

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Eckernförde für das Plangebiet „Wilhelmsthal“

Teilbereich: Gewerbegebiet

Übersichtsplan



Inhalt

1.	VORBEMERKUNG	3
2.	VERFAHREN	3
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN UND RECHTS-WIRKSAME PLANUNGEN	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorgaben des Flächennutzungsplanes	4
4.3	Bestehende verbindliche Bauleitplanung	4
4.4	Sonstige Satzungen	4
4.5	Veränderungssperre	5
4.6	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	5
5.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNISSE	5
6.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND DES STÄDTEBAULICHEN UMFELDES	6
6.1	Größe des Plangebiets	6
6.2	Nutzungen im Plangebiet	6
6.3	Nutzungen im räumlichen Umfeld	7
6.4	Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen	7
7.	LEITBILDER DER PLANUNG	7
7.1	Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur	7
7.2	Leitbild Gewerbegebiete	8
7.3	Leitbild Verkehr	8
7.4	Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt	8
7.5	Leitbild Erholung	9
7.6	Leitbild Ortsbildverbesserung	9
7.7	zu erwartende Nutzungskonflikte	9
7.8	Prognose zukünftiger Entwicklungen	9
7.9	Zusammenfassung	9
8.	ALTLASTEN	9
9.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	9
10.	UMWELTVERTRÄGLICHKEITS-PRÜFUNG	10
10.1	Vorprüfung zur UVP für den Bebauungsplan	10
10.2	Prüfung zur Durchführung einer UVP	10
10.3	Ergebnis	10
11.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	10
11.0	Allgemeines	10
11.1.(1)	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
11.1.(2)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
11.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
11.4	Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen	12
11.11	Verkehrsflächen	12
11.12	Versorgungsflächen	12
11.18	Flächen für Wald	12
11.20	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
11.23	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
11.25 a	<i>Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen</i>	13
11.27	zu Ziffer 5 ff der textlichen Festsetzungen, Festsetzungen nach der Landesbauordnung	14
12.	VERSORGUNG	14
12.1	Trinkwasser-Versorgung	14
12.2	<i>Gas -Versorgung</i>	14
12.3	Strom -Versorgung	14
12.4	Beleuchtung	14
12.5	Nahwärme-Versorgung	14
12.6	Telekommunikation	15
13.	ABWASSERBESEITIGUNG	15
13.1	Schmutzwasserentsorgung	15
13.2	Regenwasserentsorgung	15
14.	ABFALLBESEITIGUNG	15
15.	BRANDSCHUTZ UND FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN	15
16.	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	15
17.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	15
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
17.1	Waldschutzstreifen	15
17.2	Archäologische Denkmäler / Denkmalschutz	15
17.3	Richtfunktrassen der Telekom	15
17.4	Baurecht	15
17.5	Grundstücksteilungen	16
17.6	Baumschutzsatzung	16

1. Vorbemerkung

Grundlage dieser Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

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

Das Planungserfordernis ist Voraussetzung bzw. Begründung für die Bauleitplanung und liegt im Ermessen der Gemeinde, ebenso die sachgerechte Planung sowie die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderungen.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht.

2. Verfahren

Die Bauleitplanung gehört zu den wesentlichen kommunalen Aufgaben. Sie unterliegt besonderen Vorschriften (Planungsrechtliches Verfahren nach §§ 1, 3 und 4 BauGB), die durch das Baugesetzbuch (BauGB) sowie durch einen entsprechenden Verfahrenserlass geregelt werden:

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. seiner Änderungen ist zunächst ein Aufstellungsbeschluss durch die Ratsversammlung zu fassen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Dieser ist für die ursprünglich beschlossene 3. Änderung des B-Planes Nr. 21 'Wilhelmsthal' (mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes aus dem Jahre 1978) in der Sitzung am 25.09.2001 gefasst worden, um den Ursprungsbebauungsplan von 1978 sowie seine Änderungen und Ergänzungen den geplanten Gegebenheiten und der aktuellen Rechtslage entsprechend zu überarbeiten.

Aufgrund aktueller planungsrelevanter Erweiterungs- und Entwicklungsbegehren im Plangebiet werden nunmehr in den gewerblich genutzten Bereichen sowie in den durch Einzelhandel geprägten Gebieten im Plangeltungsbereich dieser 5. Änderung und 1. Erweiterung hinsichtlich der geplanten Veränderungen vorab fachliche Stellungnahmen bzw. einzelne Vorprüfungen erforderlich. Die Wohnnutzung, die Schulbauflächen und die Kleingartenanlagen im Gebiet 'Wilhelmsthal' bleiben von diesem Veränderungsdruck unberührt. Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 09.10.2002 beschlossen, das Plangebiet der ursprünglichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 inhaltlich / sachlich zu gliedern und für die einzelnen Änderungsbereiche jeweils unabhängige Planverfahren durchzuführen. Dieser Beschluss wurde am 24.10.2002 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Auf der Grundlage der aktuellen Beschlussfassung vom 09.10.2002 umfasst die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Teilbereich: 'Gewerbegebiete' nunmehr die Grundstücke in den Straßen 'Kolm', 'Holm' und 'Horn' sowie Grundstücke an der Rendsburger Straße und der Sauerstraße zwischen den Kleingartenanlagen, dem Schulzentrum Süd, der Bundesstraße 203 (Rendsburger Straße) und den angrenzenden Waldflächen und den Flächen für Landschaftspflegerische Maßnahmen, einschließlich eines Teilstücks der Sauerstraße.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bei der Landesplanungsbehörde abgefragt.

Nachdem die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits in einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (mit Anhörungstermin) im Zeitraum vom 25.09.2001 bis zum 15.10.2001 über die ursprünglichen planerischen Ziele informiert worden sind, ist nunmehr für den Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 das TöB- Verfahren einzuleiten. Dafür wird ein qualifizierter B-Plan-Entwurf ausgearbeitet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, abgestimmt.

Diese wurden mit Schreiben vom 04.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ergebnisse der TöB- Beteiligung wurden in den Entwurf des B-Plans eingearbeitet; danach wurde der B-Plan-Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2003 bis zum 23.07.2003 für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens (TöB- Beteiligung und öffentliche Auslegung) wurden die eingegangenen Anregungen und Hinweise (öffentliche und private Belange) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 6 und § 1a BauGB). Über das Ergebnis der Abwägung wurde ein Beschluss der Ratsversammlung herbeigeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde dieser Plan aufgrund der Ergebnisse des gesamträumlichen Verkehrsgutachtens erneut geändert. Daher wurde vom 19.12.2003 bis zum 19.01.2004 eine öffentliche Auslegung erneut durchgeführt.

Erfolgen keine grundlegenden Änderungen nach der erneuten öffentlichen Auslegung, wird der B-Plan in Zeichnung und Text fertiggestellt.

Diese B-Plan-Änderung wurde daher von der Ratsversammlung am 26.04.2004 als Satzung beschlossen. Rechtskraft erlangt der B-Plan mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde.

Die Verwaltung hält den Bebauungsplan anschließend zu jedermanns Einsicht bereit und erteilt Auskunft über seine Inhalte.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Wie bereits vorab erläutert, umfasst die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ nur einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches des Ursprungs- Bebauungs-planes Nr. 21.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebietes an der Rendsburger Straße (Bundesstraße B 203) und der Sauerstraße in einer Entfernung von ca. 1,5 km von der Innenstadt.



Abb.: 1 Plangebiet

Blick aus Richtung Süden über die Gewerbegebiete und die Sauerstraße; im Osten angrenzend die Kleingartenanlagen; im Westen die Rendsburger Straße (Bundesstraße 203); im Süden befinden sich das Rotmoor und Waldflächen.

Der Geltungsbereich erfasst die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Sauerstraße einschließlich der Grundstücke entlang der Straßen „Kolm“, „Holm“ und „Horn“. Dieser wird wie folgt begrenzt:

im Norden: zum einen durch die südliche Straßenbegrenzungslinie eines Abschnitts der Sauerstraße, zum anderen durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 90/48 (Kleingärten) und der Flur 7 der Gemarkung Eckernförde

im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 88/22 und 1/15 (Kleingärten) und durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1/282, wobei die B-Plan-Abgrenzung auf der nördlichen Straßenbegrenzungslinie nach Westen verspringt (Flur 7 bzw. Flur 14 der Gemarkung Eckernförde)

im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8/5 und 8/4, 1/253 (Rotmoor) sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 1/4 (Waldflächen) der Flur 14 der Gemarkung Eckernförde

im Westen: zum einen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 203 (Rendsburger Straße Flurstück 113/23), zum anderen durch den Knick als westliche Grenze der Flurstücke 90/131 und 90/132, 90/87, 90/153, 90/76, 90/73 der Flur 7 der Gemarkung Eckernförde

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Übersichtsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von insgesamt 23,6 ha.

4. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Eckernförde ist nach dem System der Zentralen Orte ein Mittelzentrum und nimmt damit wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahr. Eckernförde soll für seinen Verflechtungsbereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen.

Der Regionalplan legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest:

- Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt, die zu erhalten und zu entwickeln ist...
- Die Stadt soll trotz des Truppenabzugs weiterhin Bundeswehrstandort bleiben. Der bisherige Verlust von Arbeitsplätzen durch Truppenreduzierung ist durch Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich zu kompensieren. Durch Einpendler aus den Nahbereichsgemeinden ist auch der Verflechtungsbereich von dieser Entwicklung betroffen.
- Der Tourismus soll als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt ausgebaut und werden und dem Leitbild des 'sanften Tourismus' folgen.
- Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich nach dem ökologisch orientierten Flächennutzungsplan überwiegend im südlichen Stadtteil vollziehen. ...

Für den Plangeltungsbereich gilt es, sich abzeichnende Veränderungstendenzen neu zu ordnen und die Planungen auf aktuelle rechtliche Grundlagen abzustellen.

4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der derzeit gültigen F-Plan-Fassung (1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982 von 1993) werden im Plangeltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Post und Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen, dargestellt.

Darüber hinaus sind die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrswege und die wichtigen Fußwegeverbindungen zwischen den Straßen 'Hörst' und 'Kolm' (Wismarweg) und von der Straße 'Holm' in das südlich angrenzenden Gewerbegebiet 'Marienthal' (B-Plan Nr. 36) dargestellt.

Der Standort des Sendemastes der Telekom befindet sich in der Baufläche 6. Die Richtfunktrassen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt und nachrichtlich zu übernehmen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' wird in folgenden Teilbereichen von den Darstellungen der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes abgewichen:

Das bislang als „Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Post“ dargestellte Grundstück in der Straße 'Kolm' wird als Gewerbegebiet ausgewiesen, da die Dienstleistungen der Post heute privatwirtschaftlich erbracht werden (weitere Erläuterungen unter Ziffer 11.1).

Das Sondergebiet: Diskothek, bislang gewerbliche Baufläche, wird in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen.

Der Flächennutzungsplan wird diesbezüglich im Rahmen einer Änderung in absehbarer Zeit an diese Entwicklung angepasst.

Die weiteren Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehende verbindliche Bauleitplanung

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 21 erstreckt sich über das gesamte Plangebiet zwischen der Rendsburger Straße (Bundesstraße B 203) und der Straße 'Auf der Höhe' (Landesstraße L 42) und umfasst die Bereiche nördlich und südlich der Sauerstraße. Mit diesem B-Plan wurde das bis dato nicht überplante Gebiet erstmals mit einem qualifizierten B-Plan überzogen. Er wurde am 24. Juli 1978 rechtskräftig.

Mit einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 21 aus dem Jahre 1979 wurden die Erschließung und die künftigen Grundstückszuschnitte für einen Teilbereich des Gewerbegebietes südlich der Sauerstraße neu geordnet und planungsrechtlich gesichert. Diese 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung vom 15.10.1981 rechtskräftig.

In einer 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 21 wurde auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten abgestellt. Außerdem ist in dieser Ergänzung auf der Grundlage der Landesbauordnung die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt worden. Diese erste Ergänzung wurde mit Datum vom 26.02.1993 rechtskräftig.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 21 bezieht sich auf die Festsetzungen der 1. Ergänzung des B-Planes und wurde aufgrund veränderter Gesetzgebung aufgestellt. Durch textliche Festsetzungen wurde die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen präzisiert und die Begründung von Stellplatzanlagen festgeschrieben. Die 2. Änderung ist seit dem 30.12.1999 rechtskräftig.

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes gelten für Teilbereiche des Plangebietes der Ursprungsfassung zur Zeit unterschiedliche Rechtsgrundlagen, nämlich die Baunutzungsverordnung in den Fassungen von 1977 und 1990 als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit der Grundstücksnutzung.

Im Zuge der B-Plan-Änderungsverfahren ist für den gesamten Plangeltungsbereich der Ursprungs-Bebauungsplanung die heute geltende BauNVO 1990 festzusetzen, um einheitliche Beurteilungsgrundlagen im gesamten Plangebiet herzustellen. Dies wird über die 3. Änderung, die 4. Änderung und die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' zukünftig sichergestellt. Die v. g. Änderungsverfahren sind bereits im planungsrechtlichen Verfahren angelaufen.

Die Festsetzungen der v. g. Bebauungsplan-Ergänzung bzw. der vorausgegangenen -Änderungen fließen, soweit sie den derzeitigen Planungszielen der Stadt nicht entgegenstehen, den aktuellen Rechtsgrundlagen entsprechen und die Grundstücke im Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung berühren, in die 4. Änderung des Bebauungsplanes ein.

4.5 Sonstige Satzungen

➤ Für das gesamte Stadtgebiet besteht die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ vom 25. November 1985. Nach den Vorgaben dieser Werbeanlagensatzung beurteilt sich die Zulässigkeit, der Standort und die Ausgestaltung von Werbeanlagen, soweit durch Bebauungsplan keine abweichenden Vorgaben bestehen.

➤ Durch die „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ vom 28.11.1995 werden im gesamten Stadtgebiet Bäume und Hecken von bestimmter Art und Größe, die naturschutzrechtliche Bedeutung haben, geschützt.

4.6 Veränderungssperre

Durch eine Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Plangebiet wird sichergestellt, dass durch Bauvorhaben, bauliche Veränderungen, Abriss oder Nutzungsänderungen während der Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung die Durchführung der Planungsabsichten der Stadt nicht erschwert oder verhindert werden.

Die Satzung über die Veränderungssperre ist seit dem 05.10.2001 in Kraft. Sie galt zunächst für 2 Jahre.

Mit Beschluss vom 01.09.2003 wird diese um ein weiteres Jahr verlängert.

4.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sind in die Bauleitplanung *nachrichtlich zu übernehmen*, soweit diese zu ihrem Verständnis oder zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen beitragen.

- Durch das Plangebiet verlaufen die Richtfunktrasse der Telekom. Der Standort des Funkmastes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Die Richtfunktrassen werden in die Bauleitplanung *nachrichtlich übernommen*. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudehöhe über 59,00 m üNN bzw. 65,00 m üNN bzw. über 67,00 m üNN nicht zulässig.
- Die Knicks als durch § 15 b LNatSchG und Knickerlass rechtlich geschützte Biotopflächen werden ebenfalls *nachrichtlich übernommen*. Der dauerhafte Schutz dieser natürlichen Landschaftsbestandteile wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan zusätzlich sichergestellt.
- Die vorhandenen Biotopflächen im Plangebiet werden als solche ebenfalls *nachrichtlich übernommen*. Der Schutz dieser nach § 15 a LNatSchG geschützten natürlichen Landschaftsbestandteile wird durch entsprechende Schutzmaßnahmen durch Festsetzung im B-Plan zusätzlich sichergestellt.
- Die südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Waldflächen sind gemäß § 32 LWaldG durch einen 30 m breiten Waldschutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Der Waldschutzstreifen wird im Bebauungsplan *nachrichtlich dargestellt*.

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist die Kommune verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten in der Planung zu kennzeichnen. Für Altlasten(verdachts-)flächen dürfen in der B-Planung nur solche Grundstücksnutzungen vorgesehen werden, bei denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt nicht zu erwarten sind. Dies ist über die Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Ggf. sind entsprechende Schutz- oder Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen. Der Hinweispflicht ist daher nachzukommen: die bekannten und/oder vermuteten Altlastenflächen sind im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen.

5. Planungsanlass und Planungserfordernisse

1.) Stärkung der gewerblichen Entwicklung

Im Plangebiet ist – insbesondere im Bereich der gewerblichen Bauflächen – ein **Veränderungsdruck** zu verzeichnen, dem durch zeitgemäße Festsetzungen entsprochen werden soll, um auch zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gewerblichen Bereich und auch auf dem Einzelhandelssektor zu gewährleisten.

Den vorhandenen Betrieben sind die für betriebliche Umstrukturierungen oder Erweiterungsbedarfe entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, soweit diese städtebaulich vertretbar sind. In diesem Zusammenhang sind bei Neubebauungen und Umnutzungen insbesondere die Belange des Nachbarschutzes zu berücksichtigen und Konflikte durch Geräusch- und andere Emissionen gegenüber sensiblen Nutzungen auszuschließen.

2.) Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Zu den kommunalen Aufgaben gehört es u.a. auch, in ausreichendem Maße gewerblich nutzbare Grundstücke im Stadtge-

biet vorzuhalten und planungsrechtlich zu sichern. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Gewerbegebieten sowie bei der planungsrechtlichen Überarbeitung von bestehenden Gewerbegebieten ist eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen, um eine Verdrängung der gewerblichen Nutzung in Form von Handwerks- und Produktionsbetrieben, durch Dienstleistungen und sonstigen nach § 8 der BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungsarten auszuschließen.

Auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes und seiner Änderungen wurden im Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelsbetriebe genehmigt, so dass sich dort ein für die Bevölkerung im Stadtgebiet und auch in den Umlandgemeinden wichtiges 'Nebenzentrum' entwickelt hat. Aufgrund der aktuellen Rechtslage sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten in der Regel nur noch in einer Größenordnung von maximal 1200 m² Geschossfläche bei einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² und weniger zulässig; größere Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsfläche über dieser Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO liegen, sind im Wesentlichen nur noch in für sie ausgewiesenen Sondergebieten (SO Einzelhandel) zulässig.

Um einer ungesteuerten Entwicklung des Einzelhandels in Gewerbegebieten entgegenzuwirken, wird aus Sicht der Landesplanung eine B-Plan-Anpassung an die derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen für erforderlich gehalten, und zwar auch dann, wenn das Gebiet bereits vollständig bzw. nahezu vollständig bebaut ist. Grund dafür ist, dass im Wege der Umnutzung vorhandener Gebäude die gleichen einzelhandelsbezogenen Probleme in Folge der Veränderung der Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und vor allem in den Zentren entstehen können wie bei einer nicht zentrumsnahen Neuan siedlung von großflächigem Einzelhandel.

Der Plangeltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes schließt bereits vorhandene Einzelhandelsbetriebe an der Sauerstraße ein. Ihre Wirkungsweise auf den innerstädtischen Einzelhandel und die gesamte Versorgungsstruktur im Stadtgefüge wird im Rahmen dieser Bauleitplanung untersucht und abzuschätzen sein.

3.) Neuordnung im Postbereich

Im Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21 ist für das Flurstück 90/55 in der Straße 'Kolm', das derzeit durch die Telekom genutzt wird, eine „**Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Post (Fernmeldeeinrichtungen)**“ festgesetzt. Nach der Privatisierung und Umwandlung der ehemaligen Deutschen Bundespost im Zuge der Postreform ist die Fläche als „Gewerbegebiet“ festzusetzen. Die bislang zulässige Grundstücksausnutzung ist hier geringer als die der umgebenden Gewerbe-Bauflächen; diese Festsetzung ist hinsichtlich der künftigen gewerblichen Nutzungspotentiale anzupassen.

4.) Vergnügungsstätten

Im Ursprungs-Bebauungsplan aus dem Jahre 1978 wurden gemäß textlicher Festsetzung „...die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten: Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i.S.d. § 33 Buchstaben a und i der Gewerbeordnung, und Verkaufsräume und Verkaufsf lächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Sexartikeln in Verbindung mit Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,“ ausgeschlossen.

Bei der Überarbeitung der Bebauungsplanung gilt es nunmehr, zu untersuchen, ob diese Festsetzung durch aktuelles Recht gedeckt ist. Aktuelle Rechtsprechungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten sind dabei in die Überlegungen zum B-Plan mit einzustellen.

5.) Ortsbild-Gestaltung

Das Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' liegt an der Bundesstraße 203 (Rendsburger Straße), eine der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen nach Eckernförde. Unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen grenzen die gewerblichen Anlagen und Gebäude. In dieser Ortseingangssituation ist auf ein ansprechendes Ortsbild zu achten.

Tendenziell ist eine Zunahme von Werbemaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken, insbesondere durch Anbringen von zahlreichen Werbeflächen und das Aufstellen von Werbetafeln, zum Teil auch für nicht standortansässige Betriebe, zu beobachten. Unter dem Aspekt der Ortsbildgestaltung sind in die B-Plan-Änderung entsprechende textliche Festsetzungen aufzunehmen, um die sogenannte „Fremdwerbung“ im Plangebiet auszuschließen. Die Anzahl, Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen ist überdies unter Berücksichtigung der Vorgaben der Werbeanlagensatzung der Stadt Eckernförde für die Gewerbegebiete im Plangeltungsbereich einheitlich zu regeln, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch marktschreierische, Baukörper und Fassadengestaltung überdeckende und unproportionierte Werbeanlagen zu vermeiden.

6.) Anpassung an derzeit geltendes Planungsrecht

Aufgrund der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes gelten für Teilbereiche des Plangebietes zur Zeit unterschiedliche Rechtsgrundlagen, nämlich die Baunutzungsverordnung in den Fassungen von 1977 und 1990 als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit der Grundstücksnutzung. Die Bebauungsplan-Änderung ist für das gesamte Plangebiet auf die **Baunutzungsverordnung 1990** abzustellen.

6. Beschreibung des Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes

6.1 Größe des Plangebiets

Die städtebauliche Situation ist derzeit geprägt durch differenzierte gewerbliche Nutzung, Einzelhandel, soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Behindertenwerkstatt, eine Vergnügungsstätte (Diskothek), sportliche Einrichtungen und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe. Außerdem sind im Plangeltungsbereich auf zahlreichen Gewerbegrundstücken zugehörige Betriebswohngebäude errichtet worden.

Der räumliche Geltungsbereich des gesamten B-Planes umfasst eine **Fläche von ca. 23,6 ha**.

Die Flächen befinden sich zur Zeit in folgender Nutzung :

ca. 21,8 ha	Gewerbliche Nutzung, Einzelhandel, Dienstleistungen und andere sowie Betriebswohnungen
ca. 1,3 ha	Verkehrsflächen
ca. 0,5 ha	Biotopflächen (ohne Knicks)
23,6 ha	Geltungsbereich

6.2 Nutzungen im Plangebiet

Das „Gewerbegebiet Süd - Wilhelmsthal“ prägte bis ca. 1993 den südlichen Siedlungsrand Eckernfördes. Mit der Erschließung der gewerblichen Flächen nördlich der Sauerstraße bildete sich an der ‚Rendsburger Straße‘ eine Einzelhandelsstruktur heraus, die z.T. durch Großflächigkeit sowie durch das Versorgungsangebot durch Lebensmittel-Filialen und verschiedene Fachmärkte geprägt ist.

In Ansätzen ist eine Agglomeration von Einzelhandel auch im Plangebiet zu finden: unmittelbar an der Sauerstraße wurden eine Lebensmittel-Filiale, daneben ein Markt für Kleintierbedarf, ein Textilgeschäft (Filialist) und ein Anbieter für Kleinmöbel und Heimtextilien errichtet. Ein weiterer Möbel- und Küchenanbieter befindet sich ebenfalls unmittelbar an der Sauerstraße.



Abb. 2: Einzelhandelseinrichtungen an der Sauerstraße

Im Vordergrund der Fachmarkt für Heimtierbedarf, Textilanbieter und eine Geschäftsfiliale für Möbel und Heimtextilien; Im Hintergrund ein Lebensmittelmarkt

Die im Plangebiet vorhandenen v. g. Einzelhandelsansiedlungen weisen unterschiedliche Größenordnungen auf. Während der Verkauf von Möbeln und speziell auch Küchen auf einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² abgewickelt wird, weisen die übrigen Filialen Größenordnungen von 700 m² Verkaufsfläche oder weniger auf und liegen damit unter der Regelvermutungsgrenze des § 11 BauNVO.



Abb. 3: Möbelhaus

Auf den Grundstücken in den Straßen ‚Holm‘, ‚Kolm‘ und ‚Horn‘ befinden sich neben Versorgungseinrichtungen überwiegend produzierende Gewerbebetriebe, außerdem soziale Einrichtungen (Behindertenwerkstätten), Einrichtungen des THW, Kfz- und andere Handwerksbetriebe und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe. Bei den Handwerksbetrieben handelt es sich überwiegend um kleinere Betriebe in Verbindung mit betriebszugehöriger Wohnnutzung:

In der Straße ‚Horn‘ siedelten sich überwiegend kleinere Gewerbebetriebe mit einem nicht unerheblichen Wohnanteil an. Im Einmündungsbereich der Straße ‚Horn‘ in die Sauerstraße befindet sich das v. g. Möbelgeschäft, das überwiegend Mitnahmemöbel, aber auch Küchen anbietet. In einem Fitness-Center sind zahlreiche sportliche Aktivitäten möglich.



Abb. 4: Blick in die Straßen ‚Holm‘ und ‚Horn‘

In der Straße ‚Kolm‘ befinden sich neben einem Kfz-Reparaturbetrieb mit Kfz-Handel überwiegend Handwerksbetriebe und Dienstleistungen sowie ein Busunternehmen. In dieser Straße ist auch das Grundstück der Telekom zu finden. Die Straße Kolm endet in einem Wendeplatz. Dort befindet sich das ‚K 7‘, eine Vergnügungsstätte mit mehreren Diskotheken, Spielhallen, Gastronomie und weiteren Sport- und Spiel-Anlagen.



Abb. 5: Blick von Süden in die Straße ‚Kolm‘

In der ersten Bebauungsplan-Änderung wurden Vorhalteflächen für Erweiterungen des produzierenden Betriebes im Bereich Sauerstraße / Rendsburger Straße aufgrund der Nach-

frage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in Eckernförde überplant und durch die Straße 'Holm' erschlossen. Auf diesen Grundstücken an der 'Sauerstraße' entstanden einzelne Märkte und Filialisten (s. oben), auf den zurückliegenden Grundstücksflächen siedelten sich verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe an. Hier befinden sich u.a. auch der städtische Bauhof, das Biomasse-Heizkraftwerk sowie die Behindertenwerkstätten.

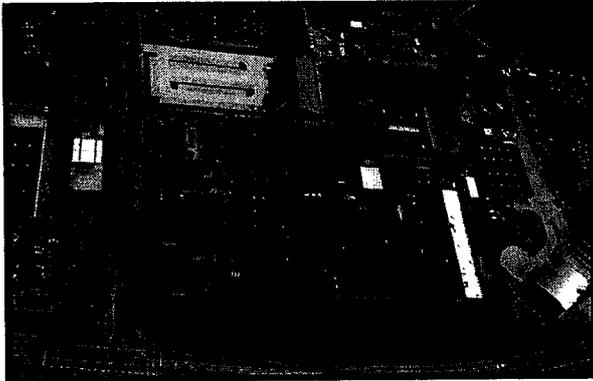


Abb. 6: großflächiger Produktionsbetrieb (Sauer & Sohn), aktuelle Luftaufnahme aus 2000; am oberen Bildrand der Lebensmittelmarkt (Lidl)

Der v. g. produzierende Betrieb ist eines der führenden Wirtschaftsunternehmen in Eckernförde. Der Betrieb plant derzeit die Erweiterung einer Fertigungshalle und weitere betrieblich erforderliche Einrichtungen.

6.3 Nutzungen im räumlichen Umfeld

Im städtebaulichen Umfeld, unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich dieser Änderung, schließen östlich der Gewerbegebiete zum einen die Kleingartenanlagen und zum anderen die Sportplätze des Schulzentrums Süd an. Das Wohngebiet in der Straße 'Westerrade', die baulichen und sonstigen Anlagen des Schulzentrums Süd und die Kleingartenanlagen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 planungsrechtlich überarbeitet.

Wie im Übersichtsplan dargestellt, befindet sich im weiteren Umfeld, westlich der Rendsburger Straße, das Wohngebiet 'Weidenstraße' aus den 50er Jahren. Nördlich daran anschließend sind Gewerbegebiete über den B-Plan Nr. 14/3 planungsrechtlich gesichert.

Südlich angrenzend an die gewerblich genutzten Flächen in der Straße 'Holm' befinden sich zwei Wohngrundstücke in Einzelanlage, die von der Rendsburger Straße erschlossen werden. Diese die im Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbegebiete dargestellt sind.

Im Anschluss an das Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' ist in den letzten Jahren das Gewerbegebiet 'Marienthal' (B-Plan Nr. 36) am südlichen Stadtrand entstanden.

Zwischen dem Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' und dem Gewerbegebiet 'Marienthal' erstrecken sich zusammenhängende Waldflächen und Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen, die unmittelbar an das 'Rotmoor', eine ökologisch hochwertige Fläche, angrenzen. Südlich der Schulgrundstücke befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde für die Neuanlage von Waldflächen vorgesehen sind.

Nördlich des Wohngebietes „Blumenviertel“ sowie der Kleingartenanlage ist Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau sowie auch auf Einfamilienhaus-Grundstücken zu finden. Östlich der Straße 'Auf der Höhe' liegt das Wohngebiet Osterrade im Bebauungsplan Nr. 13/1 'Eichkamp I' und im B-Plan Nr. 13/2 'Eichkamp II'

Im Geltungsbereich der 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 für den Teilbereich 'Einzelhandel Hörst' befinden sich überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte, daneben einzelne Gewerbeansiedlungen. In dem Bereich zwischen der Straße 'Domstag' und der Sauerstraße hat sich an der Rendsburger Straße und in der Straße 'Hörst' ein bedeutendes Nebenzentrum entwickelt. An der Rendsbur-

ger Straße wird derzeit die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums geplant. An diese Grundstücke schließt sich bis zur Straße 'Domstag' eine gemischte Nutzung von Wohngebäuden, Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungen und sozialer Einrichtung (Werkstatt der Diakonie mit Wohngebäude) an.

6.4 Analyse der vorhandenen Nutzungsstrukturen

Durch die Ansiedlung zahlreicher Einzelhandelbetriebe in den vergangenen Jahren mit einem breitgefächerten Versorgungsangebot ist im Bereich 'Wilhelmsthal' ein wichtiger Versorgungsstandort im Stadtgebiet entstanden. In dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr auf die vorhandene Versorgungsstruktur und die geplanten Entwicklungen in den Gebieten, in denen der Einzelhandel bereits heute dominiert, abzustellen.

Für das Mittelzentrum Eckernförde werden durch die Landesplanung keine Obergrenzen für die Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind jedoch die gesetzlichen Steuerungsmöglichkeiten einzusetzen, um

- die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen
- die Verbraucher- wie auch Geschäftsinteressen in gleicher Weise zu berücksichtigen
- die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und ihre Versorgungsfunktion zu gewährleisten
- möglichst allen Betriebstypen und -formen des Einzelhandels sowie von Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen angemessenen Entwicklungsspielraum an geeigneten Standorten zu ermöglichen

Eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung als sinnvolle Ergänzung und Bereicherung des Angebotes im Stadtgebiet ist sowohl durch die 4. Änderung als auch in der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 planungsrechtlich sicherzustellen.

Nach dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO 1990 dienen Gewerbegebiete **vorwiegend** der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die im Plangebiet ansässigen differenzierten Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sind somit standortverträglich. Da jedoch nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten darüber hinaus noch weitere Nutzungen zulässig sind, sind die Wechselwirkungen aller im Gebiet zulässig Nutzung, zu untersuchen und Fragen des Immissionsschutzes gegenüber störanfälliger Nutzung in der Bauleitplanung zu behandeln. Mögliche vorhandene Konfliktsituationen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Eine Aufwertung des Ortsbildes wäre in dieser Ortseingangssituation wünschenswert. Sie kann durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Straßenverkehrsflächen und in stark versiegelten Bereichen, vor allem im Bereich großer Stellplatzanlagen, sowie durch Begrünung an Gebäuden erreicht werden. Gestalterischen Auswüchsen durch ein Übermaß an Werbeanlagen wird durch entsprechende Festsetzungen entgegengewirkt.

Die Einzelhandelsflächen an der 'Rendsburger Straße', der 'Sauerstraße' und der Straße 'Hörst', unter Beachtung der derzeit aktuellen Planungsabsichten für die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums, einzelne Gewerbebetriebe sowie das Schulzentrum Süd erzeugen insgesamt ein hohes Maß an Ziel- und Quellverkehr. Der Fahrverkehr fließt im wesentlichen über die als Sammelstraße ausgebauten 'Sauerstraße' ab. Einmündungs- und Kreuzungsbereiche sind auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen und den gestiegenen verkehrlichen Anforderungen anzupassen.

7. Leitbilder der Planung

7.1 Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur

Die funktionale Gliederung des B-Plan-Änderungsbereiches und seines räumlichen Umfeldes, nämlich die räumliche Trennung zwischen Wohngebiet bzw. Schulbereich im Osten und den gewerblich geprägten Gebieten im Westen ist durch den Erhalt des Grünzuges (Sportanlagen und Kleingärten) gewährleistet. Dieser bildet eine 'Pufferzone' zwischen den z.T. emittierenden Nutzungen in den Gewerbegebieten bzw. dem Sondergebiet (Diskothek) und den sensib-

len und schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie den Schulgebäuden.

Der Erhalt des Grünzuges wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sichergestellt. Diese B-Plan-Änderung ist bereits rechtskräftig.

Die vorhandene Nutzungsstruktur im gesamten Plangebiet wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 planungsrechtlich überarbeitet. Wesentliches Leitbild der städtebaulichen Planung ist es, den rechtlich gesicherten und städtebaulich verträglichen Gebäudebestand durch die B-Plan-Änderung festzuschreiben und weitere Entwicklungsmöglichkeiten vorzubereiten. Nutzungen, deren Fortbestand im Plangebiet nur über den Bestandsschutz gesichert sind, deren Entwicklungsmöglichkeiten jedoch nicht durch derzeitiges Planungsrecht abgedeckt werden bzw. werden sollen, sind durch entsprechende B-Plan-Festsetzungen weiterhin zu sichern oder als unzulässige Nutzung künftig auszuschließen.

7.2 Leitbild Gewerbegebiete

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eckernförde ist durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt. Aufgabe der Stadt ist es, in ausreichendem Maße Flächenvorsorge für die Ansiedlung von Betrieben sowie auch zur Umsiedlung aus Gemengelagen und ungünstigen Standortverhältnissen, die eine Weiterentwicklung des Betriebes nicht zulassen, zu betreiben.

Auf den gewerblichen Bauflächen im Plangebiet ist sowohl Gewerbebetrieben als auch Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung zu geben. Dabei ist der Nachbarschutz ausreichend zu berücksichtigen.

Da das Gewerbegebiet überwiegend bebaut ist, sind Festsetzungen zur Quantität und Qualität der Grundstücksnutzung, insbesondere auch im Hinblick auf Umnutzungsmöglichkeiten, für die weitere städtebauliche Entwicklung relevant. Um einer ungeordneten Einzelhandelsentwicklung entgegenzusteuern, ist daher Einzelhandel grundsätzlich an den Standorten auszuschließen, auf denen die gewerbliche Nutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Für das produzierende Gewerbe soll jedoch – in untergeordneter Funktion – auch ein Direktverkauf von Produkten ermöglicht werden.

7.3 Leitbild Verkehr

Die übergeordneten verkehrlichen Belange werden im Rahmen des Verkehrskonzeptes der Stadt gesondert behandelt.

Die Flächen für fließenden Verkehr, ruhenden Verkehr sowie die Andienung mit Bus, PKW, Fahrrad oder für Fußgängerinnen / Fußgänger wurden im Zuge der Planung überprüft. Die *Neuanlage von Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.*

Im Rahmen eines von der Stadt beauftragten Verkehrsgutachtens werden Ausbau- und verkehrslenkende Maßnahmen aufgezeigt, die in der Zukunft den reibungslosen Verkehrsfluss im Gebiet 'Wilhelmsthal' sicherstellen.

7.3.1 Fließender Verkehr

Die Rendsburger Straße' (B 203) im Westen und die Straße ‚Auf der Höhe‘ (L 42) im Osten tangieren als leistungsfähige überörtliche Hauptverkehrsstraßen das Gebiet 'Wilhelmsthal'. Über diese erfolgt die äußere Erschließung der Gewerbegebiete.

Die ‚Sauerstraße‘, Haupterschließungsstraße des Plangebietes, ist mit 6,50 m Ausbaubreite für die derzeitigen Verkehrsbelastungen schon heute nicht auf allen Abschnitten ausreichend dimensioniert: der Anschluss der ‚Sauerstraße‘ an die L 42 ‚Auf der Höhe‘ und der Einmündungsbereich der Sauerstraße in die B 203 ‚Rendsburger Straße‘ bis zur Straße ‚Hörst‘ ist in Spitzenzeiten bereits stark belastet. Dies ist zum einen bedingt durch die mit dem Schulbetrieb zusammenhängende hohe Verkehrsbelastung, zum anderen auch durch die bereits heute stark frequentierte Straße ‚Hörst‘, über die die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen erschlossen werden.

Für die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums ist mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs sowohl auf der Bundesstraße als auch über die Sauerstraße in die Straße ‚Hörst‘ zu rechnen.

Die zu erwartende Verkehrsfrequenz wurde untersucht. Anhand der Untersuchungsergebnisse werden verkehrslenkende

Maßnahmen sowie erforderliche Ausbaumaßnahmen aufgezeigt, um auch künftig eine ungehinderte Abwicklung des bereits heute in Spitzenzeiten hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße und in der Sauerstraße zu gewährleisten und die Voraussetzungen für eine reibungslose Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen. Die einzelnen Maßnahmen werden unter Ziffer 11.11 erläutert.

Der Ausbau der Bundesstraße kann nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen und bedarf eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Freistellung von diesem.



Abb. 7: Rendsburger Straße (B 203) Richtung Süden;
über diese werden u.a. auch die Gewerbegebiete im Plangebiet erschlossen

7.3.2 Ruhender Verkehr

Ein Mangel an privaten bzw. öffentlichen Stellplätzen wurde im Plangebiet nicht festgestellt, Verkehrsbehinderungen durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge sind nicht bekannt. Flächen für die Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs (Parkplätze) sind in ausreichendem Maße in den Stichstraßen im Bereich der Wendeplätze vorhanden. In den Gewerbegebieten sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken bedarfsgerecht angelegt worden.

Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Art der Grundstücksnutzung und ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Umnutzungsgenehmigung nachzuweisen. Nachbesserungen durch Aufweitung des Parkplatz- bzw. Stellplatzangebotes sind über die Bebauungsplan-Änderung daher nicht vorzunehmen.

7.3.3 Fußläufiger - und Radverkehr

Eine Vernetzung städtischer Bereiche über Fuß- und Radwege ist ein wesentliches Planungsziel in der Stadtplanung. Die Anbindung von Wohngebieten an Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Sportanlagen, an Nahversorgungseinrichtungen (Einzelhandel und Dienstleistungen), gute Anbindungen an sportliche Einrichtungen (Fitness-Center) und Freizeitanlagen (Diskothek u.a.) und an Naherholungsbereiche im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung ist im Plangebiet sichergestellt.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde festgestellt, dass die vorhandenen Fuß- und Radwege gut ausgebaut sind; ein weiterer Bedarf wird nicht gesehen.

7.4 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bebaut. Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft werden durch die Bebauungsplan-Änderung nicht überplant. Durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 werden außerdem auch keine Flächen erstmalig in Anspruch genommen, für die nicht schon durch den Ursprungs-Bebauungsplan Baurecht besteht.

Aufgrund ihrer Funktion als Gewerbegrundstücke ist der Versiegelungsanteil im Plangebiet relativ hoch. Die Stadt Eckernförde legt allen Planungen einen hohen ökologischen Anspruch zugrunde. In diesem Sinne ist es Ziel der Planung, auch in Gewerbegebieten den Schutz und damit den Erhalt ökologisch bedeutender Flächen und Elemente zu gewährleisten.

Die das Plangebiet durchziehenden Knicks, Biotopflächen und Grünverbindungen sind per Gesetz zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein dauerhafter Fortbestand der Knickstrukturen kann nur gewährleistet werden, wenn ausreichend Schutzabstände zu den Knicks eingehalten werden, in denen bauliche und sonstige Nutzungen unzulässig sind.

Vorhandene natürliche Elemente wie Bäume bzw. Baumgruppen sind auch künftig von jeglicher baulicher und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Ziel der Planung ist es zunächst, erhebliche Mehrversiegelungen zu vermeiden. Ist eine Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen erforderlich, kann der Grad der Versiegelung durch den Einsatz sickerfähigen Pflasters, durch Eingrünungsmaßnahmen und durch ökologische Aufwertung der nicht versiegelten Flächen minimiert werden. Anregungen und Beispiele sind im Bauamt der Stadt – Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung- zu erfragen.

7.5 Leitbild Erholung

Das Plangebiet selbst bietet kaum Möglichkeiten zur Erholung. Die Vernetzung des Plangebietes über Fuß- und Radwegeverbindungen mit den im Umfeld vorhandenen Grünflächen (Kleingärten), dem südlich angrenzenden Wald und mit den für Natur- und Landschaft bedeutenden Ausgleichsflächen im südlich gelegenen Gebiet 'Marienthal' bieten gute Möglichkeiten der Kurzzeiterholung.

7.6 Leitbild Ortsbildverbesserung

Ein erheblicher Anteil der Flächen in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet ist, zurückzuführen auf die überwiegend funktional geprägte Bebauung, überbaut bzw. versiegelt. Durch angemessene Gestaltung der Gebäude und durch effektive Eingrünungsmaßnahmen der Grundstücke ist ein ansprechendes Ortsbild zu sichern. Dies ist im Hinblick auf die Standortlage der Gewerbegebiete in dieser Ortseingangssituation von besonderer Bedeutung.

Die großflächigen Anlagen für den ruhenden Verkehr an der Sauerstraße sind derzeit unstrukturiert; die Gliederung dieser vollständig versiegelten Bereiche durch Pflanzinseln mit Bäumen ist aus gestalterischer und ökologischer Sicht anzustreben.

Die Sauerstraße als Haupterschließungsstraße des Plangebietes ist räumlich zu fassen und der Straßenrand durchgehend einzugrünen.

Die Regelungen für Werbeanlagen sollen solchen 'Auswüchsen' von Werbung vorbeugen, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden.

7.7 zu erwartende Nutzungskonflikte

Die durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche im Plangebiet sind im Rahmen ergänzender Festsetzungen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu stärken und weiterzuentwickeln.

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und bereits vollständig in der Gewerbenutzung steht, liegt eine bereits verfestigte Plansituation vor. Die durch die vorhandene Nutzung zu erwartenden Lärmbelastungen haften dem Grundstück daher als situationsgebunden an.

Bei der Neuplanung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass nach BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden müssen. Der Trennungsgrundsatz von Gewerbe und Wohnen gilt in verfestigten Planungssituationen zwangsläufig jedoch nur eingeschränkt, so auch im Bereich der Wohnbebauung 'Weidenstraße' an der Rendsburger Straße.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' gelten für die städtebauliche Planung, nicht aber für die Zulassung von Einzelvorhaben.

Diese werden auf der Grundlage der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden beurteilt. Bei Nutzungsveränderungen, betrieblichen Erweiterungen und anderen Vorhaben in den Gewerbegebieten wird im Rahmen der Baugenehmigung die Zulässigkeit von Vorhaben auch hinsichtlich der zumutbaren Lärmbelastung in den angrenzenden Wohngebieten und sonstigen Bereichen zu untersuchen und ggf. gutachterlich nachzuweisen sein. Die Kommune nimmt in dieser verfestigten städtebaulichen Situation von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand; ggf. wird die Durchführung einer Konfliktlösung in das Genehmigungsverfahren transferiert.

7.8 Prognose zukünftiger Entwicklungen

Die Erweiterung und räumliche Ausdehnung gewerblicher Nutzungen über den Plangeltungsbereich hinaus ist nicht zu erwarten. Im Süden sind ökologisch bedeutsame Flächen bereits durch andere Bauleitpläne (B-Plan Nr. 36) und durch die Darstellung der vorhandenen und geplanten Waldflächen und ökologischen Vorrangflächen im Flächennutzungsplan künftig von baulicher Inanspruchnahme freizuhalten.

Vorhalteflächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen im Stadtgebiet werden über die 5. Flächennutzungsplan-Änderung (und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34) am nordwestlichen Stadtrand bereits planungsrechtlich vorbereitet.

7.9 Zusammenfassung

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen lässt sich nur über einen qualifizierten Bebauungsplan sicherstellen, der den gegenwärtigen und absehbaren zukünftigen Entwicklungen Rechnung trägt. Eines der wesentlichen Ziele dieser Bebauungsplanung ist die Standortbindung von heimischen Gewerbebetrieben. Daher sind in dieser B-Plan-Änderung adäquate gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen; Fehlentwicklungen und Verdrängungsprozesse sind durch entsprechende Festsetzungen zu unterbinden.

8. Altlasten

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Die Planung darf deshalb keine baulichen oder sonstigen Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wären, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nachgewiesenen Altablagerungen vorhanden. Als Verdachtsstandorte sind die vorhandenen Tankstellen im Plangebiet zu nennen. Die in den Gewerbegebieten außerdem ansässigen Betriebe wie Lackierereien, Autohäuser, der Waffenproduktionsbetrieb, Bauunternehmen und andere Betriebe sind auch 'Verdachtsstandorte'. Bei Umnutzungen dieser Grundstücksflächen ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob Gefährdungspotentiale bestehen und welche Maßnahmen ggf. im Zuge der Neunutzung erforderlich sind. Weitere Altlasten sind nicht bekannt."

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 6 Abs. 1 LNatSchG ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden soll und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung daher stets die Pflicht zu prüfen, ob durch Bauleitplanung erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Bebauungspläne, die lediglich den vorhandenen baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben oder Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen, bereiten im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanung bereits beplanter Bereiche, wenn durch die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden (§ 1a Abs. 3 BauGB letzter Satz).

Die Festsetzungen der überbaubaren Flächen stimmen mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weitestgehend überein. Baulich in Anspruch zu nehmende Flächen wurden im Bereich geschützter Biotope (Biotopflächen mit entsprechenden Schutzabständen) zurückgenommen. Eine Aufweitung der überbaubaren Flächen erfolgt lediglich für ein Teilgrundstück an der Rendsburger Straße, das Höchstmass der baulichen Nutzung wird jedoch unverändert beibehalten.

Für das Plangebiet wird daher kein Grünordnungsplan aufgestellt.

10. Umweltverträglichkeits-Prüfung

10.1 Vorprüfung zur UVP für den Bebauungsplan

Die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Objekte ergibt sich aus:

- der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85 / 337 / EWG), Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 175 S. 40,
- der Richtlinie 97 / 11 / EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der o.g. Richtlinie, Amtsblatt Nr. L 73 S. 5 und
- des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001.

Mit den Erlassen vom 31.08.1999 - X 334 - 5841.1.2.1 - und 14.01.2000 - IV 63 - 511.51 - werden Hinweise zur Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben im Baurecht gegeben. Mit dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, und durch Erlass des Innenministeriums IV-63 - 5.11.51 vom 20. November 2001 sind diese Hinweise konkretisiert worden.

Mittlerweile ist das UVP- Gesetz in Kraft.

10.2 Prüfung zur Durchführung einer UVP

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht für ein in der Anlage 1 des UVPG aufgeführtes Vorhaben, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Sofern Größen- und Leistungswerte angegeben sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Werte erreicht oder überschritten werden.

Grundsätzlich ist auch eine B-Plan-Änderung oder - Erweiterung einer UVP zu unterziehen. Wird der maßgebende Größen- oder Leistungswert durch die Änderung oder Erweiterung eines bestehenden, bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens erstmals erreicht oder überschritten, ist für die Änderung oder Erweiterung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des bestehenden bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens durchzuführen. Dabei muss nur die Änderung oder Erweiterung einer UVP unterzogen werden. Es müssen keine Maßnahmen beschrieben oder ergriffen werden, mit denen Umweltauswirkungen **des Bestandes** vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden sollen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls findet bei Prüfwerten statt, die unterhalb der Schwellenwerte liegen, die stets eine UVP erfordern. Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls soll dann erfolgen, wenn das Vorhaben trotz abgesenkter Prüfwerte aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Vorprüfung des Einzelfalls soll nur eine Einschätzung erlauben, ob und mit welchen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

10.3 Ergebnis

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung festzuschreiben. Er dient der Bestandserhaltung und städtebaulichen Nutzungsneuzuordnung der vorhandenen Einrichtungen, Betriebe und Anlagen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung daher nicht gegeben ist.

11. Erläuterungen zu den Festsetzungen

11.0 Allgemeines

Die Reihenfolge nachstehend aufgeführter Punkte orientiert sich an der Aufzählung im § 9 Abs. 1 BauGB.

Erläuterungen und Begründungen, die sich auf textliche Festsetzungen beziehen, sind in den nachfolgenden Überschriften kenntlich gemacht. Nicht näher bezeichnete Erläuterungen beziehen sich in der Regel auf Festsetzungen in der Planzeichnung.

11.1.(1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

zu Text Ziffer 1.1.1

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Um die Einzelhandels- und Verkaufsflächengrößen im Gewerbegebiet zugunsten des gesamtstädtischen Einzelhandels weitestgehend zu minimieren und um einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unter der Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO und den damit vermuteten negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes selbständige, d.h. von Produktions- oder Handwerksbetrieben unabhängige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe an der Sauerstraße genießen Bestandschutz.

Durch die v. g. Einzelhandelsbeschränkung sollen die Gewerbegebiete dem klassischen Gewerbe-, Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsbezogenen Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden, um die Zusammenfassung kleinerer und großflächiger (z.T. bereits vorhandener) Einzelhandelsbetriebe in einem im Bereich Rendsburger Straße und der Straße 'Hörst' geplanten Einzelhandelszentrums planerisch zu unterstützen. Dies ist u.a. Gegenstand der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21, für die das Planverfahren bereits begonnen wurde.

Ohne die Beschränkung der Einzelhandelszulässigkeit besteht in Gewerbegebieten mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben außerdem die Gefahr, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit hoher Flächenrentabilität die Grundstückspreise derart in die Höhe treibt, dass eine von der Kommune angestrebte An- und Umsiedlung von Handwerks- und Produktionsbetrieben auf diese Flächen an den Kosten des Grunderwerbs scheitert.

zu Text Ziffer 1.1.2

(Ergänzend zu den Erläuterungen in Ziffer 1.1.1)

Durch diese Festsetzung wird produzierenden Betrieben die Möglichkeit eingeräumt, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung): in diesem Sinne ist Einzelhandelsnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht, der Einzelhandelsanteil flächenmäßig begrenzt und dem Produktions- und Handwerksbetrieb deutlich untergeordnet ist. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneten Verkaufs entspricht dem Ziel der Stadt, möglichst vielen Betrieben einen interessanten und attraktiven Gewerbestandort zu bieten.

zu Text Ziffer 1.1.3

Die Stadt Eckernförde möchte darüber hinaus in den Gewerbegebieten den Direktverkauf von Betrieben des Holzver- und bearbeitenden Sektors, von Betrieben des Bau- und Gartenbedarfs, Betrieben des Kfz-Handels mit Service und Betrieben für den Handel mit Brennstoffen und den Handel mit Möbeln zulassen. Für diese flächenintensiven Betriebe ist als Zulässigkeitskriterium keine Unterordnung des Einzelhandelsanteils festgelegt, da durch sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Kaufkraftabzug aus der Innenstadt) zu erwarten sind und diese aufgrund ihrer Flächenstruktur und ggf. auftretender Emissionen nur in Gewerbegebieten einen geeigneten Standort finden.

Wie bereits vorab erläutert, sind die Anlagen auf dem im Ursprungsplan als Gemeinbedarfsfläche: Post ausgewiesenen Grundstück aufgrund aktueller Strukturveränderungen planungsrechtlich anzupassen.

Die Dienstleistungen der Deutschen Telekom AG werden heute privatwirtschaftlich erbracht. Öffentliche Vermittlungsstellen können demnach planungsrechtlich wie nicht störende Gewerbebetriebe behandelt werden. Die Flächen der Telekom in der Straße 'Kolm' werden daher in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei der Überplanung von bebauten oder überwiegend bebauten Gebieten, durch die neues Baurecht geschaffen wird, genießen nach altem Recht genehmigte bauliche und sonstige Anlagen Bestandschutz. Der Bestandschutz schließt geringfügige Erweiterungen, Umbauarbeiten und Renovierungsmaßnahmen, die dem Erhalt des Betriebes dienen, ein.

zu Text Ziffer 1.1.4

Die Stadt Eckernförde hat im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für den gesamten Innenstadtbereich sowie auch für das Gewerbegebiet 'Marienthal' die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vorhandene Spielhallen im Stadtzentrum sind dabei festgeschrieben worden, Erweiterungen wurden planungsrechtlich ausgeschlossen.

Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten in der Straße 'Kolm' wurden vor der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21, in der der Ausschluss begründet wurde, genehmigt. Sie werden nunmehr planungsrechtlich durch die Ausweisung eines Sondergebietes gesichert.

In dieser B-Plan-Änderung wird weiterhin am Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten festgehalten. Dieser Ausschluss erfolgt, um künftig einer Agglomeration von Vergnügungsstätten in 'Wilhelmsthal' vorzubeugen. Ohne eine solche Beschränkung besteht in Gewerbegebieten mit bereits vorhandenen Vergnügungsstätten als Anlauf- und Treffpunkt die Gefahr, dass das üblicherweise hohe Mietzinsniveau einen Verdrängungsprozess anderer, an sich in Gewerbegebieten zulässiger Nutzungen zur Folge hat. Die Zulassung weiterer Vergnügungsstätten könnte somit Tendenzen zu einem Nutzungswandel des Gebietes auslösen bzw. verstärken.

Außerdem erfolgt der Ausschluss auch aufgrund des in einigen Bereichen hohen Betriebswohnanteils. Durch häufig zu beobachtende Begleiterscheinungen wie nächtliche Ruhestörungen, Besucherverkehr u.a. wäre eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Gebiet möglicherweise zu erwarten.

Ein genereller Ausschluss von Bordellen, nicht-medizinischen Massagebetrieben, Eros-Centern, u. anderen Etablissements (nach der aktuellen Rechtsprechung als gewerbliche Unternehmen eingestuft) wird in dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen, um dem 'Vorwurf' aus dem Weg zu gehen, dass derartige Betriebe im Stadtgebiet generell nicht geduldet werden. In den Gewerbegebieten im Plangebiet sind sie als gebietsverträglich zu beurteilen (negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht bekannt). In den Innenstadtbereichen dagegen wäre durch die allgemeine soziolethische Bewertung ein 'Imageverlust' des Gebietes zu befürchten, wodurch die Akzeptanz eines solchen Standortes stark beeinträchtigt werden könnte.

zu Text Ziffer 1.2**Sonstiges Sondergebiet: Diskothek**

Vergnügungsstätten mit größerem Einzugsbereich, die für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen, werden wegen ihrer Standortanforderungen und ihrer Auswirkungen nach der Bau-nutzungsverordnung generell nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in besonderen Wohngebieten zugelassen. In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Um den Standort der verschiedenen Angebote im 'K 7' planungsrechtlich zu sichern, ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorzunehmen, in dem die bestehenden Nutzungen festgeschrieben werden.

Derzeit sind dort 3 Diskotheken und Tanzlokale zu finden, die im räumlichen Zusammenhang mit gastronomischen Einrichtungen mit Ausschank stehen.

Außerdem sind dort auch zwei räumlich voneinander abgetrennte Spielhallen, sog. Spielotheken, untergebracht, die ebenfalls in ihrem Bestand festgeschrieben werden. Aufgrund dieser Spielhallen wurde seinerzeit die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes vorgenommen, in der u.a. Spielhallen ausgeschlossen wurden, um einer Massierung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet vorzubeugen.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird in der 4. Änderung des B-Planes berücksichtigt: die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für die Gewerbegebiete im Plangebiet generell ausgeschlossen.

Die Beschränkung betriebszugehöriger Wohnungen ist im Sondergebiet durch Festsetzung zu sichern, um die Möglichkeit einer Betriebsleiterwohnung bzw. für Aufsichts- und Betriebspersonal durch den B-Plan einzuräumen. Dementsprechend ist im Sondergebiet betriebszugehöriges Wohnen zum Zwecke der Bestandserhaltung ausnahmsweise zulässig.

11.1.(2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten und im Sondergebiet**

Die quantitative Ausnutzung der Grundstückflächen wird aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen und in den Gewerbegebieten durch die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,6 vorgegeben; d.h. die Fläche eines Grundstückes darf zu max. 60 % überbaut werden. Nach der derzeit gültigen BauNVO (§ 19) darf der Anteil der danach ermittelten überbaubaren Fläche zu 50% durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, wobei die Kapazitätsgrenze bei einer GRZ von 0,8 liegt.

Durch größtmögliche planerische Freiheit sind ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für die im Plangebiet ansässigen Betriebe gegeben. Dem kommunalen Ziel der Standortbindung bereits ansässiger Betriebe wird damit Rechnung getragen.

Vorgaben zu Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten und im Sondergebietzu Text Ziffer 2.1

Eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt, um eine maßstäbliche Entwicklung der Baukörper und damit ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an im Gebiet vorhandenen Gebäudehöhen. Die Höhenvorgaben lassen eine weitgehende bauliche Konzeption und Gestaltung zu, welche allen betrieblichen Belangen innerhalb der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen gerecht werden kann.

Der Höhenbezugspunkt wird mittig vor dem Grundstück auf der Fahrbahn-Oberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße (über die die Grundstückszufahrt sichergestellt wird) festgesetzt. Damit kann die Gebäudehöhe unabhängig von der (z.T. variierenden) Geländehöhe auf dem Grundstück eindeutig bestimmt werden.

zu Text Ziffern 2.2 und 2.3

Untergeordnete und technisch erforderliche Bauteile, welche für die Eigenart des Betriebes erforderlich sind, dürfen die v. g. Höhenfestsetzung überschreiten. Diese Bauteile sollen in ihren Abmessungen deutlich kleiner sein als der Hauptbaukörper.

Das Erfordernis der technischen Aufbauten ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sie sind nach Möglichkeit so anzuordnen und zu gestalten, dass der gestalterische Gesamteindruck des Baukörpers nicht gestört wird.

11.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)zu Text Ziffer 3.1

Für die Gewerbegebiete wird festgesetzt, dass Lager- und Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig sind. Hiermit soll Fehlentwicklungen und Auswüchsen vorgebeugt werden, wie sie heute vielfach im Gebiet festzustellen sind: die Verkaufsflächen werden aus verkaufsstrategischen Gründen und unter dem Aspekt maximaler Grundstücksausnutzung auf Stellplätzen und Flächen mit Anpflanzgeboten, die zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Gebietes vorgehalten werden sollen, z.T. auch in Behelfsbauten (Zeiten), ausgedehnt. Dies steht jedoch einem wesentlichen städtebaulichen Ziel, die Aufwertung des Ortsbildes durch trennende und gestaltende Grünflächen und durchgrünte Stellplatzanlagen, entgegen.

11.4 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

Die im Ursprungs-Bebauungsplan bereits ausgewiesenen Flächen für Stellplätze in Verbindung mit gewerblicher Nutzung südlich der Sauerstraße werden in der B-Plan-Änderung festgeschrieben.

Flächen für den privaten Ruhenden Verkehr sind zunächst vollständig auf den Grundstücken selbst sicherzustellen. Im Zuge von Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen ist die nach Stellplatzerlass zu erbringende Anzahl von Stellplätzen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Stellplatz-Anlagen auf den Grundstückesflächen sollten zusammengefasst werden, um den Versiegelungsgrad möglichst zu minimieren. Um größere Stellplatzanlagen harmonisch in die Umgebung einzufügen, wurden Eingrünungsmaßnahmen planerisch festgesetzt (Text Ziffer 4.4).

11.11 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sichert die vorhandene äußere und innere Erschließung des Plangebietes. Im Rahmen des bereits erwähnten gesamtäumlichen Verkehrsgutachtens werden Ausbaumaßnahmen vorgeschlagen. Diese sind in der Planzeichnung bereits in dem Umfang dargestellt, der die zukünftig erforderlichen Verkehrsflächen nach Ausbau berücksichtigt. Damit wird die Durchführung der Maßnahmen planungsrechtlich vorbereitet.

Straßenverkehrsflächen:

Die zukünftig zu erwartende Verkehrsfrequenz (Prognosejahr 2015) in der Sauerstraße wurde untersucht.

In dem Verkehrsgutachten wurden folgende Ausbaumaßnahmen aufgezeigt, durch die auch künftig eine ungehinderte Abwicklung des bereits heute in Spitzenzeiten hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße und der Sauerstraße zu gewährleisten. Die Ausbaumaßnahmen werden nur im Bereich der Verkehrsknotenpunkte erforderlich; es handelt sich somit nur um punktuelle Ausbau- Maßnahmen bzw. um Ausbauvorschläge.

1.) Der in den verkehrstechnischen Voruntersuchungen aufgezeigte **Ausbau der B 203 (Einrichtung einer Rechtsabbiegespur von der Rendsburger Straße in die Sauerstraße)** wird in sehr geringfügigem Umfang Grunderwerb privater Grundstücksflächen an der Rendsburger Straße erfordern. Diese Ausbaumaßnahme kann aufgrund der Geringfügigkeit im B-Plan-Maßstab 1:1.000 und der sich überlagernden Planzeichen nicht dargestellt werden !.

Der Ausbau der Bundesstraße kann nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen und bedarf eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Freistellung von diesem.

2.) Der **Verkehrsknotenpunkt Sauerstraße / Hörst** wird als Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 26,00 m ausgebaut, um in diesem Abschnitt den Verkehrsfluss zu gewährleisten. Für den Kreisverkehr ist Grunderwerb von bislang privat genutzten Grundstücksflächen erforderlich.

Die Stichstraßen 'Holm', 'Kolm' und 'Horn' in den Gewerbegebieten sind ebenfalls Gegenstand der Verkehrsuntersuchung.

3.) Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass der **Knotenpunkt Sauerstraße / Horn / Kolm** heute in Stoßzeiten bereits stark belastet ist. Daher wird im Gutachten vorgeschlagen, zur Verbesserung des Verkehrsflusses hier einen Mini- Kreisverkehr anzulegen, der ein verbessertes Abfließen aus der Straße Horn und Kolm in die Sauerstraße ermöglichen würde. Für diese Ausbaumaßnahme ist kein Grunderwerb erforderlich.

Ausgenommen von den Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich werden weitere Änderungen am Straßenkörper der Straßen Horn und Kolm nicht erforderlich, die durch die B-Plan-Änderung zu sichern wären. Die Fahrbahn- und Gehwegbreiten und Wendepplatzgrößen in den Straßen Holm und Kolm sind in den übrigen Abschnitten für den derzeitigen Verkehr ausreichend dimensioniert.

4.) In der Straße Holm kann es bei dem zur Zeit vorhandenen Verkehrsaufkommen zu kurzen Rückstaus kommen. Unmittelbarer Handlungsbedarf wird hier nicht gesehen. Eine geringfügige Aufweitung d. Sauerstraße im **Kreuzungsbereich Holm / Sauerstraße** ist zur Verbesserung des Verkehrsflusses vorgeschlagen worden und in der Planung berücksichtigt.

In den übrigen Straßenabschnitten im Holm ist der jetzige Ausbau der Straße zur geordneten Abwicklung des Verkehrs ausreichend dimensioniert.

Die Festsetzung der „Verkehrsflächen“ umfasst nicht nur Flächen für den Fahrverkehr, sondern auch **Flächen für Fuß- und bzw. oder Radwege** sowie Straßenbegleitgrün (Bankette) als Gliederungsflächen.

Die Anzahl der vorhandenen **öffentlichen Parkplätzen** wurde im Zuge der Planung überprüft; es werden keine weiteren öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da diese in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

11.12 Versorgungsflächen

Das Plangebiet ist mit allen zur Zeit bekannten Medien voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsanlagen (Trafo-Stationen) und die dafür vorgehaltenen Flächen werden festgeschrieben.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Versorgungsanlagen werden in der B-Plan-Änderung erfasst.

Gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO sind Anlagen für die Versorgung in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, so dass im Bedarfsfall auch weitere Anlagen und Einrichtungen installiert werden können.

11.18 Flächen für Wald

Die Waldflächen im Süden liegen außerhalb des Plangeltungsbereiches, dennoch greifen die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) auch im Plangebiet. Nach § 32 ist ein Waldschutzstreifen in einer Breite von 30 m von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB freizuhalten; der Schutzstreifen und die damit verbundenen Restriktionen werden nachrichtlich in die B-Plan-Änderung übernommen.

11.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu Text Ziffer 4.1.1

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks und Biotope sind nach § 15 a bzw. 15 b LNatSchG gesetzlich geschützt. Eingriffe und Beeinträchtigungen dieser natürlichen Elemente sind daher zunächst unzulässig.

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass in Teilabschnitten die knicktypische Vegetation beseitigt und durch nicht standortgerechte Gehölze ersetzt wurde. Um die ökologische Bedeutung der Knicks als wichtiger innerstädtischer Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger langfristig zu sichern, sind die Lücken in Knicks zu schließen und Knick untypische Bepflanzungen durch Knick typische Gehölze zu ersetzen. Die Wallkrone ist dabei leicht auszumulden, um dort Niederschlags- wie auch Gießwasser zu halten und so die dort stockenden Jungpflanzen in der Anwuchsphase optimal zu versorgen.

Um die Knicks vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen und eine ausreichend Knickpflege zu ermöglichen, wird vom Knickfuss in einer Breite von 3,00 m ein Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzflächen sind bauliche Maßnahmen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Um die Feuchtbiotope (§ 15 a LNatSchG) im Gewerbegebiet zu schützen, werden auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einem Abstand von 5,00 m zur Biotopfläche (Grundstücksgrenze) keine baulichen Anlagen, auch keine Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, zugelassen.

Die v.g. Festsetzungen dienen dem Schutz der Biotopflächen im Plangeltungsbereich und sichern somit dauerhaft ihren Fortbestand.

11.23 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

11.23.1 Klimaschutz

Gebäude sollten aus Gründen des globalen **Klimaschutzes** und zur Erzielung geringer Betriebskosten bei Neubau, Umbau oder Sanierung möglichst mit starker Wärmedämmung und energiesparender Haustechnik ausgestattet werden. Festsetzung von Wärmeschutz-Maßnahmen an Gebäuden als vorbeugender Umweltschutz entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage * nicht möglich. Die Forderung für einen hochwärmedämmenden Baustandard auch im Gewerbebau zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muss.

(*nach Rechtsauslegung der Landesregierung ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen in Eckernförde die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) nicht zulässig).

11.23.2 Schallschutz

Ausreichender Schallschutz ist die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung erfordert eine vorausschauende und vorbeugende Planung, mit einer schallschutzgerechten Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen. Insbesondere bei der Überplanung bebauter und vorbelasteter Gebiete ist der vorbeugende Schutz vor Lärmeinwirkungen nur begrenzt möglich. Der Trennungsgrundsatz von Gewerbe und Wohnen gilt in verfestigten Planungssituationen zwangsläufig jedoch nur eingeschränkt.

Die betrieblich genutzten Grundstücke der Gewerbegebiete grenzen z. T. unmittelbar an Grünflächen an, im Norden an die Kleingartenanlagen und im Süden an die Sportplätze des Schulzentrums. Damit bilden diese öffentlichen Grünflächen (Kleingärten und Sportflächen) eine Pufferzone (> 90 m) zwischen den Betriebsgrundstücken im Plangebiet und sensibler Nutzung (Wohnbebauung im Blumenviertel, Wohngrundstücke in der Straße 'Krumland' und Schulnutzung). Konflikte zwischen der v. g. störanfälligen Nutzung und betrieblicher Nutzung sind derzeit nicht bekannt.

Die Wohnbebauung in der Weidenstraße wird im wesentlichen durch Verkehrsmissionen beeinträchtigt. Immissionswirkungen durch die betrieblichen Anlagen der benachbarten Gewerbegrundstücke (Baufläche¹) sind ebenfalls anzunehmen.

Im Rahmen der Betreibung des Biomasse- Heizkraftwerkes wurde im Jahre 2001 ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Darin wurden die Schallimmissionen aufgezeigt, die, ausgelöst durch betriebliche Funktionsabläufe, gegenüber der Wohnbebauung zum Tragen kommen. Die Einhaltung der Richtwerte (zumutbare Beeinträchtigung) für Wohnbebauung wurde durch technische und bauliche Maßnahmen auf den Grundstück der BEV sichergestellt.

Der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ist mittlerweile anerkannt. Damit ist der Ausgleich unterschiedlicher Interessen im Sinne einer Konfliktbewältigung grundsätzlich auch erst im Planvollzug möglich und muss nicht zwingend im Rahmen der Bauleitplanung abgeleitet werden. Für die geplante Erweiterung der Produktionshalle der an der Rendsburger Straße / Sauerstraße ansässigen Firma werden derzeit die Auswirkungen dieser betrieblichen Veränderungen auf die Wohnbebauung in der Weidenstraße untersucht. Im Rahmen der Baugenehmigung für die Produktionshallenerweiterung und anderer geplanter Erweiterungen wird nachzuweisen sein, dass durch entsprechende bauliche und sonstige Maßnahmen der Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung in der Weidenstraße gewährleistet wird.

Eine aktuell durchgeführte Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lärmentwicklung durch die Diskothek K7 hat ergeben, dass die zulässigen Richtwerte in den benachbarten Wohngebieten eingehalten werden. Die Untersuchung nach TA-Lärm berücksichtigt dabei den sog. Anlagenlärm durch die Musikanlage (als messbare Werte), nicht jedoch die im Einzelfall auftretenden 'Begleiterscheinungen' wie nächtliche Ruhestörungen durch Diskothekenbesucher.

Auf dieses Konfliktpotential wird im Planverfahren hingewiesen. Es ist kommunaler Wille, den Standort der seit vielen Jahren im Stadtgebiet etablierten Vergnügungseinrichtung im Gewerbegebiet auch zukünftig zu sichern.

Für die sog. privilegierte Wohnnutzung in den Gewerbegebieten, nämlich ausschließlich Betriebsleiter- und Betriebsinhaberwohnhäuser bzw. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, besteht Nachbarschutz im Sinne des gegenseitigen Rücksichtnahme- Gebotes.

11.25 a Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

zu Ziffer 4.2, 4.3 und 4.4

Um die Realisierung der Grünstruktur des Gebietes, wie sie in der Ursprungsplanung bereits vorgegeben war, sicherzustellen, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt und durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Gliederung des Plangebietes wird in den Gewerbegebieten entlang der Sauerstraße das Anpflanzen von möglichst großkronigen Straßenbäumen festgesetzt. Entlang der Sauerstraße und der Rendsburger Straße sind aufgrund der Festsetzungen im Ursprungsplan straßenbegleitende Grünstreifen in unterschiedlichen Abmessungen vorhanden. In den letzten Jahren ist jedoch die Tendenz erkennbar, dieses Gliederungsgrün unter dem Gesichtspunkt einer effektiven Grundstücksausnutzung durch andere Nutzungen zu überlagern. Insbesondere in Verbindung mit Einzelhandel ist aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs eine Reduzierung zusammenhängender Pflanzflächen auf geringfügige 'Restflächen' zu beobachten, die eine angemessene Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung nicht mehr zulassen. In einigen Abschnitten sind die Pflanzflächen sogar vollständig versiegelt worden. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern, ist es erforderlich, die Qualität und Quantität der Bepflanzung konkret vorzugeben.

Gemäß Text Ziffer 4.2 sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur durch Grundstückszufahrten in festgelegter höchstzulässiger Breite zu unterbrechen.

zu Text Ziffer 4.4

Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen Gründen durch Grünzungen und Bäume zu gliedern. Die Gliederung wird durch Anlage von Pflanzinseln nach max. jedem 6. Stellplatz erzielt. Die Größe der Pflanzinsel sollte 10 m² bei großkronigen Laubbäumen und mindestens 6 m² bei kleinkronigen Bäumen betragen. Die Größe der Pflanzinseln bzw. der Baumscheiben lässt eine Versorgung des Wurzelbereiches eines Baumes mit Wasser, Nährstoffen und Luft zu.

Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten, verbessern durch ihre Verdunstungs- und Filterfunktionen das Mikroklima und tragen entscheidend zur Gestaltung von großflächig versiegelten Bereichen bei.

Die Pflanzung schlank wachsender Bäume wird für diese Bereiche empfohlen; Anregungen bei der Pflanzen-Auswahl kann das Bauamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung geben. Die Pflanzung muss in der auf die Anlage des jeweiligen Stellplatzes folgenden Pflanzperiode erfolgen.

11.25 b Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die ortsgestalterisch wirksamen, zusammenhängend bepflanzten Flächen werden durch Erhaltungsgebote zukünftig gesichert. Am südlichen Gebietsrand ist auf einigen Gewerbegrundstücken auf der Grundlage des Ursprungs-Bebauungsplanes ein breiter Vegetationsstreifen angelegt worden. Dieser ist in jedem Fall zu erhalten, die z.T. schon vorhandenen Lücken sind durch Neupflanzungen heimischer Bäume und Sträucher zu schließen.

Schützenswerte Bäume in Einzelstellung werden, soweit der genaue Standort bestimmt werden konnte, im B-Plan erfasst. Sie sind auf Dauer zu erhalten. Für die im Plangebiet nicht erfassten Baumstandorte und Knick-Relikte gilt im übrigen die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Auskunft erteilt

hierzu das Bauamt – Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung- in der Stadtverwaltung.

Auf den Flurstücken 1/445, 1/297 und 1/244 in der Straße 'Holm' stehen erhaltenswerte Bäume (Eichen) auf einem Knickwall. Sie sind in der Planzeichnung als zu erhaltender Baumbestand gekennzeichnet, durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt und dürfen nicht beseitigt werden.

11.27 zu Ziffer 5 ff der textlichen Festsetzungen, Festsetzungen nach der Landesbauordnung

Dachflächen (Ziffer 5.1 des Textes):

Bei den Baukörpern in den Gewerbegebieten handelt es sich überwiegend um kompakte, durch Funktionalität geprägte Betriebsgebäude. Die Gestaltqualität von Baukörpern hängt neben der Architektur der Fassaden auch von den Dachformen und der Gestaltung der Dachflächen ab. Für Eckernförde typisch ist das geneigte Dach in unterschiedlicher Ausgestaltung. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind jedoch bei flächenintensiven Bauvorhaben 'ökonomische' Dachformen und werden daher in den Gewerbegebieten ebenfalls zugelassen.

Aus ökologischen sowie auch aus gestalterischen Gründen ist eine Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern wünschenswert, sie wird jedoch nicht zwingend festgesetzt.

Trotz der großen Gestaltungsfreiheit in den gewerblich genutzten Bereichen im Plangebiet sind aus städtebaulichen Gründen einige gestalterische Vorgaben erforderlich, um Ortsbildbeeinträchtigende Erscheinungen grundsätzlich auszuschließen.

Einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild hat insbesondere die Art und die Farbgebung der Dacheindeckung, gerade auch wegen der Fernwirkung von Dachflächen. Eine harmonische und abgestimmte Erscheinung ist daher auch in gewerblich geprägten Ortsteilen sicherzustellen. Zugunsten der Ortsbild-Gestaltung werden daher grelle und 'ortsfremde' Farbtöne (z.B. blau, hellgrün, etc.) die derzeit im Trend liegen und das Ortsbild erheblich stören, ausgeschlossen.

Werbeanlagen und Warenautomaten Genehmigungspflicht und Festsetzungen

zu Text Ziffern 5.2 ff

Die Notwendigkeit der Regelung der Art, Größe und Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten ist erforderlich, da diese häufig in 'markschreierischen' Reklameflächen ausarten, die in ihrer Kurzlebigkeit häufig wechseln und die an vielbesuchten Standorten lukrativ auch für solche Betriebe werben, die nicht im Gebiet ansässig sind.

Außerdem überlagern Werbeanlagen häufig jegliche Gebäudegestaltung und lassen die Proportionen baulicher Anlagen nicht mehr erkennen. Da sie jedoch auch wichtige Elemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Gewerbegebiete sind, sind diese in Ortsbild-verträglichem Umfang und in Unterordnung zu den Gebäuden zugelassen.

Um Werbeanlagen auf das städtebaulich vertretbare Maß zu begrenzen und einer Überhäufung vorzubeugen, wird Fremdwerbung im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen: Werbeanlagen sind deshalb nur an der Stätte der Leistung in Verbindung mit Betrieben zulässig.

Häufig ist ein werbewirksames Plakätieren von Fassaden und Schaufenstern durch großflächige Werbung zu beobachten, die die Baukörpergestaltung überlagern. Um solchen Maßnahmen wirkungsvoll entgegenzuwirken, dürfen Werbeanlagen die wesentlichen Gliederungselemente von Fassaden nicht überdecken. Auch die Größenbegrenzung von Werbung ist in diesem Zusammenhang relevant und wird durch textliche Festsetzungen bestimmt.

Unzulässig ist Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung, da das Ortsbild erheblich gestört wird. Die Gewerbegebiete sind durch einen hohen Wohnanteil geprägt, außerdem sind im Umfeld des Plangebietes auch Wohngebäude / Wohngebiete zu finden, die durch bewegte wechselnde Lichteffekte erheblich gestört werden könnten. Solche Werbeanlagen können darüber hinaus die Aufmerksamkeit von Autofahrern und anderen Verkehrsteilnehmern vermindern, so dass an vielbefahrenen Straßen auch ein Gefährdungspotential besteht.

Innerhalb von Flächen, für die ein Pflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot besteht, sind Werbeanlagen grundsätzlich, mit Ausnahme von Hinweisschildern, unzulässig, um die optische Wirkung dieser Flächen zu sichern.

12. Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Ver- und Entsorgung im Plangebungsbereich ist gesichert.

12.1 Trinkwasser-Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Eckernförde GmbH.

Zur Verringerung des Wasserbedarfs ist es wünschenswert, bei der Gebäudeplanung Systeme zur Grauwasser- und Regenwasserverwendung zu berücksichtigen.

Regenwasserspeicherung auf den privaten Grundstücksflächen in Zisternen, Teichen etc. wird begrüßt.

12.2 Gas -Versorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Niederdruck-Versorgungsnetz der Stadtwerke Eckernförde GmbH.

12.3 Strom -Versorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Nieder- und Mittelspannungs-Netz der Stadtwerke Eckernförde GmbH. Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen Trafostationen zur leistungsstarken Versorgung aller Bereiche vorhanden.

12.4 Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes und der Energieeinsparung sind Leuchten mit geringen Lichtpunkthöhen, Abstrahlung weitgehend nach unten und Bestückung mit Natrium-Hochdrucklampen zu favorisieren.

Ein hoher Anteil der nachtaktiven Insekten kommt durch das für sie anziehende Licht, das die üblichen Lampen ausstrahlen, durch Verbrennung bei der Berührung und durch Erschöpfung beim Umschwirren zu Tode. Die Verwendung des weniger anziehenden Lichtes der Natriumhochdrucklampen, die Reduzierung der Lampenhöhe über dem Erdboden und die Lichtblendung außerhalb der Vegetationsflächen und senkrecht nach oben bedeutet eine qualifizierte Eingriffsminderung im Sinne der Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Der vorhandenen Fachliteratur ist zu entnehmen, dass die „Insektenfangigkeit“ einer Lampe mit ihrer Höhe über dem Boden zunimmt (der "Einflussbereich" nimmt mit jedem Meter Höhe um etwa 15 Meter zu, die doppelte Leuchtenhöhe z. B. bringt etwa die 1,5 bis 2-fache Insektenmenge). Mehrere niedrigere Leuchten mit schwächeren Lampen sind zu bevorzugen.

Da die zu verwendenden Natrium-Lampen pro Watt eine doppelte bis dreimal so hohe Lichtausbeute als die üblichen Quecksilber-Hochdrucklampen aufweisen, tragen diese zudem zu einer notwendigen Energieeinsparung bei.

Die Leuchtenstandorte sind bereits vorgegeben. Bei Ersatz sind die Leuchten im Plangebiet und die Leuchtenarten zu überprüfen. Die Berechnung der notwendigen Lichtpunkt- bzw. Leuchtmastenabstände ist anhand der technischen und verkehrlichen Vorgaben (Lichtpunkthöhe, Lampentyp, Straßenkategorie) möglich. Eine Erhöhung der Leuchtenzahl kann – speziell an Fußwege-Verbindungen – helfen, „Angsträume“ zu minimieren.

Bei Neuanlage oder Sanierung von Zuwegungen und Gebäudeeingangsbereichen wird empfohlen, die Vorgaben zu berücksichtigen.

12.5 Nahwärme-Versorgung

„Eine Nahwärme-Versorgung des Plangebietes ist durch die Biomasse-Energieversorgung Domsland GmbH (BEV) möglich.

Im Südwesten des Gewerbegebietes wurde das Biomasse-Heizkraftwerk „Domsland“ errichtet, das die Versorgung der Anschlussnehmer im Domsland sicherstellt, und an das außerdem auch das TöZ (Technik- und Ökologiezentrum) angeschlossen wurde. An die Wärmeleitung vom Heizwerk zum TöZ können weitere Liegenschaften angeschlossen werden. Dies ist zur Zeit technisch nur bedingt möglich, da die Leistung des

Biomasse- Heizkraftwerkes seinerzeit bemessen wurde zur Versorgung des Domslandes.

Die Möglichkeit einer Versorgung weiterer Liegenschaften besteht zur Zeit nur für den südlichen Teil der Anlieger der Straße 'Holm'.

12.6 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von Telekommunikations- Dienstleistungsfirmen vorgehalten.

13. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

13.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über ein zentrales Kanalnetz zum Klärwerk. Die notwendigen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Alle Grundstücke sind angeschlossen.

13.2 Regenwasserentsorgung

Regenwasser kann der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden. Die notwendigen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit bituminösen Oberflächen entwässern in die Regenwasser-Kanalisation.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist grundsätzlich denkbar. Im Einzelfall ist die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Sickerwasser zu prüfen und bei der Beantragung nachzuweisen.

Für den Bemessungsregen empfiehlt das ATV-Regelwerk eine Wiederholungsrate von 5 Jahren und eine Dauer von 15 Min. bei flach geneigten Anschlussflächen und einer Versickerung ohne Speichermöglichkeit. Im langjährigen Mittel ergibt sich für die Wetterstation in Kiel ein Bemessungsregen von 13,9 mm entsprechend einer Niederschlagsspende von 143 l / s * ha und für Schleswig von $14,7 \text{ mm}$ bzw. 164 l / s * ha (aus: Starkniederschläge für die Bundesrepublik Deutschland, Deutscher Wetterdienst 1990 und 1997).

Aufgrund aktuell und häufig aufgetretener Starkregenfälle sollten bei Neuplanungen vorsorglich Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlägen in Betracht gezogen werden (Beispiel: Dachbegrünung, Regenrückhaltebecken, Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Bodenbeläge), um die spontan auftretenden Abflussmengen bei Starkregenfällen zunächst zu verringern und dann kontinuierlich abzugeben.

14. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle wird zentral über den Kreis Rendsburg-Eckernförde abgewickelt. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt in geschlossenen Gefäßen.

Die Sammlung von Abfällen muss auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Für die einzelnen Wertstoffe sind ausreichend große Flächen vorzusehen. Um einer „Vermüllung“ der Umgebung durch vom Wind weggetragene Abfälle vorzubeugen, sind Müll- und Wertstoff-Sammelplätze funktionell und gestalterisch befriedigend einzugrenzen.

In Eckernförde wird die sogenannte „Standplatz-Entsorgung“ praktiziert. Die Müllgefäße werden im Rahmen der Müllabfuhr vom Standort zum Entsorgungs-Fahrzeug und wieder zurück befördert. Voraussetzung ist, dass der Standort in einem Abstand von maximal 15 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt angeordnet und stufenlos zugänglich ist.

15. Brandschutz und Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Standorte der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser (z. B. Hydranten) werden mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH und der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde gemeinsam festgelegt.

Die Anfahrbarkeit aller Baugrundstücke ist grundsätzlich durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an jedem Punkt gesi-

chert. Die einzelnen Grundstücke sind bei Erfordernis mit vorschriftsmäßigen Feuerwehrezufahrten auszustatten. Im Rahmen der Ausbauplanung, auch der privaten Erschließungswege und Zuwegungen, ist die Einhaltung der DIN 14090 insbesondere der mindestens 3,50 Meter breiten Aufstellflächen für Feuerlöschfahrzeuge sowie deren Schleppkurvenradien, zu berücksichtigen.

16. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Plangeltungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet.

Das Plangebiet wird von überörtlichen und örtlichen Buslinien an- und durchfahren.

Haltestellen für den ÖPNV liegen an allen Haupt- und Sammelstraßen im und im Umfeld des Plangebietes und sind von jedem Punkt des Plangebietes fußläufig gut und sicher zu erreichen.

17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen

17.1 Waldschutzstreifen

Die südlich des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzenden Waldflächen wirken durch § 32 Landeswaldgesetz in das Plangebiet hinein, weil in einem Abstand von 30,00 m vom Waldrand gemessen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich gekennzeichnet, durch zeichnerische und textliche Vorgaben sind die Schutzbereiche um die Waldflächen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

17.2 Archäologische Denkmäler / Denkmalschutz

Archäologische Denkmäler sind nicht bekannt.

Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen.

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale mit geschichtlichem und städtebaulichen Wert. Der jeweils aktuelle Stand ist von den Denkmalbehörden oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen.

Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen an Denkmälern und im Umgebungsbereich von Denkmälern regelt sich, auch gegebenenfalls abweichend von Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz. Es empfiehlt sich daher, Planungen frühzeitig im Vorwege mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

17.3 Richtfunktrassen der Telekom

Durch das Plangebiet verlaufen die Richtfunktrassen der Telekom. Der Standort des Funkmastes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Der Standort ist in der Planzeichnung kenntlich gemacht, die Trassen wurden nachträglich gekennzeichnet. Soweit bekannt ist, sind im Plangebiet im Bereich der Richtfunktrassen bauliche und sonstige Anlagen mit einer Höhe von mehr als 59,00 m üNN bzw. 65,00 , 67,00 m üNN unzulässig. Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen durch entsprechende Festsetzungen bereits auf 12,00 m begrenzt.

Hinweise:

17.4 Baurecht

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der B-Plan-Änderung um eine bestandsgebundene Planung handelt, bleiben die Rechte

- der bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen
- der vor Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung wirksamen Baugenehmigungen
- der vor Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung erlangten Bauvorbescheide

von den Regelungen der Festsetzungen unter Hinweis auf die LBO S.H. unberührt.

17.5 Grundstücksteilungen

Im Plangeltungsbereich greift die Satzung zur Genehmigungspflichtigkeit von Grundstücksteilungen vom 12.02.2002.

17.6 Baumschutzsatzung

Im Plangebiet greift die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Auch für im B-Plan nicht gekennzeichnete Bäume gelten die Schutzbestimmungen dieser Satzung. Das Bauamt, -Abteilung Natur und Landschaftspflege gibt hierzu Auskunft.

Eckernförde, den 20.09.2004

Stadt Eckernförde


(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin

