parkplatz“ sowie um einen unmittelbar östlich angrenzenden Parkstreifen in Senkrechtaufstellung, der neu errichtet werden soll.

Bestehende öffentliche Parkplätze befinden sich entlang des Lorenz-von-Stein-Ringes sowohl am westlichen Rand innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar nördlich der Gebäude 8 bis 10, die in der Vergangenheit durch die Fachhochschule genutzt wurden und heute den Anliegern zur Verfügung stehen. Hier erscheint eine Mitnutzung möglich, da diese Parkplätze nach dem örtlichen Eindruck derzeit kaum genutzt werden. Allerdings kann hier auf Grund noch nicht abgeschlossener anderweitiger Planungsüberlegungen der Stadt nicht von einer dauerhaften Nutzung ausgegangen werden, so dass diese Parkplätze zur Bedarfsabdeckung rechnerisch nicht in Ansatz gebracht werden können.

Entlang des Bürgermeister-Jahn-Weges befinden sich ebenfalls bestehende öffentliche Parkplätze deren Auslastung auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung als höher einzuschätzen ist.

Daher wird insbesondere in diesem Bereich die Herstellung weiterer öffentlicher Parkplätze innerhalb hierfür geeigneter Flächen geplant. Insgesamt sind 23 neue öffentliche Parkplätze vorgesehen, die sich auf 14 Parkplätze am derzeitigen Ende des Bürgermeister-Jahn-Weges

und 9 Parkplätze auf dem ehemaligen Dozentenparkplatz aufteilen. Von den 23 öffentlichen Parkplätzen werden 2 Parkplätze behindertengerecht hergestellt.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung und deren Durchführung sowie die Kostentragung werden im Durchführungsvertrag zur Planung geregelt.

9.2. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung ist über den Lorenz-von-Stein-Ring und den Bürgermeister-Jahn-Weg an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Für neue Gebäude müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet neu verlegt werden. Diese können an die in den angrenzenden Straßen bzw. auf dem Grundstück selbst vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen sind durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an das vorhandene Entsorgungsnetz der zentralen städtischen Ortsentwässerung verpflichtet.

Das von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Regenwasser wird über vorhandene bzw. neu zu verlegende Leitungen in das bestehende Entwässerungssystem eingeleitet. Die genaue Ausführung wird Bestandteil der Anlagen zum Durchführungsvertrag. Eine Regenwasserrückhaltung wird nach derzeitigem Stand der Planung nicht benötigt. Allerdings ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser teilweise über die Oberfläche bzw. ein Rigolensystem zu versickern.

Die Entwässerung der Neubauten und des sanierten Hauptgebäudes auf dem Areal des ehemaligen Campus der Fachhochschule Eckernförde erfolgt über Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle im Trennsystem.

Die Entwässerungsrichtung orientiert sich am bisherigen Bestandssystem, daher wird der gesamte Schmutzwasseranfall in Richtung Norden (Lorenz-von-Stein-Ring) und der Regenwasseranteil aus der Oberflächen- und Dachentwässerung auch zum Teil nach Süden bzw. Süd-Westen hin (Bürgermeister-Jahn-Weg) in die örtliche Kanalisation abgeleitet. Das bisher vorhandene System auf dem Gelände wird im Bereich der Neubauten Haus 1 bis 10 komplett ersetzt und daher vollständig entsorgt.

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im südlichen Bereich innerhalb der geplanten öffentlichen Flächen der Ringerschließung. Die Ableitung nach Norden zum Lorenz-von-Stein-Ring erfolgt über private Verkehrsflächen. Hier ist zur Sicherung der Leitungen entsprechende Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Das um das denkmalgeschützte H-Gebäude herum verlaufende Bestandssystem der Hausanschlussleitungen und Sammlern ist nach den aus einer Videobefahrung gewonnenen Erkenntnissen nicht mehr verwendbar und wird daher ebenfalls komplett erneuert.

Geplant ist nach Absprache mit der Stadt Eckernförde der Einsatz von Betonschächten DN 1000 bzw. DN 600 (Übergabeschächte) mit entsprechenden Abdeckungen der Klasse D 400 und PP-Rohren SN16 in den hydraulisch notwendigen Dimensionen DN 150 bis DN 400. Die Fallrohre der einzelnen Hausdächer und Anschlussleitungen der Straßenabläufe sowie die Schmutzwasseranschlussleitungen werden in den Durchmessern DN 100 bis 150 ausgelegt. Die Haltungen werden aufgrund der von Süden nach Norden stark abfallenden Geländesituation alle wenigstens mit dem Mindestgefälle oder sogar stärkerer Neigung verlegt werden können.

Sämtliche Leitungen (sowohl Regen- als auch Schmutzwasserleitungen), die von privaten Flächen in den öffentlichen Bereich verlaufen, werden durch Übergabeschächte auf privatem Grund unterbrochen.

Für den Anschluss der Anlagen an die Sammler im Lorenz-von-Stein-Ring aber auch in den südlichen Bereichen werden, sofern möglich, bereits vorhandene Anschlüsse oder Schächte genutzt. Dies ist vor Neubau Nr. 8 sowie in Richtung Bürgermeister-Jahn-Weg (Süden bzw. Süd-Westen) möglich. Der Hauptanschluss in Richtung Norden (vor Neubau Nr. 10 / Parkplatz) wird mittels zweier neuer Kontrollschächte in der Fahrbahn hergestellt. Ein weiterer Anschluss an den Regenwassersammler nördlich des geplanten Treppenaufgangs zu Neubau Nr. 10 wird durch einen direkten Anschluss an den Sammler in der Straße realisiert.

Die Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Auch hier kann an bereits in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Hinsichtlich der Gasversorgung für das gebiete weisen die Stadtwerke Eckernförde GmbH darauf hin, dass eine Versorgung mit Gas nicht möglich ist, da diese Anlagen bereits zurückgebaut wurden.

Für die Stromversorgung des Geländes ist, bedingt durch die hohe Leistungsanforderung, die Errichtung von zwei Trafostationen erforderlich. Ein Standort im südöstlichen Bereich des Plangebietes war bislang bereits Gegenstand der Planung. Nunmehr ist ein Zweiter Standort im Bereich des an das Plangebiet westlich angrenzenden Spielplatzes vorgesehen und festgesetzt. Der Geltungsbereich der Planung wurde zu dessen Aufnahme geringfügig erweitert. Es muss ein Niederspannungsnetz für das Plangebiet aufgebaut werden.

Der Anschluss für Telekommunikation kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn mit den Anbietern von Telekommunikationsdienstleistungen abgestimmt werden.

Darüber hinaus wird seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH auf folgendes hingewiesen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Das Vorhaben könnte sich unter Umständen für eine Neuerschließung mit glasfaserbasierter Infrastruktur eignen.“

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 (Hydrantenrichtlinie) sicherzustellen.

Sichergestellt werden muss laut Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (800 l/min) über die Dauer von mindestens zwei Stunden.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind in ausreichender Anzahl und so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr im Zuge der Vorplanung zur Erschließung abgestimmt worden. Die öffentlichen und privaten Straßen- und Wegeflächen sind so vorgesehen, dass erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr problemlos erreicht werden können.

Die Stadtwerke Eckernförde teilen mit, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten Löschwasser an Hydranten zur Verfügung gestellt wird. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Hydranten vorhanden. Bei der Umsetzung der Planung ist zu klären, ob und in welchem Umfang zusätzliche Hydranten zu setzen sind. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der bestehenden Vereinbarungen mit den Stadtwerken Eckernförde auf diese übertragen worden.

Hinsichtlich des Brandschutzkonzeptes für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude wird auf das in Anlage beigefügte Nutzungskonzept und die dort getroffenen Aussagen verwiesen.

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

Zur Wärmeversorgung des Plangebietes sind seitens des Vorhabenträgers unterschiedliche Energiekonzepte untersucht worden.

Der Vorhabenträger strebt eine Wärmeversorgung des Gebietes durch ein nachhaltiges Energiekonzept auf Basis der Verwendung erneuerbarer Energien an.

Die detaillierte Beschreibung des angestrebten Energiekonzeptes erfolgt im weiteren Verfahren in einer gesonderten Beschreibung, die als Anlage Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.

Grundsätzlich besteht für das Gebiet auch die Möglichkeit, die Wärmeversorgung über das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Eckernförde sicherzustellen.

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der erfolgten Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes bezüglich der festzusetzenden Art der Nutzung. In den WA- und SO-Flächen sind private Verkehrsflächen und Anlagen für den ruhenden Verkehr auch zugunsten angrenzender Gebiete enthalten.

Gesamtgröße Plangebiet	27.665 m ²	
Verkehrsfläche „Bürgermeister-Jahn-Weg“ mit angrenzender Grünfläche (Bestand)	1.507 m ²	
Bruttobauland	26.158 m ²	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.550 m ²	49,90 %
Sondergebiet (SO)	6.171 m ²	24,50 %
Öffentliche Verkehrsflächen	2.051 m ²	8,20 %
Grünfläche (Parkanlage)	5.386 m ²	21,40 %

11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 28.11.1995 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ der Stadt Eckernförde entsprechend § 18 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes Eckernförde-Süd. Die Wassergewinnung liegt östlich des Geltungsbereiches des VB-Planes Nr. 68 im Bereich der Straße „Bornbrook“. Aus der Wasserschutzgebietsverordnung Eckernförde-Süd (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Eckernförde) vom 27.01.2010 ergeben sich für die Grundstücksnutzung im Plangebiet gewisse Einschränkungen, die dem § 5 der Verordnung zu entnehmen sind.

Genehmigungspflichtig sind z.B. Nutzungen, die die Verwendung oder Lagerung wassergefährdender Stoffe umfassen, die Errichtung und Änderung von Erdwärmeanlagen, 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.

Ein Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nachzeitigem Kenntnis- und Planungsstand nicht bekannt. Dies betrifft auch einen möglichen Verdacht auf

Kampfmittel. Entsprechende Hinweise sind im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht erfolgt.

Seitens des Kreises Rendsburg-Eckernförde wird auf die Beachtung folgender Punkte hingewiesen:

- Humoser Oberboden ist nach § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG zu behandeln.
- Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen.
- Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB. und §1,4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist ergänzend auf die Beachtung der folgenden Punkte hingewiesen worden, die auch Bestandteil der Regelungen des Durchführungsvertrages werden sollen:

- Bei Vorhaben mit einer Flächengröße über 2.500 m², ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen. Das Konzept soll detailliert aufzeigen, welche Verwertungswege das anfallende Aushubmaterial gehen wird. Hierbei sind die Vorgaben des KrWG und der BBodSchV (hier insbesondere § 12) zu beachten.

Die Verbringung ist gemäß LNatSchG. ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von mehr als 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

- Anfallender Erdaushub ist gemäß § 12 BBodSchV zu klassifizieren und zu verwerten.
- Werden bei den Arbeiten Auffüllungen mit Beimengungen an Bauschutt, Schlacke etc. festgestellt, sind diese abfallspezifisch nach LAGA zu untersuchen.
- Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert zeitnah der Nachweis der korrekten Verwertung aller Aushubmaterialien vorzulegen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können bei der Stadt Eckernförde im Stadtplanungsamt – Raum 214 - im Rathaus, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde, eingesehen werden.

12. INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits teilweise ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung (Präambel),
- der Gegenstand des Vertrages (§ 1),
- die Bestimmung der Bestandteile des Vertrages (§ 2),
- die Beschreibung des Planvorhabens sowie die Bauleitplanung (§ 3),
- die Durchführungsverpflichtung mit der Bestimmung entsprechender Fristen (§ 4),
- der Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit (§ 5),
- die Verkehrsanbindung sowie weitere Baumaßnahmen (§ 6),
- die Baudurchführung und Fertigstellung (§ 7),
- die Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen (§ 8),
- die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens (§ 9),
- die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 10),
- die Sicherheitsleistungen seitens des Vorhabenträgers (§ 11),
- die Kostentragung (§ 12),

- die Haftung und die Rechtsnachfolge (§ 13),
- das Wirksamwerden des Vertrages (§ 14) sowie
- Regelungen zu Vertragsänderungen, Rücktrittsrechten, Vollzugsvollmachten (§§ 15 bis 17) und
- die Schlussbestimmungen (§ 18).

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

Eckernförde, den 19. JUL. 2018




- Der Bürgermeister -

