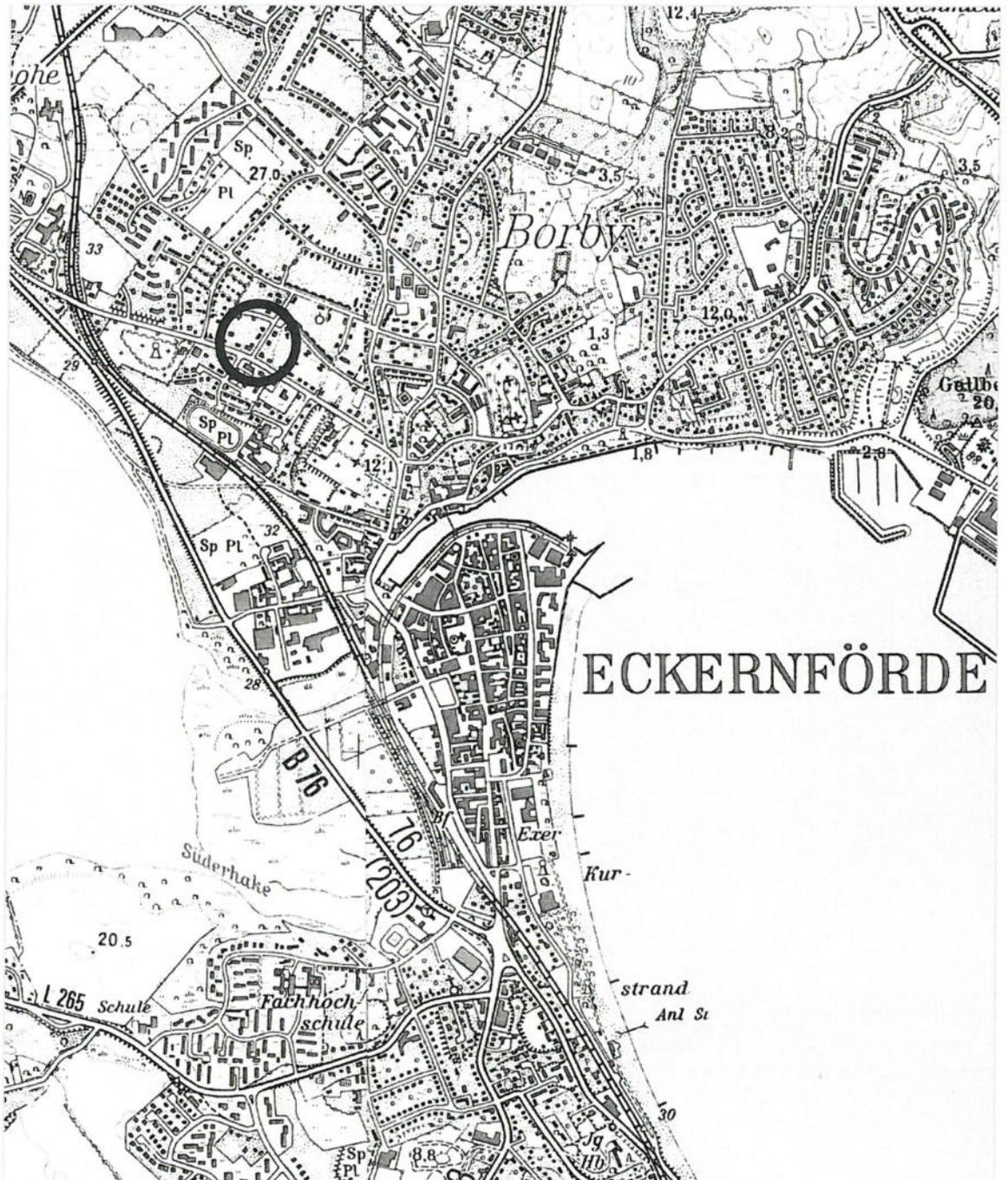


Stadt Eckernförde



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Schleswiger Straße/Holweg“



Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren	4
3	Städtebauliche Ausgangssituation	6
3.1	bisherige Entwicklung und Nutzung	6
3.2	Natur und Umwelt.....	6
3.2.1	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	6
3.2.2	Hochwasserschutz	6
3.2.3	Natur- und Artenschutz.....	6
3.3	Erschließung, ÖPNV	7
3.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.4.1	Flächennutzungsplan	7
3.4.2	Bebauungsplan.....	7
4	Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen	7
4.1	Vorgaben aus den Baugesetzbuch	7
4.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (2010) und dem Regionalplan (2000)	8
4.3	Landschaftsrahmenplan (2000), Landschaftsplan (1992)	8
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	8
5	Planung	9
5.1	Ziel und Zweck der Planung	9
5.2	Konfliktpotential	9
6	Inhalte der Planung	9
6.1	künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	10
6.1.1	Art und Maß der Nutzung	10
6.1.2	Baugestaltung.....	11
6.1.3	Verschattungen	11
6.1.4	Denkmalschutz	11
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	12
6.2.1	öffentliche Verkehrsflächen	12
6.2.2	Stellplätze	12
6.2.3	Anbindung an den ÖPNV	12

6.3	Ver- und Entsorgung, Brandschutz	12
6.4	Lärmschutz	14
6.5	Freianlagen.....	14
6.6	Klimaschutz, Niederschlagswasser	15
6.7	Artenschutz.....	15
6.8	Störfallbetriebe	16
7	Kompensation von Eingriffen	16
8	Auswirkungen der Planung außerhalb des Plangebietes	17
9	Flächenbilanz	17
10	Kosten und Finanzierung	17
11	Beschluss	17

Anlagen

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Büro Zastrow + Zastrow/Kiel, Stand 06.10.2020
2. Biotoptypen und Bäume, Büro PROKOM/Lübeck, Stand 20.09.2019
3. Artenschutzprüfung, Büro BBS Greuner-Pönicke/Kiel, Stand 24.01.2020
4. Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Eckernförde, Büro ibs/Mölln, Stand 05.06.2019
5. Baugrundgutachten des Büros Neumann Baugrunduntersuchung GmbH&Co.KG vom 14.05.2020
6. Verschattungsmodell des Büros Zastrow + Zastrow vom 30.05.2018

1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 liegt in der Flur 4 nördlich der Schleswiger Straße beidseitig des südlichen Holweges. Er umfasst die privaten Baugrundstücke mit den Flurstücken 4/47, 6/39, 6/36 und 6/38 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücken 87/26 (tlw.) und 86/7 (tlw.).

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die privaten Grundstücke Holweg 5 und 2/4 mit den Flurstücken 4/46 und 520/6,
- im Osten: durch das private Grundstück Schleswiger Straße 52 (Flurstück 6/1) und durch das durchgehende Flurstück 87/26 der Schleswiger Straße,
- im Süden: durch die südliche Teilfläche der Schleswiger Straße,
- im Westen: durch das private Grundstück Schleswiger Straße 62 (Flurstück 4/33) und durch das durchgehende Flurstück 87/26 der Schleswiger Straße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha, der Umgriff ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren

In der Stadt Eckernförde gibt es eine weiterhin hohe Nachfrage nach attraktiven Wohnungen. Die GWU Eckernförde eG hat sich entschlossen, auf den im Plangebiet befindlichen Baugrundstücken vier Wohngebäude mit insgesamt 34 Wohnungen zu errichten.

In den Jahre 2014 und 2015 wurden mehrere Bauentwürfe für eine Neubebauung der Grundstücke erarbeitet. Um Vorschläge für eine städtebaulich, gestalterisch und funktional optimierte Planung zu erhalten, wurden drei Architekturbüros aufgefordert, im Rahmen eines Gutachterverfahrens Lösungen zu erarbeiten.

Nach Sichtung der Entwürfe empfahl der Planungs- und Gestaltungsbeirat am 09.12.2015, das Büro Zastrow + Zastrow aus Kiel mit der weiteren Planung zu beauftragen. Der anliegende Vorentwurf des Lageplanes und der Ansichten zeigen das Ergebnis der weiteren Bearbeitung. Sie sind Grundlage für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Um die Ergebnisse des Gutachterverfahrens soweit wie möglich umzusetzen und so schnell wie möglich zu realisieren, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Antrag zur Durchführung des Verfahrens wurde vom Vorhabenträger (GWU) am 12.01.2018 bei der Stadtverwaltung

schriftlich eingereicht, die Ratsversammlung fasste am 24.09.2018 den Aufstellungsbeschluss.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, dem Durchführungsvertrag und dem Rechtsplan (Planzeichnung - Teil A -). Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Eckernförde und dem Vorhabenträger geschlossen.

Da sich der Plangeltungsbereich im Innenbereich befindet und die Planung der Innenentwicklung dient, wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt, der für solche Bebauungspläne die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Die Planung erfüllt die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen:

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Damit können für dieses Aufstellungsverfahren die folgenden Vereinfachungen und Beschleunigungen angewendet werden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz,
- Verzicht auf die Angaben bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

Obwohl im beschleunigten Verfahren auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit verzichtet werden kann, wurde sie durchgeführt, um möglichst frühzeitig planungsrelevante Hinweise für eine städtebaulich optimierte Planung zu erhalten.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines eher locker bebauten Wohngebietes zwischen dem Bystedtredder und der Schleswiger Straße. Es wird durch eine teils dichte straßenparallele Wohnbebauung mit einem verhältnismäßig hohen Grünanteil in den dahinter liegenden Freiräumen geprägt.

Die Nachbarbebauung auf der Nordseite der Schleswiger Straße wird bestimmt durch überwiegend eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Gliederungen durch Frontgiebel. Die gegenüberliegende Straßenseite weist massive zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschossen auf.

Die ehemals im Plangeltungsbereich vorhandenen, zweigeschossigen Gebäude wurden im Herbst 2013 zurückgebaut. Derzeit befinden sich auf dem Gelände ruderaler Gras- und Staudenfluren sowie freiwachsende Hecken, Strauch- und Baumgruppen.

3.2 Natur und Umwelt

3.2.1 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollten im Zuge der Maßnahme Böden mit Fremdanteilen vor Ort verbleiben, ist deren Unbedenklichkeit nach BBodSchV nachzuweisen.

3.2.2 Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage von ca. 18,0 m bis 25,0 m ü. NHN besteht keine Überflutungsgefahr durch die Ostsee.

3.2.3 Natur- und Artenschutz

Die Baugrundstücke werden von ruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen. In Randbereichen gibt es überwiegend freiwachsende Hecken aus heimischen und Ziergehölzen, zusätzlich in den Flächen Strauchgruppen sowie einzelne Birken und Obstbäume.

Biotoptypen, Bäume

Nach Naturschutzrecht geschützte Biotoptypen/Pflanzenarten kommen im Plangeltungsbereich nicht vor. Die ruderalen Grasfluren und die Gehölzbestände haben einen eher niedrigen Biotopwert.

Im Geltungsbereich befinden sich 13 Bäume, die unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen (sechs Apfelbäume, sechs Birken, eine Tanne).

Detaillierte Angaben sind der Anlage 2: „Biotoptypen und Bäume“ zu entnehmen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten wurden für folgende Tiere festgestellt:

- Fledermäuse in angrenzenden Gebäuden, in Bäumen,
- Brutvögel in Bäumen, Gehölzgruppen etc.

Die Tiere und deren Lebensräume sind gesetzlich geschützt.

Nähere Angaben sind der Anlage 3: „Artenschutzprüfung“ zu entnehmen.

3.3 Erschließung, ÖPNV

Die beiden Baugebiete werden von der Schleswiger Straße und dem Holweg erschlossen. Hier verlaufen auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Plangebiet ist über die Linie 4 des Stadtverkehrs Eckernförde an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Schleswiger Straße in Höhe des Johann-Hinrich-Weges in ca. 170 m Entfernung.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.4.1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1984 stellt für den Plangeltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

3.4.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Auch angrenzend an den Plangeltungsbereich gibt es keine Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan wird somit im unbeplanten Innenbereich aufgestellt.

4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen

4.1 Vorgaben aus den Baugesetzbuch

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen,

- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern,
- Bedürfnisse von Familien, alten und behinderten Menschen,
- Belange der Baukultur, Gestaltung des Ortsbildes,
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes,
- Nutzung erneuerbarer Energien,
- Belange der Wirtschaft.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (2010) und dem Regionalplan (2000)

Die Ziele der Raumordnung sind für die öffentlichen Verwaltungen und für die gemeindlichen Gremien verbindlich und unterliegen nicht der Abwägung.

Das Mittelzentrum Eckernförde ist Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung, dieses ist zu sichern und zu stärken.

Der Eckernförder Hafen ist als regional/überregional bedeutsamer Hafen dargestellt.

Konkrete Vorgaben sind aus dem Landesentwicklungsplan 2010, aus der Fortschreibung Stand 2018 sowie aus dem Regionalplan 2000 für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht abzuleiten.

4.3 Landschaftsrahmenplan (2000), Landschaftsplan (1992)

Beide Pläne treffen für das Plangebiet einschließlich naher Umgebung keine Aussagen.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Gefahr der Zersiedelung an den Stadträndern Eckernfördes sollte durch eine Förderung der Wohnnutzungen im Bestand entgegengewirkt werden. Da eine hohe Nachfrage nach Wohnungen besteht und ein veralteter Wohnungsbestand vorhanden ist, sollten im Innenbereich neue Wohnungen geschaffen und alte Wohnungen modernisiert bzw. ersetzt werden.

Mit dem Abriss der vorhandenen Wohngebäude und der gegenüber der ehemals vorhandenen Bebauung höheren Ausnutzung der Grundstücke entspricht die Planung den Zielen des ISEKs.

5 Planung

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Die geplante Wohnbebauung soll einen Beitrag zur Verringerung der hohen Nachfrage nach Wohnraum leisten. Es ist gegenüber der ehemals vorhandenen Bebauung eine etwas höhere Verdichtung vorgesehen, um dem städtebaulichen Ziel, den Flächenverbrauch für Baugebiete zu reduzieren, nachzukommen.

Die Wegstrecke zwischen dem geplanten Baugebiet und dem Zentrum beträgt ca. 2 km. Das Zentrum ist somit gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Außerdem gibt es in unmittelbarer Nähe zum Holweg eine Haltestelle der Linie 4, damit ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen.

Das städtebauliche Ziel, die Erreichbarkeit von (Nahversorgungs-) Zentren durch den ÖPNV und durch annehmbare Distanzen für die Fahrradnutzung zu fördern, ist schon heute durch die Lagegunst und die vorhandene Infrastruktur erreicht.

Ein weiteres Ziel ist die Ausnutzung der vorhandenen Topografie. Das Gelände der Flurstücke 6/38 und 6/39 fällt von der Schleswiger Straße nach Nordosten bis zu der Grenze des angrenzenden Wohngrundstückes um bis zu 5,00 m ab. Somit bietet es sich an, die notwendigen Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage ins Gelände zu integrieren.

5.2 Konfliktpotential

Die geplante Bebauung wurde nach der Auswertung eines Gutachterverfahrens ausgewählt und durch den Planungs- und Gestaltungsbeirat empfohlen. Hierdurch ist gewährleistet, dass aus städtebaulicher Sicht eine optimierte Planung realisiert wird.

Da die Bebauung auf einer von Bäumen und ruderalisierten Strauch- und Grasfluren eingenommenen Fläche entstehen soll, sind artenschutzrechtliche Belange und die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung betroffen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Schleswiger Straße sind Vorgaben des gesetzlichen Lärmschutzes einzuhalten.

Die neuen Gebäude führen zu Verschattungen auf den nördlich, östlich und westlich angrenzenden Wohngrundstücken.

6 Inhalte der Planung

Der Vorhabenträger hat einen detaillierten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Lageplan, Ansichten etc. vorgelegt. Der noch abzuschließende Durchführungsvertrag, in dem planergänzende Festlegungen zu Erschließungsanlagen, zu Kostenübernahmen, zur zeitlichen Durchführung etc. getroffen werden, enthält zusammen mit dem VEP als Teile der Satzung die entscheidenden Vorgaben für

die Realisierung des Projektes. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Rechtsplan) werden lediglich der Umgriff des Plangeltungsbereiches, die Art der Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich erfolgen wenige Festsetzungen im Teil B - Text -.

6.1 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

6.1.1 Art und Maß der Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, in dem neben Wohnen auch weitere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO möglich sind.

Da primär das Ziel verfolgt wird, Wohnraum für das Dauerwohnen zu schaffen, werden die ausnahmsweise zulässigen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Ferienwohnungen

ausgeschlossen.

Es ist denkbar, dass sich zusätzlich zur Wohnnutzung eine Station für Kinderbetreuung oder Ähnliches ansiedelt. Dieses ist gewünscht, da hierdurch der Bedarf aus dem geplanten und den angrenzenden Wohngebieten gedeckt werden kann.

Die geplante Bebauung soll gegenüber der ehemals vorhandenen Bebauung eine etwas höhere Verdichtung aufweisen, ohne den Rahmen der angrenzenden Bebauungsstrukturen und Gebäudetypologien zu sprengen. Vorgesehen sind vier Einzelhäuser in einer Bauflucht, deren Kubaturen durch einen zweigeschossigen Hauptbaukörper mit Satteldachgeschoss und angesetzten, knapp zweigeschossigen Nebenkörpern mit Pultdach gebildet wird. Die vortretenden Baukörper bilden jeweils einen Eingangshof und der Wechsel aus Hof und schmalen Baukörper einen Rhythmus, der demjenigen der Nachbarhäuser mit ihren Frontgiebeln ähnelt. Spiegelbildlich dazu werden auf der Rückseite ebenfalls Gartenhöfe angeordnet.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen befinden sich alle auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Insgesamt werden 34 Wohnungen mit 1,5 bis 4 Zimmern geschaffen. Alle Wohnungen sind auch über Aufzüge und somit barrierefrei für alte und behinderte Menschen erschlossen.

6.1.2 Baugestaltung

Die Gebäude werden durch vorgezogene Nebenbaukörper und durch Erker mit Pultdach gegliedert. Die Gliederung der Gebäude vermittelt einen maßstäblichen, lebhaften Gesamteindruck, der durch eine einheitliche Materialwahl mit wiederkehrenden Details beruhigt und ausgeglichen wird. Die Gestaltung ist freundlich, hell, zurückhaltend, natürlich: Fassaden aus graugelbem Ziegel-Verblendmauerwerk, hellgraue Kunststoffenster, Ziegeldach hell- bis mittelgrau. Die Häuser 2 bis 4 sind baugleich, das Haus 1 westlich des Holweges ist gespiegelt, etwas schmaler und beherbergt die kleineren Varianten der 1- und 2-Personenwohnungen.

6.1.3 Verschattungen

Übermäßige Verschattungen an/in Gebäuden können sich negativ auf das Wohlbefinden der Bewohner auswirken. Die DIN 5031-1 gibt für die Sommersonnenwende (21.06.) eine tägliche Mindestbesonnungsdauer von vier Stunden, für den 17.01. von einer Stunde vor. Aus den anliegenden Verschattungsmodellen ist abzulesen, dass sich durch die geplanten Gebäude am 21.06. keine Verschattungen von vorhandenen Gebäuden einstellen.

Am 17.01. treten ab ca. 12:00 Uhr Verschattungen der nördlich und östlich gelegenen Gebäude auf. Die tägliche Besonnungsdauer von einer Stunde wird aber eingehalten.

6.1.4 Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals „ehemaliges Finanzamt“ (Schleswiger Str. 19). Aus denkmalpflegerischen Gründen dürfen im Bebauungsplangebiet keine glänzenden und/oder spiegelnden Materialien verwendet werden. Dieses gilt insbesondere für die Dacheindeckung.

Auswirkung auf archäologische Kulturdenkmale sind gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 09.04.2019 nicht zu erkennen. Darüber hinaus gilt gemäß § 15 DSchG: 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 unverändertem 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.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 öffentliche Verkehrsflächen

Die Baugrundstücke werden von der Schleswiger Straße und vom Holweg erschlossen. Die Anbindung der Eingänge für die Fußgänger erfolgt von der Schleswiger Straße, die Zu-/Ausfahrten zu den Stellplätzen bzw. zur Tiefgarage befinden sich am Holweg.

Die Trennung der fußläufigen Verkehre von den Kfz-Verkehren wirkt sich positiv auf die „Adresse“ und auf die Wohnfunktion aus.

6.2.2 Stellplätze

Aufgrund der geringen Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück westlich der Holweges sind fünf Stellplätze ebenerdig angeordnet.

Auf den östlichen Grundstücken ist unterhalb der nördlichen Gebäudeteile und in den Zwischenräumen eine Tiefgarage für 18 Stellplätze angeordnet, die über eine Rampe an den Holweg angeschlossen ist. Unter Ausnutzung der Topografie werden die Pkws im Gelände „versteckt“, hierdurch wird eine ansprechende Freiraumgestaltung für die zukünftigen Bewohner und für die Anwohner gewährleistet.

Die Anzahl der Stellplätze berücksichtigt einen Stellplatzfaktor von 0,7 je Wohnung. Dieses entspricht dem Mindestansatz des nicht mehr gültigen Stellplatzerlasses Schl.-H., der aber weiterhin als Maßstab für die notwendige Stellplatzversorgung herangezogen wird.

Abstellflächen für Fahrräder werden aus funktionalen Gründen an den Eingängen angeordnet.

6.2.3 Anbindung an den ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Linie 4 des Stadtverkehrs Eckernförde an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich an der Schleswiger Straße in Höhe des Johann-Hinrich-Fehrs-Weges in ca. 170 m Entfernung.

6.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen der Schleswiger Straße und des Holweges. Von dort werden die Ver- und Entsorgungsleitungen in die Baugrundstücke geführt.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 – Hydrantenrichtlinie - sicherzustellen.

(Auszug aus dem DVGW Arbeitsblatt 405)

Baugebiet	Bebauungsdichte	Mindestbedarf [m ³ /h]		
		klein	mittel	Groß
WS	Z bis II, GFZ bis 0,4	24	48	96
WR, WA, WB, MI, MD, GE	Z bis III, GFZ bis 0,6	48	96	96
WR, WA, WB, MI, MD, GE	Z über III, GFZ bis 1,2	96	96	192
MK, GE	Z = 1, GFZ bis 1,0	96	96	196
MK, GE	Z über 1, GFZ bis 2,4	96	192	192
GI	BMZ bis 9,0	96	192	192

Baugebiet
WS – Kleinsiedlungsgebiet, WR – Reines Wohngebiet, WA – Allgemeines Wohngebiet, WB – Besonderes Wohngebiet, MI – Mischgebiet, MD – Dorfgebiet, GE – Gewerbegebiet, MK – Kerngebiet, GI – Industriegebiet

Bebauungsdichte:
Z – Zahl der Vollgeschosse, GFZ – Geschossflächenzahl, BMZ – Baumassenzahl

Gefahr der Brandausbreitung:
klein = feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachung
mittel = keine feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, jedoch harte Bedachung oder feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassung jedoch weiche Bedachung
groß = keine feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen, weiche Bedachung, Umfassung aus ausgemauerten Holzfachwerk, Häufung von Feuerbrücken, stark behinderte Zugänglichkeit.

Für Sonderbaugebiet (SO) ist die Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte im Einzelfall festzulegen.

Gemäß der obigen Tabelle müssen für die geplanten Gebäude mindestens 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die exakten Mengen und das Brandschutzkonzept werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt bzw. erarbeitet.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 bis 100 m angesehen.

Weitere Angaben zur Wasserbereitstellung, zum Grundschutz, zum Objektschutz, zur Ausführung der Erschließungsstraßen etc. sind dem Arbeitsblatt 405, der DIN 14090: 2003-05 etc. zu entnehmen. Sie sind bei der Erarbeitung des Bauantrages zu beachten.

Die erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes wurden schon im Jahre 2018 zwischen dem Büro Zastrow + Zastrow und der Feuerwehr Eckernförde abgestimmt und in den V+E-Plan eingearbeitet. Weitere Abstimmungen erfolgen bei der

Erarbeitung des Bauantrages, so dass die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes/der Feuerwehr sichergestellt ist.

6.4 Lärmschutz

Gemäß der anliegenden schalltechnischen Untersuchung des Büro ibs führt der Verkehrslärm auf der Schleswiger Straße zu einer Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone auf der Südseite der Gebäude). Die Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwänden entlang der Schleswiger Straße wird aus funktionalen und stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Auch die Möglichkeit, an den Terrassen und Balkonen 2,0 m hohe Glaswände zu errichten, wird aus gestalterischen Gründen nicht weiter verfolgt, da die Außenwohnbereiche nur temporär genutzt werden und sich der Verkehr auf der Schleswiger Straße gemäß der Verkehrsprognose zukünftig verringern wird.

In der Gesamtabwägung zwischen den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen an die geplante Bebauung und den Schutzansprüchen der zukünftigen Bewohner an Lärmschutz im Außenbereich hat sich die Stadt Eckernförde entschlossen, keine Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen an den Terrassen und Balkonen zu treffen.

Zum Schutz der Wohnräume sind passive Schallschutzmaßnahmen an den südlichen, östlichen und westlichen Fassaden zu treffen (Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109).

Zum Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen aus der Tiefgarage bzw. von der Tiefgaragenzufahrt müssen die Regenwasserrinnen am Fuß der Zufahrtsrampe lärmarm ausgebildet werden. Zusätzlich ist in der Tiefgarage eine schallabsorbierende Unterdecke anzubringen.

Detaillierte Angaben sind in der Anlage 4: „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Eckernförde“ des Büros ibs/Mölln zu finden. Dieses wurde mit der Vorgabe erstellt, dass in der Tiefgarage 23 Stellplätze entstehen. Der jetzige VEP sieht lediglich 18 Stellplätze vor, hieraus resultieren geringe Beurteilungspegel, z.B. am Wohnhaus Holweg 2 erfolgt eine Verringerung um 1 dB(A). Die Bewertung im Kapitel 4 des Gutachtens gilt nahezu unverändert mit etwas geringeren Beurteilungspegeln weiter, so dass keine Anpassung des Gutachtens erforderlich ist.

6.5 Freianlagen

Jedes Gebäude hat einen eigenen Eingangshof zur Schleswiger Straße, der durch die Nebenbaukörper teilweise begrenzt wird. Einige Bestandsbäume überdachen diese Höfe mit ihren Kronen und stärken die Aufenthaltsqualität.

Die Freianlagen außerhalb der Eingangsbereiche werden mit Rasen, Heckenpflanzern, Bäumen und Gebüsch ansprechend gestaltet, damit sich die zukünftigen

Bewohnerinnen und Bewohner dort gerne aufhalten. Zusammen mit der Gebäudearchitektur bilden sie eine funktionale und gestalterische Einheit mit dem Ziel, einen deutlich positiven Akzent an der Schleswiger Straße zu setzen.

6.6 Klimaschutz, Niederschlagswasser

Derzeit ist angedacht, eine Kombination aus Blockheizkraftwerk, Solarenergie und Erdwärme zu installieren, um den CO₂-Ausstoß zu minimieren.

Gemäß dem anliegenden Baugrundgutachten des Büros Neumann kommen auf den Baugrundstücken sowohl Sande als auch Geschiebelehme und Geschiebemergel mit unterschiedlichen Durchlässigkeitsbeiwerten vor. Für den Einsatz von Versickerungsanlagen sollten Werte zwischen $1,0 \times 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s vorkommen.

Je nach Bodenart kann das Niederschlagswasser ganz oder teilweise auf den Baugrundstücken versickert werden. Zum Einsatz können Muldenversickerung, Rigo- len-/Rohrversickerung, Schachtversickerung kommen. Zum Grundwasser ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Überschüssige Niederschlagsmengen werden in die Regenwasserleitung in der Schleswiger Straße eingeleitet.

Die Grundstücksentwässerung ist mit dem Bauamt der Stadt Eckernförde abzustimmen. Es ist eine Entwässerungsgenehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde einzuholen.

6.7 Artenschutz

Die Vorgaben des gesetzlichen Artenschutzes gelten unabhängig vom gewählten Bebauungsplanverfahren. Im hier durchgeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die nationale naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der europarechtliche Artenschutz muss jedoch beachtet werden.

Durch die Entfernung von Höhlungen in Bäumen sind Tagesquartiere von **Fledermäusen** betroffen. Als vorsorgende Vermeidungsmaßnahmen dürfen Bäume nur im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02. gefällt werden.

Um negative Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf Insekten und damit auf Fledermäuse zu reduzieren, sind nach Möglichkeit LED-Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von <3.000 Kelvin zu verwenden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass Gehölze möglichst wenig angestrahlt werden.

Da Wochenstuben von Fledermäusen entfallen, sind als Ausgleich fünf Wochenstubenkästen und fünf Tagesquartiere als Spaltenkästen an verbleibenden Bäumen in/am Geltungsbereich anzubringen.

Neben den Fledermäusen sind **Brutvögel** der Gehölze und Staudenfluren betroffen. Es sind folgende Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Baumfällungen nur im Zeitraum vom 01.12. bis 28./29.02.,
- Gehölzrodungen nur vom 01.10. bis 28./29.02.,
- Entfernung von Stauden- und Grasfluren nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. oder nach einer Überprüfung (Negativbeweis) durch einen Biologen*in,
- Anbringen von fünf Höhlenbrüterkästen in der Nähe der Fledermauskästen.

6.8 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.06.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/15/EU (Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

7 Kompensation von Eingriffen

Die Planung führt zu Versiegelungen von Boden, vorhandene Vegetation wird entfernt. Es finden Eingriffe in den Naturhaushalt statt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Da die Stadt Eckernförde jedoch eine Baumschutzsatzung hat, sind die geschützten, zu fällenden Bäume auszugleichen.

Es entfallen sechs Apfelbäume, sechs Birken und eine Tanne, die Stammdurchmesser von 30 cm bis 50 cm aufweisen.

Im Geltungsbereich werden als Ausgleich 13 neue Bäume in der Mindestqualität Hochstamm 16/18 cm (siehe V+E-Plan) gepflanzt.

Vor der Rodung der geschützten Bäume muss eine Fällgenehmigung bei der Stadtverwaltung Eckernförde eingeholt werden.

8 Auswirkungen der Planung außerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von 34 Wohnungen, dieses führt zu zusätzlichem Verkehr auf dem Holweg und auf der Schleswiger Straße. Bei einem derzeitigen Verkehrsaufkommen von 3.900 Kfz/24 h auf der Schleswiger Straße ist der zusätzliche Verkehr nicht relevant.

Die Bebauung führt zu Verschattungen auf einigen Nachbargrundstücken. Die Vorgaben der DIN 5031-1 werden jedoch eingehalten.

9 Flächenbilanz

Gesamtflächen Geltungsbereich	ca. 0,53 ha
davon	
- Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,42 ha
- Verkehrsflächen	0,11 ha

10 Kosten und Finanzierung

Alle Planungs-, Erschließungs- und Baukosten trägt der Vorhabenträger, die GWU Eckernförde eG.

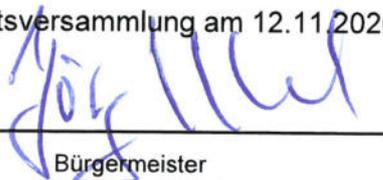
11 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 12.11.2020 gebilligt.

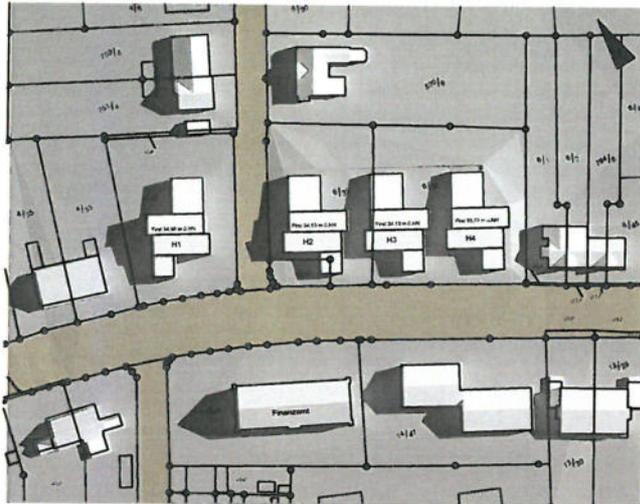
Eckernförde, den
 16. Nov. 2020

Siegel

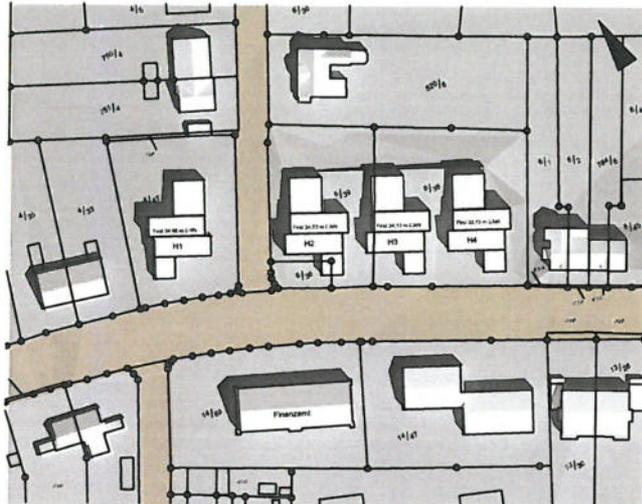




 Bürgermeister
 (Herr Jörg Sibbel)



Sonnenstand am 21.06., 9:00 Uhr



Sonnenstand am 21.06., 12:00 Uhr



Sonnenstand am 21.6., 15:00 Uhr

Anlaß und Aufgabe:

Im Zuge der Neubebauung der Schleswiger Straße / Holweg in Eckernförde ist die Verschattungswirkung der neu geplanten Bebauung H1-H4 auf die vorhandenen Wohngebäude östlich, nördlich und westlich der geplanten Gebäude zu überprüfen.

Aufbau des Modells:

Zunächst werden im Sinne einer Bestandsdarstellung die Gebäude auf den umliegenden Flurstücken und die vorhandene Geländesituation eingegeben. Als Grundlage für die Bestands-erhebung wurde der Vermesserplan vom 24.07.2014, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Joachim Helfich, herangezogen.

Für die Verschattungsprüfung wurden die neu geplanten Gebäude H1-H4 mit maximalen Firsthöhen von 33,73 m ü.NN bis 34,98 m ü.NN zugrundegelegt.

Für die Berechnung bzw. Darstellung des Schattenwurfes wurde das Programm ARCHICAD 21 verwendet. Der Standort wurde georeferenziert.

In Ermangelung konkreter Vorgaben für zulässige Verschattungen wird die DIN 5034-1 als Orientierungsgrundlage herangezogen. Danach sind zur Tag- und Nacht-Gleiche (21.Juni) mindestens 4,0 Std. und am 17. Januar mindestens 1,0 Std. Besonnung in Wohn-räumen zu ermöglichen.

Prüfung der Verschattung am 21.6.:

von Gebäude MFH Flurstück 4/47 (Planung)
auf Gebäude Flurstück 751/4 (Bestand)
auf Gebäude Flurstück 4/33 (Bestand)

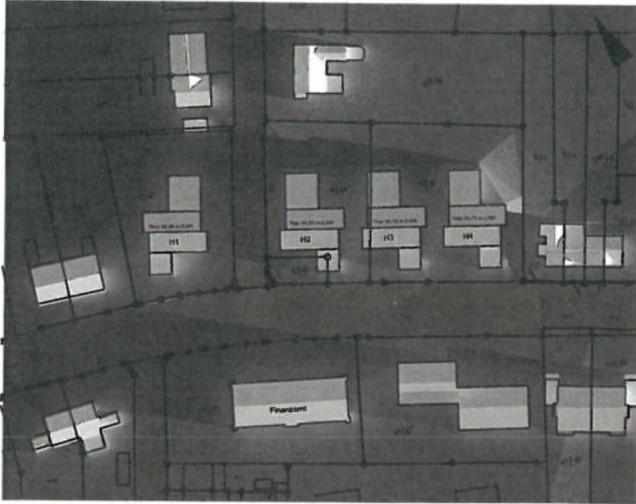
von drei Gebäuden MFH Flurstück 6/38 und 6/39 (Planung)
auf Gebäude Flurstück 6/1 (Bestand)
auf Gebäude Flurstück 520/6 (Bestand)

Ergebnis:

Die Prüfung am 21.6. ergibt, dass zur Sommersonnenwende (Tag- und Nachtgleiche) von den Planungsgebäuden H1-H4 auf den Flurstücken 4/47, 6/38 und 6/39 keine Verschattungswirkung auf die bestehenden Wohngebäude der Flurstücke 751/4, 4/33, 6/1 und 520/6 festzustellen ist.

Die Anforderungen der DIN 5034-1, zur Tag- und Nachtgleichen eine tägliche Besonnungsdauer von 4 h zu gewährleisten, sind dementsprechend erfüllt.

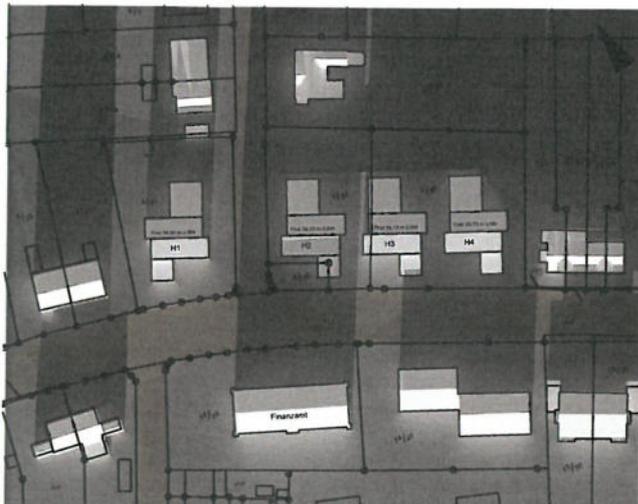
Planinhalt: Bauherr: GWU - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG Lorenz-von-Stein-Ring 7-9, 24340 Eckernförde T.: 04351/7575-20 F.: 04351/757575 Email: S.Seliger@gwu-eckernfoerde.de Web: www.gwu-eckernfoerde.de	Verschattungsmodell Neubau von vier Mehrfamilienhäusern Schleswiger Straße / Holweg 24340 Eckernförde Breitengrad: 54.479002N, Längengrad 10.724856E	Maßstab 1:2000	Datum 30.05.18	Blatt 01
		Architekt: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Zastrow + Zastrow</p> <p>Marie-Luise Zastrow, Freisch. Architektin + Stadtplanerin Peter Zastrow, Freisch. Architekt + Stadtplaner</p> <p>Adolfsstraße 11 24105 Kiel T. 0431 - 979966-3 F. 0431 - 979966-55</p> <p>info@zastrow-architekten.de www.zastrow-architekten.de</p> <p>Architekten + Stadtplaner PartGmbB</p> </div>		



Sonnenstand am 17.01., 9:00 Uhr



Sonnenstand am 17.01., 12:00 Uhr



Sonnenstand am 17.01., 15:00 Uhr

Prüfung der Verschattung am 17.1.:

von Gebäude MFH Flurstück 4/47 (Planung)
auf Gebäude Flurstück 751/4 (Bestand)
auf Gebäude Flurstück 4/33 (Bestand)

von drei Gebäuden MFH Flurstück 6/38 und 6/39 (Planung)
auf Gebäude Flurstück 6/1 (Bestand)
auf Gebäude Flurstück 520/6 (Bestand)

Ergebnis:

Die Prüfung am 17.1. ergibt, dass von den Planungsgebäuden H1-H4 auf den Flurstücken 4/47, 6/38 und 6/39 bis ca. 14:00 Uhr kaum Verschattungswirkung auf die bestehenden Wohngebäude der Flurstücke 751/4, 4/33, 6/1 und 520/6 festzustellen ist.

Die Anforderungen der DIN 5034-1, am 17.01 eine tägliche Sonnenspendendauer von 1 h zu gewährleisten, sind dementsprechend erfüllt.

<p>Planinhalt:</p>	<h2 style="text-align: center;">Verschattungsmodell</h2>	<p>Maßstab 1:2000</p>	<p>Datum 30.05.18</p>	<p>Blatt 02</p>
<p>Bauherr:</p> <p>GWU - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG Lorenz-von-Stein-Ring 7-9, 24340 Eckernförde T.: 04351/7575-20 F.: 04351/757575 Email: S.Seliger@gwu-eckernfoerde.de Web: www.gwu-eckernfoerde.de</p>		<p style="text-align: center;">Neubau von vier Mehrfamilienhäusern</p> <p>Schleswiger Straße / Holweg 24340 Eckernförde</p> <p>Breitengrad: 54.479002N, Längengrad 10.724856E</p>	<p>Architekt:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">Zastrow </p> <p style="text-align: center;">Zastrow</p> <p style="font-size: small;">Marie-Luise Zastrow Freisch. Architektin + Stadtplanerin Peter Zastrow Freisch. Architekt + Stadtplaner</p> <p style="font-size: small; text-align: right;">Adolfstraße 11 24103 Kiel T. 0431 - 979966-3 F. 0431 - 979966-55</p> <p style="font-size: x-small; text-align: right;">info@zastrow-architekten.de www.zastrowarchitekten.de</p> <p style="font-size: x-small; text-align: center;">Architekten + Stadtplaner PartGmbH</p> </div>	



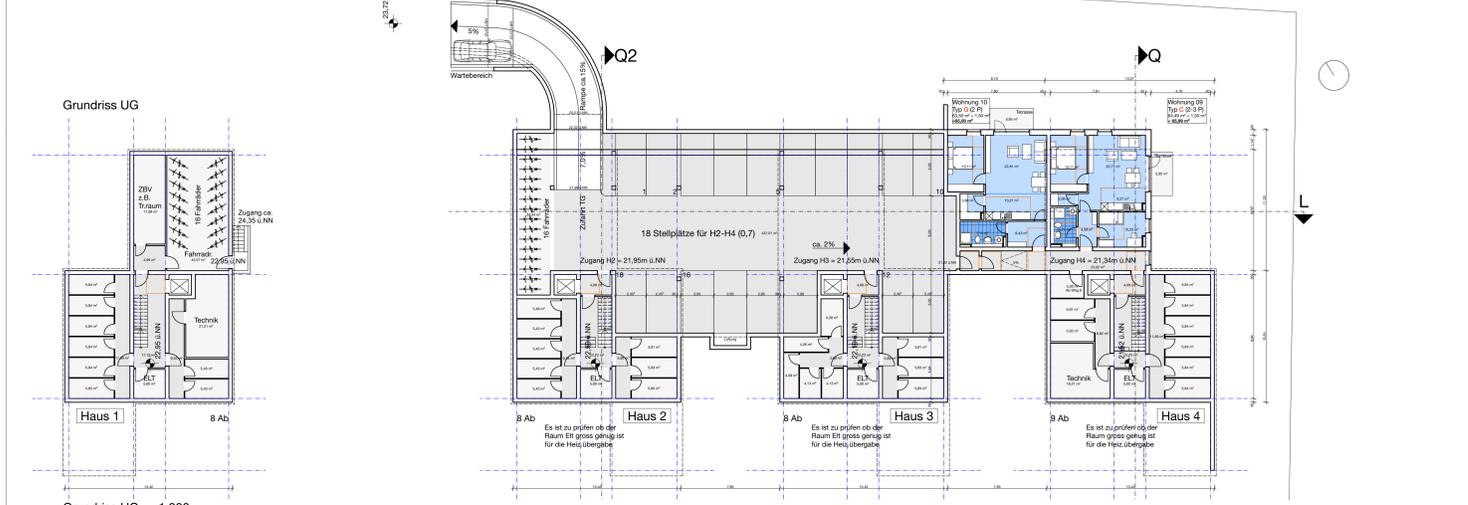
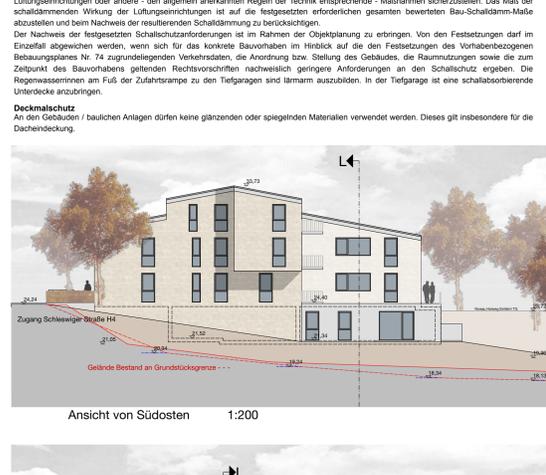
Städtebauliche Leitlinie
Ziel ist es, die Neubauten in die Stadtgestalt dieses Abschnittes der Schleswiger Straße einzufügen und gleichzeitig attraktive Aussenräume und ein qualitativ hochwertiges Milieu für das Wohnen zu schaffen.
Bestandsituation:
Die Nachbarbebauung auf der Nordseite der Schleswiger Straße ist geprägt durch überwiegend 1-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss und Gliederung durch Frontgiebel. Die gegenüberliegende Straßenseite weist, ebenso wie die abgrenzenden Gebäude auf dem Baugrundstück selbst, 2-geschossige, massive, höhere Gebäude mit Dachgeschoss auf.
Leitlinie:
Aus dieser differenzierten Bestandsituation wird die Leitlinie des Entwurfes entwickelt: vier Einzelhäuser in einer Bauform, deren Kubatur gebildet wird durch einen 2-geschossigen Hauptbaukörper mit Satteldachgeschoss und angelegten, raumbildenden, knapp 2-geschossigen Nebenkörpern mit Putzfaçade. Die vorderen Baukörper bilden jeweils einen Eingangshof und der Wechsel aus Hof und schmalen Baukörper einen Rhythmus, der demjenigen der Nachbarhäuser mit ihren Frontgiebeln ähnelt. Spiegelsymmetrisch dazu werden auf der Rückseite ebenfalls Gartentische gebildet.
Stellplätze / Erschließung:
Während die 6 Stellplätze für das Haus 1 offen zu ebener Erde untergebracht werden (Stellplatzschlüssel 0,75), erhalten die drei Häuser (2, 3, 4) östlich des Holwegs eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen (Stellplatzschlüssel 0,7). Die Stellplatzanlage Haus 1 sowie die Tiefgarage werden auf der Rückseite der Gebäude vom Holweg aus erschlossen. Es sind überdachte Fahrradstellplätze im Untergeschoss und offene Stellplätze jeweils vor den Häusern vorgesehen.
Dem Gefälle des Straßenniveaus folgend werden die Häuser auf verschiedenen Höhen platziert (25,65 - 25,20 - 24,80 - 24,40). Analog dazu wird die Fahrbahn der TG als Rampe mit 2 % Gefälle ausgeführt. Auf der Nordostecke wird das Gelände aufgrund der Topologie angehöckelt.
Architekturkonzept
Die Gebäude werden nicht nur traufseitig gegliedert durch vorgezogene Nebenkörper, sondern auch im Bereich der Giebel gegliedert durch um 1,50 m vortretende Erker mit Putzfaçade.
Insgesamt schafft die Gliederung der Gebäude einen maßstablichen, lebhaften Gesamteindruck, der durch eine einheitliche Materialwahl mit wiederkehrenden Details beruhigt und ausgeglichen wird. Die gestalterische Charakteristika kann umschrieben werden mit freundlich, hell, zurückhaltend, homogen: Fassaden aus graugelbem / weißgelbem Ziegel - Verblendermauerwerk, hellgraue Kunststofferter und hellgraue Betonwerksteine. Die Häuser 2 - 4 sind baugleich, das Haus 1 westlich des Holwegs ist spiegelsymmetrisch. In Haus 4 sind im Untergeschoss noch zwei weitere Wohnungen unter Ausnutzung der Topographie untergebracht worden.



Gebäudestruktur und Wohnungstypen
Gemäß der Ausübung des Wettbewerbs im Jahr 2015 umfasst das Spektrum Wohnungen für 1 bis 4 Personen in den Größen 43 qm bis 82 qm. Insgesamt werden in den Häusern 1-3 jeweils 8 Wohnungen und in Haus 4 10 Wohnungen, insgesamt also 34 Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen sind typisiert. In jedem Haus gibt es das gesamte Wohnungsspektrum: im EG je eine 1,5- und 2-Zimmerwohnung und im Untergeschoss von Haus 4 eine 2- und eine 2,5-Zimmerwohnung. Im 1. OG und im Dachgeschoss wird das Vergößern der Wohnflächen erreicht durch die Erker. Jede Wohnung hat eine Terrasse bzw. einen Balkon. Trotz der unterschiedlich großen Wohnungen, die übereinander liegen, sind die Bäder und Installationsräume ebenebene übereinander angeordnet.
Barrierefreiheit
Die Wohnungen werden barrierefrei erschlossen und ausgeführt. Der Aufzug führt in allen Häusern bis ins Kellergeschoss bzw. bei Haus 2 - 4 bis in die Tiefgarage.
Freiflächenkonzept
Jedes Haus hat einen Eingangshof zur Schleswiger Straße, der sich nach Süden ausrichtet und gefasst ist durch den Nebenkörper. Die Bestandsbäume bzw. Neupflanzungen überdecken diese Höfe mit ihren Kronen und stärken die Aufenthaltsqualität. Die Höfe bilden jeweils eine eigene Adresse.
Die drei Häuser stehen auf einem gestaffelten Plateau auf der Tiefgarage, das begrenzt ist mit Rasen und Büschen. Die privaten Terrassen werden mit Heckenpflanzungen abgegrenzt. Der im Norden angrenzende Grundstücksbereich ist terrassiert mit Rasen und bestehenden Streuzusträumen.
Maßnahmen Artenschutz (siehe Artenschutzprüfung BBS Greuner-Pönke)
1. Baumfällungen dürfen nur vom 1. Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden. Gehörzrungen sind nur vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
2. Stauden und Gräser dürfen nur vom 1. Oktober bis Ende Februar oder nach einer Überprüfung (Negativbeweis durch einen Biologen) geräumt werden.
3. Es sind unverzüglich nach den Baumfällungen in vorhandenen Bäumen und in/unter am Baugrundstück 5 Wochenstubenkästen und 5 Tagesquartiere als Spaltenkästen für Fledermäuse sowie 5 Höhenbrüterkästen im Nahbereich der Fledermauskästen anzubringen.
4. Es wird empfohlen, zum Schutz der Fledermäuse im Außenbereich LED Leuchtmittel mit einer Lichttemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden und die Beleuchtung so auszurichten, dass Gehölzstränge möglichst wenig angeleuchtet werden.
Baumpflanzungen
Die Mindestqualität für Hochstämme beträgt 3x1618 cm Stammumfang und für Solitäre 4x4 Breite 150/200 cm, Höhe 350/400 cm. Die zu erhaltenen Bäume sind gemäß DIN 18920 „Baumschutz auf Baustellen“ zu schützen.
Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Überschüssige Mengen sind in die Regenwasserleitung in der Schleswiger Straße einzuleiten. Die Grundstücksentwässerung ist mit dem Baumstamm Eckernförde abzustimmen. Es ist eine Entwässerungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde einzuholen.
Lärmschutz
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten für die festgesetzten Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen an die schallschutztechnischen Eigenschaften der Gesamtanbauten der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):
Lärmpegelbereich III: R_w ges = 35dB
Lärmpegelbereich IV: R_w ges = 40dB
Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschliesslich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundzüge für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, T1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, T2: Rechnerische Nachweise der Anforderungen“.
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafzimmern und Kinderzimmern ist im Lärmpegelbereich IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustimmen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für die konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 zugrundeliegenden Verhältnisse die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Die Regenwasserinnen am Fuß der Zufahrtstrampe zu den Tiefgaragen sind lärmarm auszubilden. In der Tiefgarage ist eine schallschützende Unterdecke anzubringen.
Deckenschallschutz
An den Gebäuden / baulichen Anlagen dürfen keine glänzenden oder spiegelnden Materialien verwendet werden. Dieses gilt insbesondere für die Dachdeckung.



Ansicht von Südwesten - Schleswiger Strasse 1:200



Ansicht von Nordwesten - Holweg - Haus 2 1:200