

**Begründung**  
zur 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21  
'Wilhelmsthal'  
der Stadt Eckernförde  
*Teilbereich: Einzelhandel Hörst*

**Übersichtsplan**



**Inhalt**

1.	Vorbemerkung	3
2.	Verfahren	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Planungsrechtliche Vorgaben	4
4.1	Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bestehende verbindliche Bauleitplanung	4
4.4	Sonstige Satzungen	5
4.5	Veränderungssperre	5
4.6	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen	5
5.	Planungsanlass und Planungserfordernis	5
6.	Beschreibung des Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes	6
6.1	Größe des Plangebietes	6
6.2	bisherige Entwicklung im Plangebiet	6
6.3	derzeitige Nutzung im Plangebiet	6
6.4	Nutzung im weiteren räumlichen Umfeld	7
6.5	Analyse und Bewertung	8
7.	Leitbilder	8
7.1	Allgemeine Leitbilder zum Städtebau und zur Nutzungsstruktur	8
7.2	Leitbild Einzelhandelsentwicklung	8
7.3	Leitbild Innenstadtentwicklung	10
7.4	Leitbild Gewerbegebiet	10
7.5	Leitbild Mischgebiet	10
7.6	Leitbild Verkehr	11
7.6.1	Fließender Verkehr	11
7.6.2	Ruhender Verkehr	11
7.6.3	Fußläufiger Verkehr und Radverkehr	11
7.7	Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt	11
7.8	Leitbild Erholung	12
7.9	Leitbild Ortsbildverbesserung	12
7.10	zu erwartende Nutzungskonflikte	12
7.11	Prognose zukünftiger Entwicklungen	12
8.	Altlasten	12
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft	12
10.	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
10.1	Vorprüfung zu UVP für den Bebauungsplan	13
10.2	Prüfung zur Durchführung einer UVP	13
10.3	Umweltbericht	13
10.4	Ergebnis der Vorprüfung	14
11.	Erläuterung zu den Festsetzungen	14
11.0	Allgemeines	14
11.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
11.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
11.2	Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	18
11.11	Verkehrsflächen	19
11.12	Versorgungsflächen	20
11.20	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung	20
11.21	Mit Rechten zu belastende Flächen	20
11.23	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
11.23.1	Klimaschutz	20
11.23.2	Schallschutz	20
11.25a	Pflanzgebote für Bäume, Sträucher usw.	21
11.25b	Erhaltungsgebote für Bäume usw.	21
11.27	Festsetzung nach LBO	21
12.	Versorgung	22
12.1	Trinkwasser-Versorgung	22
12.2	Gas-Versorgung	22
12.3	Strom-Versorgung	22
12.4	Beleuchtung	22
12.5	Nahwärme-Versorgung	22
12.6	Telekommunikation	22
13.	Abwasserbeseitigung	22
13.1	Schmutzwasserentsorgung	22
13.2	Regenwasserentsorgung	22
14.	Abfallbeseitigung	23
15.	Brandschutz und Feuerlöschereinrichtung	23
16.	Öffentlicher Personenverkehr	23
17.	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	23
17.1	Archäologische Denkmäler / Denkmalschutz	23
17.2	Richtfunktrassen der deutschen Telekom	23
17.3	Knicks	23
	Grundstücksteilungen	23
	Baumschutzsatzung	23
	Baurecht	23

## 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 unter Berücksichtigung der geplanten Veränderungen vorab fachliche Stellungnahmen bzw. 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 diese **5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Teilbereich Einzelhandel Hörst** nunmehr die Grundstücke in der Straße "Hörst" sowie die Grundstücke zwischen der Straße "Domstag", der Wohnbebauung in der Straße "Sophienhöf" und den Kleingärten, dem Wismarweg und der Bundesstraße 203 (Rendsburger Straße) einschließlich eines Teilstücks der Sauerstraße.

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 für den Plangeltungsbereich der 5. Änderung und der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 erneut eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, um die zwischenzeitlich konkret gewordenen Erweiterungs- und Entwicklungsvorhaben an der Rendsburger Straße und damit die künftigen Inhalte dieser Bebauungsplan-Änderung darzustellen und die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung zu formulieren.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Zeitraum vom 03.01.2003 bis zum 15.01.2003 durchgeführt. Am 16.01.03 fand ein Anhörungstermin statt. Die Anregungen, Hinweise und Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht wurden, werden gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bei der Landesplanungsbehörde abgefragt. Bei Einzelhandelsprojekten in bestimmten Größenordnungen ist die Landesplanungsbehörde vorzeitig zu informieren.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Vorentwurf des B-Plans gefertigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) abgestimmt.

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 23.02.04 bis zum 22.03.2004 für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Wird nach der öffentlichen Auslegung der Plan erneut in seinem Grundzügen geändert, ist die öffentliche Auslegung nochmals durchzuführen. Erfolgen keine grundlegenden Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, wird der B-Plan in Zeichnung und Text fertiggestellt.

Dieser B-Plan wurde von der Ratsversammlung am 26.04.2004 als Satzung beschlossen. Rechtskraft erlangte 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

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

Wie bereits vorab erläutert, umfasst die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ nur einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21. In dieser B-Plan-Änderung werden die Grundstücke in der Straße "Hörst" sowie die Grundstücke zwischen der Straße "Domstag", der Wohnbebauung in der Straße "Sophienhöf" und den Kleingärten, dem Wismarweg und der Bundesstraße 203 (Rendsburger Straße) sowie ein Teilstück der Sauerstraße und der Rendsburger Straße überplant.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke (vornehmlich Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerksbetriebe).

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "Domstag" (zugleich nördliche Grenzen der Flurstücke 91/66, 91/23, 91/24 und 91/26);

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 91/26, 91/66, 91/28, 93/18 und 93/10 sowie 95/4, außerdem durch den Knick als östliche Grenze der Flurstücke 95/7, 96/20, 96/15, 96/13 und 98/13;

im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie eines Abschnitts der Sauerstraße (Flurstück 1/400);

im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie eines Teilabschnitts der Bundesstraße 203 (Rendsburger Straße, Flurstück 113/23) einschließlich eines Teilbereiches der B 203

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Übersichtsplan sowie in der Planzeichnung, Teil A, kenntlich gemacht.

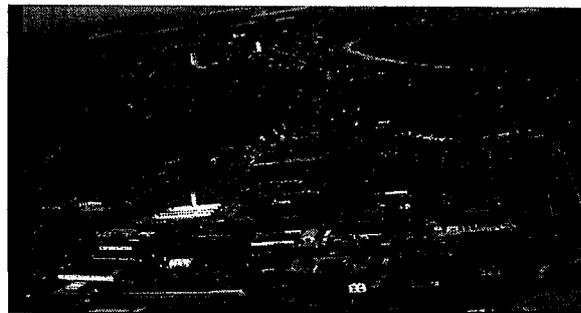


Abbildung 1: Blick über die nördlich der Sauerstraße vorhandenen gewerblich geprägten Bereiche (Plangebiet), mit der Rendsburger Straße am linken Bildrand; im Vordergrund Sauerstraße und die Straßen Hörst und Kolm

#### 4. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen

##### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III Technologie-Region K.E.R.N. vom 20. Dez. 2000) legt mit dem 'Orientierungsrahmen für Städte und Gemeinden' unter Ziffer 6.5.4 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.“ ...

In Ziffer 7.1.3 werden, mit Verweis auf Ziffer 7.5 des Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein die Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vorgegeben. Diese sollen grundsätzlich Innenstadt-verträglich sein. Danach müssen ...“ Art und Umfang der Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl und des Verflechtungsbereiches angemessen sein.“ ...

Das Thema 'Einzelhandel und Stadtentwicklung' ist eng gekoppelt an die landesplanerische Vorgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

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.

Grundsätzlich sollen Mittelzentren in der Regel neben Einrichtungen der qualifizierten Grundversorgung u.a. vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, auch zur Deckung des gehobenen Bedarfs (wie Kaufhäuser, Fachgeschäfte u.a.) haben.

In der Bauleitplanung sind die Vorgaben der Landesplanung grundsätzlich zu berücksichtigen. Die Kommunen sind verpflichtet, der Landesplanung unverzüglich alle Planungen und Maßgaben mitzuteilen, soweit sie die Errichtung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs betreffen. Für die Mittelzentren liegt die Maßgabe für die Unterrichtung der Landesplanung über Einzelhandelsprojekte mit mehr als 3000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Landesplanung wurde bereits durch Schriftverkehr und Gespräche über die Zielvorstellung zur Konzentration und Entwicklung (von z. T. großflächigem) Einzelhandel informiert.

Das Thema 'Einzelhandel und Stadtentwicklung' ist eng gekoppelt an die landesplanerische Vorgabe, die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen; diese Überlegungen und Ziele werden vornehmlich Gegenstand der 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes sein.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

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

In der derzeit gültigen F-Plan-Fassung (1. Änderung und Ergänzung der Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982 von 1993) werden im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen für die Grundstücke zwischen der Straße 'Domstag', der Rendsburger Straße, der Wohnbebauung in der Straße 'Sophienhöf' und dem jetzigen Bau- und Heimwerkermarkt dargestellt. Die angrenzenden gewerblichen Bauflächen umfassen die Einzelhandelseinrichtungen, Handwerksbetriebe und die kirchliche Einrichtung an der Rendsburger Straße bzw. in der Straße 'Hörst'.

Darüber hinaus ist die Fußwegeverbindung zwischen der Rendsburger Straße und den Straßen 'Hörst' und 'Kolm' (Wisnarweg) und von der Straße 'Sophienhöf' an den Kleingärten entlang bis zur Sauerstraße im Flächennutzungsplan dargestellt.

In die Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen ist die Richtfunktrasse der Deutschen Telekom, die im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt ist.

Mit der 5. Änderung und der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' wird in folgenden Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen:

- o Das Plangebiet der 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen als Mischgebiet einzustufen. Abweichend vom ursprünglichen Planungsziel, in diesem Bereich eine dominierende Wohnnutzung zu entwickeln, wird daher in der verbindlichen Bauleitplanung nunmehr der tatsächlichen Entwicklung Rechnung getragen und ein Mischgebiet ausgewiesen.
- o Unter den Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet sind z.T. solche Betriebe zu finden, die nach der BauNVO 1990 als großflächig eingestuft werden und die damit über der Regelvermutungsgrenze des § 11 BauNVO von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen. Diese sind nach der heutigen Rechtslage nur in ausgewiesenen Sondergebieten für den Einzelhandel zulässig.

Die im Plangebiet ansässigen sowie die geplanten Einzelhandelsbetriebe sind daher nur durch entsprechende Sondergebietsausweisungen planungsrechtlich zu sichern.

Im F-Plan sind im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel setzt jedoch immer die Entwicklung aus Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan voraus.

Aufgrund der v. g. veränderten städtebaulichen Ziele im Plangebiet bedarf es einer Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die v. g. Bebauungsplan-Verfahren:

- **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal'** und
- **5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal'**

befinden sich bereits im planungsrechtlichen Verfahren. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Folge zu leisten, werden die v. g. Bebauungspläne gleichzeitig mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geändert.

##### 4.3 Bestehende verbindliche Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 21 'Wilhelmsthal'

- 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 darin 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 Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21 zur Zeit unterschiedliche Rechtsgrundlagen, nämlich die Baunutzungsverordnung in den Fassungen von 1977 und 1990 als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit der Grundstücksnutzung.

Im Zuge der Änderungsverfahren zum B-Plan Nr. 21 ist für alle Teilbereiche die BauNVO 1990 festzusetzen, um einheitliche Beurteilungsgrundlagen im gesamten Plangebiet herzustellen.

- Für den Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht bislang kein verbindliches Planungsrecht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (Art und Umfang) beurteilt sich derzeit nach § 34 BauGB.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Veränderungssperre

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

Die Veränderungssperre besteht zunächst seit dem 04.10.2001.

Aufgrund der Teilung des ursprünglichen B-Plan-Gebietes in drei voneinander unabhängige Änderungsbereiche wurde die Veränderungssperre mit Beschluss von 25.10.2002 für die 4. und 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 erneuert; für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde die Veränderungssperre aufgehoben.

Mit Beschluss vom 01.09.2003 wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert.

#### 4.6 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 verläuft die Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Der Standort des Funkmastes befindet sich im Umfeld des Geltungsbereiches, im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21. Die Richtfunktrasse wird in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen. In diesen Bereichen sind bauliche Anlagen mit einer Gebäudehöhe über 65,00 m bzw. 67,00 m üNN nicht zulässig. Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 25,00 bis 27,00 m.
- Die Knicks als durch NatSchG'e und Knickerlass rechtlich geschützte Biotopflächen werden ebenfalls nachrichtlich übernommen. Der dauerhaft Schutz dieser natürlichen Elemente wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan zusätzlich sichergestellt.
- 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 nur solche Grundstücksnutzungen vorgesehen werden, bei der eine Gefährdung von Menschen und Umwelt nicht zu erwarten ist. Dies ist über die Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Der Hinweispflicht ist daher nachzukommen; die bekannten bzw. bei Bodenuntersuchungen festgestellten Altlastenflächen sind im B-Plan entsprechend zu kennzeichnen.

### 5. Planungsanlass und Planungserfordernis

#### 1.) Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Zu den kommunalen Aufgaben gehört es u.a., in ausreichendem Maße gewerblich nutzbare Grundstücke im Stadtgebiet vorzuhalten und planungsrechtlich zu sichern. Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Gewerbegebieten sowie bei der planerischen Überarbeitung von bestehenden Gewerbegebieten ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen, um eine Ver-

drängung der gewerblichen Nutzung auszuschließen und einer ungewollten Einzelhandelsentwicklung mit negativen städtebaulichen Folgeerscheinungen entgegenzuwirken.

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 m<sup>2</sup> Geschossfläche bei einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> und weniger zulässig; größere Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsfläche über dieser Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO liegen, sind in der Regel nur noch in für sie ausgewiesenen Sondergebieten (SO Einzelhandel) bzw. in den Kerngebieten der Zentren zulässig.

a.) Das derzeit über den Bebauungsplan Nr. 21 (Ursprungsplan) und seiner bisher erfolgten Änderungen und Ergänzungen geschaffene Planungsrecht ist für eine gezielte Entwicklung und Neuordnung dieses Standortes unzureichend: für den Geltungsbereich dieser 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' gilt es nunmehr, die Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage (BauNVO 1990) vorzunehmen, um zunächst die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Fortbestand planungsrechtlich zu sichern. Aus Sicht der Landesplanung wird eine B-Plan-Anpassung an die derzeit geltenden rechtlichen Bestimmungen zu den Einzelhandelsentwicklungen in den Kommunen auch dann für erforderlich gehalten, 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 Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

b.) Außerdem sind die sich abzeichnenden Veränderungstendenzen im Einzelhandel zu berücksichtigen und Entwicklungs- und Erweiterungsbegehren, insbesondere auf den noch verfügbaren Grundstücksflächen in die Planüberlegungen mit einzustellen, soweit sie mit den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar sind. Geplant ist die Konzentration bereits im Gebiet ansässiger Einzelhändler sowie die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe an der Rendsburger Straße. Unter diesem Aspekt wurde parallel zur Bearbeitung dieser 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Wirkungsweise der bereits zahlreich vorhandenen sowie der zusätzlich geplanten Einzelhandelsbetriebe auf den innerstädtischen Einzelhandel und die gesamte Versorgungsstruktur im Stadtgebiet gutachterlich untersucht und die Ergebnisse in die Bauleitplanung eingestellt.

#### 2.) Städtebauliche Ordnung im bislang unbeplanten Innenbereich

Für die Grundstücke zwischen dem vorhandenen Bau- und Heimwerkermarkt an der Rendsburger Straße und der Straße 'Domstag' besteht bislang kein Planungsrecht, die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher nach § 34 BauGB dem städtebaulichen Einfügungsgebot. Um auf diesen Grundstücken eine geordnete städtebauliche Entwicklung, den Nachbarschutz und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung auszuschließen und damit Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist die Aufweitung des ursprünglichen Plangebietes des B-Planes Nr. 21 erforderlich.

Im Zuge dieser B-Plan-Änderung wird daher erstmalig Planungsrecht für die gemischtgenutzten Grundstücke am 'Domstag' festgelegt und die kommunalen Entwicklungsziele für diesen Teilbereich formuliert. Mit der 5. Änderung wird daher zugleich die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' bearbeitet.

### 3.) 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 l der Gewerbeordnung, und Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfüh- 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, diese Festsetzung durch aktuelles Baurecht abzudecken.

### 4.) 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 Werbeträgern 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 Mischgebiete, die Gewerbegebiete und die Sondergebiete im Plangeltungsbereich zu regeln, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch marktschreierische, Baukörper und Fassadengestaltung überdeckende und unproportionierte Werbeanlagen zu vermeiden.

### 5.) Anpassung an derzeit geltendes Planungsrecht

Aufgrund der unter Ziffer 4.3 genannten bereits erfolgten Änderungen und Ergänzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 21 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.

*Aufgrund der v. g. Planungerfordernisse ist die Aufstellung der 5. Änderung und 1. Erweiterung dieses Bebauungsplanes und damit die grundlegende Überarbeitung der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung erforderlich.*

## 6. Beschreibung des Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes

### 6.1 Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 'Wilhelmsthal' umfasst eine Fläche von ca. **12,22 ha**. Die Flächen befinden sich zur Zeit in folgender Nutzung :

- ca. 10,78 ha **Haupt- und Nebengebäude** mit Gewerbe, Handwerk / Dienstleistungen, kirchlicher Einrichtung (Religionsgemeinschaft) , Einzelhandel sowie zugehörigen Stellplätzen und Wohnnutzung (als Betriebsleiterwohnungen bzw. Betriebs- unabhängigen Wohngebäuden innerhalb des Mischgebietes)
- ca. 0,94 ha **Verkehrsflächen**
- ca. 0,50 ha **öffentliche und private Grünflächen** (nur als Grundstückseinfassung (Wall) oder Straßenbegleitgrün vorhanden)

### 6.2 Bisherige Entwicklung im Plangeltungsbereich

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 im Unterschied zu den Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt z.T. durch ihre Großflächigkeit sowie durch das Versorgungsange-

bot durch Lebensmitteldiscounter und verschiedene Fachmärkte geprägt ist.

In jüngerer Vergangenheit haben sich hier zudem Bekleidungsgeschäfte und andere Filialen angesiedelt, zuletzt auch westlich der B 203 im Bereich Kadekerweg. Der vorhandene Baustoffhandel mit Baumarkt wurde zudem ergänzt durch einen Gartenmarkt und einen Elektronik-Fachmarkt. Die Neuerrichtung eines Discounters sowie bauliche Erweiterungen der Einzelhandelsbetriebe südlich der Sauerstraße wurden erst in den letzten Jahren genehmigt.

### 6.3 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Der Plangeltungsbereich lässt sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen und Planungsanforderungen in folgende, unterschiedlich geprägte Bereiche gliedern:

Im Norden des Geltungsbereiches, unmittelbar an den Straßen 'Domstag' und der Rendsburger Straße, befinden sich Wohn- und Geschäftsgebäude mit Dienstleitungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie eine therapeutische Einrichtung der 'Brücke'. Im einzelnen sind auf den Grundstücken folgende Nutzungen zu finden:

Neben dem Bäcker und dem Fleischerei-Fachgeschäft in der Straße 'Domstag' (Domstag Nr. 71) befindet sich ein Wohngebäude mit 10 Wohneinheiten und eine Schank- und Speisewirtschaft.



**Abbildung 2: Nachbarschaftsläden und Wohngebäude im Domstag**

Im Kreuzungsbereich der Rendsburger Straße und der Straße 'Domstag' (Rendsburger Straße 109) sind ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> und außerdem eine Apotheke sowie Arztpraxen und Therapieeinrichtungen, eine Musikschule und ein Restaurant vorhanden.

Die Stellplätze für die Läden, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sind von der Straße 'Domstag' aus anfahrbar. Insgesamt wurden 114 Stellplätze nachgewiesen.



**Abbildung 3: Wohn- und Geschäftshaus Rendsburger Straße 109, im Hintergrund die Tankstelle**

Die Tankstelle an der Rendsburger Straße profitiert von der Standortgunst, d.h. der Lage an der Bundesstraße. Neben der Servicestation sind hier außerdem eine Wartungs- und Pflegehalle zu finden.

Südlich angrenzend an v. g. Grundstück befindet sich an der Rendsburger Straße ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> und vorgelagerten Stellplätzen, in dem zur Zeit ein Textilanbieter ansässig ist.

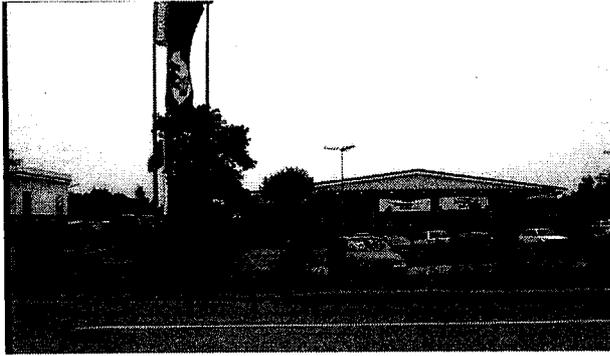


Abbildung 4: Einzelhandelsbetrieb an der Rendsburger Straße

Auf den zurückliegenden Grundstücksflächen befindet sich eine Therapieeinrichtung mit betreutem Wohnen (20 Betten) und angegliedertem Werkstattbereich.



Abbildung 5: Therapieeinrichtung und Werkstatt

**Die vorab genannten Grundstücke sind im Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' erfasst.**

Südlich angrenzend an die Grundstücke der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 befinden sich ein Baumarkt und, in Nutzungszusammenhang mit diesem, ein Sägewerk sowie zurückliegende Holz- und Baustofflagerflächen. Außerdem sind in diesem Bereich Fachmärkte (Fachmarkt für Gartenbedarf sowie für Haushalts- u. Unterhaltungselektronik) angesiedelt.



Abb. 6: Einzelhandel- und Gewerbe nördlich des Wismarweges

(in Bildmitte: Baumarkt mit Sägewerk und Holzlager, linke Bildseite: Fachmarkt für Gartenbedarf und Haushalts- und Unterhaltungselektronik; im Vordergrund: Wohnbebauung 'Sophienhöf' und angrenzend Kleingartenanlagen)

Im Verlauf der Straße 'Hörst' ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben festzustellen. Südlich des Wismarweges befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Verbrauchermarkt (überwiegend Lebens- und Genussmittel - Frischwaren) mit Tankstelle sowie ein Bekleidungsgeschäft, eine Tankstelle an der Rendsburger Straße und eine Autopflegestation.



Abb.: 7 Weitere Einzelhandelsbetriebe an der Rendsburger Straße und in der Straße 'Hörst'

Des weiteren sind in der Straße 'Hörst' Textilanbieter, ein Schuhgeschäft, ein Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt, ein kleinerer Fachmarkt für Kfz-Teile und ein Schnellimbiss zu finden.



Abb.: 8 u. 9: 'Agglomeration' kleinerer Einzelhandelsbetriebe in der Straße 'Hörst'

Außerdem sind in diesem Bereich Handwerksbetriebe (Heizungs- und Sanitärinstallation sowie ein Küchenstudio mit Betriebswohngebäuden, Kfz- Werkstatt und -handel) sowie eine kirchliche Einrichtung (Religionsgemeinschaft) zu finden.



Abb.: 10: Handwerksbetrieb mit Betriebswohnhaus in der Straße 'Hörst',



Abb.: 11 (rechts): Straße 'Hörst' mit Verbrauchermarkt für Lebens- und Genussmittel sowie Getränke, mit angegliederter Tankstelle; links der Kfz-Betrieb (Autohaus)

#### 6.4 Nutzungen im weiteren räumlichen Umfeld

Im weiteren räumlichen Umfeld des Plangebietes sind überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke zu finden; vereinzelt sind

südlich der Sauerstraße Einzelhandelsbetriebe, u.a. mit einem Angebot an Textilien, Heimtierbedarf, Kleinmöbeln und Heimtextilien sowie ein weiterer Lebensmitteldiskontmarkt zu finden.

In der Straße 'Horn' befindet sich ebenfalls ein Möbelgeschäft. Des weiteren sind Kfz- / Motorrad-Händler mit Reparaturbetrieben, außerdem Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, ein Sport- und Fitness-Center sowie eine Großdiskothek mit Restauration und Spielhallen, der städtische Bauhof und das Biomasse- Heizkraftwerk in den Gewerbegebieten zu finden.

Diese Gewerbegebiete (südlich der Sauerstraße und die Grundstücke in den Straßen 'Kolm', 'Horn' und 'Holm') werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' planungsrechtlich überarbeitet.

Im Anschluss an die gewerblich genutzten Flächen südlich der Sauerstraße ist in den letzten Jahren das Gewerbegebiet 'Marienthal' (B-Plan Nr. 36) entstanden.

Zwischen dem Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' und dem Gewerbegebiet 'Marienthal' erstrecken sich zusammenhängende Waldflächen, die unmittelbar an das Rotmoor, eine ökologisch hochwertige Fläche, angrenzen. Von diesen Waldflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu den Vegetationsbereichen auf dem Grundstück des Schulzentrums über die Grünflächen der Sportplätze und über die Sauerstraße in die Kleingartenflächen erstreckt sich ein innerstädtischer Grünzug, der einen hohen Naherholungs-wert aufweist.

Das Wohngebiet 'Blumenviertel', die Grundstücksflächen des Schulzentrums mit den Sportplätzen und die Kleingartenanlagen wurden bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' planungsrechtlich überarbeitet. Diese 3. Änderung des B-Planes Nr. 21 ist bereits rechtskräftig.

## 6.5 Analyse und Bewertung

Durch die Ansiedlung zahlreicher Einzelhandelsbetriebe in den vergangenen Jahren mit einem breitgefächerten Versorgungsangebot sowie die im Gewerbegebiet ansässigen differenzierten Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ist in 'Wilhelmsthal' ein wichtiger Versorgungsstandort im Stadtgebiet entstanden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die gesetzlichen Steuerungsmöglichkeiten einzusetzen, um

- die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen
- die Verbraucher- wie auch die Geschäftsinteressen in gleicher Weise zu berücksichtigen
- die Attraktivität der Innenstadt und ihre Versorgungsfunktion durch weitergehende Planungen und Initiativen zu stärken
- möglichst vielfältigen Betriebstypen und -formen im Handwerk, Gewerbe sowie im Dienstleistungsbereich und auch im Einzelhandel angemessenen und gebietsverträglichen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen.

Daher ist eine **gesteuerte Einzelhandelsentwicklung** im Gebiet 'Wilhelmsthal' als Ergänzung zum vorhandenen Angebot im Stadtgebiet sowohl in der 4. Änderung des Bebauungsplanes als auch in der 5. Änderung und 1. Erweiterung planungsrechtlich sicherzustellen.

Mögliche **Konflikte** sind im Bauleitplan-Verfahren grundsätzlich zu behandeln. Hierbei gilt in bereits verfestigten Standortlagen hinsichtlich des Immissions-schutzes das Gebot der Minimierung situationsbedingter Belastungen. Planungsbedingte Konflikte sind zudem zu vermeiden.

- Gegenüber der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke mit Mischgebietsnutzung und Wohnnutzung im Wohngebiet (Sophienhöhe) ist ein ausreichender Immissions-schutz zu gewährleisten
- Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes wird im Rahmen von Einzelfallprüfungen im Zusammenhang mit geplanten Gewerbe- und sonstigen Betrieben bzw. im Zusammenhang mit geplanten Umnutzungen erbracht. Bei der geplanten Neubebauung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben ist eine mögliche Belastung durch Anlieferverkehr, technische (Kühl-) Anlagen u.a. zu untersuchen und der Schutz der Nachbarschaft ggf. durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen an der 'Rendsburger Straße', in der 'Sauerstraße' und in der Straße 'Hörst', einzelne Gewerbebetriebe sowie das Schulzentrum Süd erzeugen bereits heute ein hohes Maß an Ziel- und Quellverkehr. Der **Fahrverkehr** fließt im wesentlichen über die als Sammelstraße ausgebaute Sauerstraße und die Rendsburger Straße ab.

Im Zusammenhang mit einer Neuansiedlung Kunden- und damit verkehrssensibler Einzelhandelsbetriebe sind die Einmündungs- und Kreuzungsbereiche insbesondere der vorgenannten Straßen auf ihre Leistungsfähigkeit zu überprüfen und diese künftig den gestiegenen verkehrlichen Anforderungen anzupassen.

Eine **Aufwertung des Ortsbildes** wäre zudem in dieser Ortseingangssituation von Eckernförde wünschenswert.

- Dies kann durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Straßenverkehrsflächen und in stark versiegelten Bereichen, vor allem im Bereich großer Stellplatzanlagen, sowie durch Fassaden- und Dachbegrünung erreicht werden.
- Gestalterischen Auswüchsen durch ein Übermaß an Werbeanlagen wird durch entsprechende Festsetzungen entgegen-gewirkt.

## 7. Leitbilder der Planung

### 7.1 Allgemeine Leitbilder zum Städtebau und zur Nutzungsstruktur

Die vorhandene Nutzungsstruktur im gesamten Plangebiet 'Wilhelmsthal' wird in der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 untersucht und mit den Planungsab-sichten der Stadt abgeglichen. Wesentliches Leitbild der städtebaulichen Planung ist dabei, den städtebaulich verträglichen Nutzungs- und Gebäudebestand festzuschreiben und weitere gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten vorzubereiten. Dabei ist das Planungsrecht an die aktuellen rechtlichen Grund-lagen zu passen.

Für den Änderungsbereich wird daher, der Nutzungsstruktur entsprechend, eine Neugliederung des Gebietes vorgenommen:

- unter Berücksichtigung der derzeit gültigen BauNVO 1990 wird entsprechend der in Teilbereichen dominierenden Einzelhandelsnutzung eine Sondergebietsausweisung vorbereitet.
- als stadtplanerische Zielvorstellung ist dabei umzusetzen, dass kundenintensive Einzelhandels- und Gewerbebetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen in der Nähe der Bundesstraße B 203 in unmittelbarer Verkehrs-anbindung zu konzentrieren sind, dagegen weniger verkehrssensitive Flächennutzungen auch weiterhin in größerer Entfernung von der Bundesstraße vorgesehen werden
- in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen wird die Festsetzung als Gewerbegebiete festgeschrieben
- die B-Plan-Änderung wird um die Flächen zwischen Rendsburger Straße, Wohnbebauung 'Sophienhöhe' und der Straße 'Domstag' erweitert, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich künftig planungsrechtlich steuern zu können

### 7.2 Leitbild Einzelhandelsentwicklung

Der Einzelhandel übernimmt in den Innenstädten grundsätzlich eine wesentliche zentrums- und attraktivitätsbildende Funktion, um Kunden und Besucher anzuziehen, Kaufkraft zu binden und die wirtschaftliche Bedeutung der Innenstadt zu stärken. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe der Stadtplanung, Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Zentren, z. B. in großflächigen Einkaufseinrichtungen an den Stadträndern, zugunsten einer ausgewogenen Versorgungsstruktur in den Innenstädten zu steuern.

Im Plangebiet des Ursprungs- Bebauungsplanes Nr. 21 und in unmittelbarem Umfeld wurden auf der Rechtsgrundlage der BauNVO 1977 und 1990 Einzelhandelsbetriebe in einem Umfang von insgesamt ca. 16.800 m<sup>2</sup> genehmigt, so dass heute eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an der Sauerstraße sowie in der Straße 'Hörst' und z.T. auch großflächigem Einzelhandel entlang der Rendsburger Straße festzustellen ist.

Der Gesetzgeber hat auf die gegenwärtigen tendenziellen Entwicklungen in der Einzelhandelsbranche reagiert: nach der

BauNVO 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch in den für sie speziell ausgewiesenen Sondergebieten und Kerngebieten, nicht aber in Gewerbegebieten zulässig. Daher sind, auf der Grundlage des Einzelhandelserlasses des Innenministeriums unter Beachtung der Grundsätze der Landesplanung entsprechende Festsetzungen über Art und Maß erforderlich, um den Einzelhandelsbestand und die zukünftige Einzelhandelsentwicklung planerisch abzusichern, soweit es den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt entspricht.

Da die Stadt Eckernförde als Mittelzentrum einerseits gehalten ist, die landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion zu erfüllen und auf Dauer zu erhalten und zu stärken, andererseits hinsichtlich der weiteren Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet auch immer die gesamtstädtischen Auswirkungen auf den Einzelhandel und die damit verbundenen städtebaulichen Folgen zu beachten sind, wurde im Zuge der Überarbeitung dieser Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Planung des Einzelhandelszentrums an der Rendsburger Straße bereits im Oktober 2002 eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, in dem die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Projektes auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt aufgezeigt wurde.

Auf der Grundlage von städtebaulichen Voruntersuchungen und verfügbaren Daten war bereits vor dieser ersten gutachterlichen Untersuchung im Oktober 2002 festgestellt worden, dass Eckernförde als Einzelhandelsstandort wegen der Lage und der Versorgungsfunktion für das Umland und wegen des vorhandenen vielfältigen Angebotes als Einzelhandelsstandort gute Qualitäten aufweist, vorhandene Marktchancen durch das bislang vorhandene Angebot jedoch nicht voll genutzt werden.

So wurde bereits im Prognos-Gutachten von 1998 darauf hingewiesen, dass: „in der Konkurrenz Betrachtung mit den umliegenden Städten ... es dem Einzelhandel in Eckernförde nur in **unterdurchschnittlichem Maße** gelungen ist, sich zu positionieren und größere Kunden- und Besucherströme an sich zu binden, die sich **umsatzwirksam bemerkbar machen**. Dies ist **vermutlich sowohl auf Gründe, die die Angebots-, Marketing- und Servicepolitik des Einzelhandels selbst betreffen, als auch auf innerstädtisch verkehrsspezifische Gründe und ggf. die Saisonalität der Besucherströme zurückzuführen.**“

Für die Positionsbestimmung des Einzelhandels der Stadt Eckernförde wurde im Rahmen des v. g. Gutachtens ein Vergleich mit den sie umgebenden größeren 'Konkurrenzstädten' inklusive weiterer Hafenstädte notwendig. Dabei wurde auf Bestandsdaten aus den vergangenen Jahren zurückgegriffen, (in der Anlage zur Begründung -Auszug aus prognos- Gutachten- aufgeführt).

Anhand der Zentralitätskennziffer im regionalen Vergleich mit den Mittelzentren Rendsburg und Schleswig wird deutlich, dass die Stadt auch für das Umland eine nicht unerhebliche Anziehungskraft besitzt, die sich jedoch in den letzten Jahren aufgrund der verschärften Wettbewerbssituation zugunsten der Einzelhandelseinrichtungen in den Nachbarstädten verringert hat. Dass Eckernförde seine Versorgungsfunktion nicht in gleichem Maße wie die Nachbarstädte hat ausbauen können, ist u.a. auch darauf zurückzuführen, dass sowohl in Schleswig als auch in Rendsburg und Büdelsdorf Einzelhandelszentren mit großflächigen Verbrauchermärkten (auch außerhalb der Innenstädte) entstanden sind, die einen nicht unwesentlichen Teil der Kaufkraft aus Eckernförde abziehen.

Die Ratsversammlung hat daher beschlossen, durch Neuordnung vorhandener Einzelhandelsbetriebe und städtebaulich verträglicher und bedarfsgerechter Ergänzung des vorhandenen Angebotes die Kaufkraft zukünftig vermehrt in der Stadt zu binden. Dies soll durch ein attraktives Einkaufszentrum erreicht werden.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung eines Investors zur Ansiedlung eines SB- Warenhauses in Verbindung mit einem Fachmarktzentrum wurde die Fa. prognos durch die Stadt beauftragt, ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten zu erstellen und außerdem die Auswirkungen von zwei geplanten Einzelhandelsprojekten, u.a. auch des 'Einkaufszentrums im Hörst' auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet und insbesondere der Innenstadt darzulegen. Im Rahmen dieser aktuellen gutachterlichen Untersuchung wurde erneut auf den nachweisbaren Zentralitätsverlust von Eckernförde im Vergleich zu den Konkurrenzstädten

vor allem Schleswig und Rendsburg (Büdelsdorf) hingewiesen (S. 30 des prognos- Gutachtens):

...“ *Die Entwicklung der Zentralität der Stadt Eckernförde ist in zweierlei Hinsicht problematisch.*

*Erstens entwickelt sie sich rückläufig. Ein Index- Wert von 132 Punkten war schon 1997 für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich. Dieser Wert weist 2001 nur noch 119 Punkte auf.*

*Zweitens zeigt ein Blick auf die konkurrierenden Mittelzentren der Region und besonders Rendsburg (ohne Büdelsdorf) und Schleswig, dass positive Entwicklungen möglich sind und auch für Eckernförde möglich gewesen wären. Büdelsdorf hat sich von 1999 bis 2001 ebenfalls sehr positiv entwickelt ....“*

Eckernförde hat im regionalen Vergleich erheblich an Zentralität verloren. Wichtig ist es daher, in den kommenden Jahren wieder vermehrt Kaufkraft in der Stadt zu binden. Dabei gelten die allgemeinen Trends im Einzelhandel auch für Eckernförde, so dass auch hier Filialen und Großanbieter langfristig die Versorgungsstruktur verändern werden. Aufgabe wird es daher sein, die vorhandenen Angebotslücken zu schließen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen: Die gesetzlichen Anforderungen zum Abwägungsgebot erfordern vor der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und für die Konzentration von Fachmärkten, dass sich die Kommune Klarheit über alle möglichen und zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschafft. Eine sorgfältige Prüfung dieser möglichen städtebaulich relevanten Auswirkungen i.S.d. § 11 der BauNVO muss vor der Realisierung großflächiger Einzelhandelsprojekte sein; diese ist Grundlage einer sachgerechten Abwägung.

Die Ratsversammlung hat die zu erwartenden Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet als städtebaulich verträglich angesehen und wird in dieser Bauleitplanung die Realisierung eines Einkaufszentrums auf der Grundlage der Empfehlung der gutachterlichen Untersuchungen vorbereiten.

Neben den im Gutachten aufgezeigten Auswirkungen (prozentuale Umsatzverluste nach Branchen) für die Einzelhändler in der Innenstadt und im Bereich 'Hörst' selbst sollen aber mögliche Verdrängungsprozesse weitgehend reduziert werden. Das auf Grundlage aktueller Planungen erstellte prognos- Gutachten liegt in Auszügen dieser Begründung als Anlage bei.

Als städtebauliche Auswirkungen im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsprojekten sind im Rahmen dieser Bauleitplanung zu untersuchen bzw. bereits untersucht worden:

- schädliche Umwelteinwirkungen nach dem BImSchG
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt) und Nachbargemeinden
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Einzelnen in der Begründung dargelegt und hier nur in Kürze wiedergegeben:

- in der UVP- Vorprüfung werden die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und die Verträglichkeit festgestellt (s. Ziffer 10 der Begründung).
- Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nicht zu erwarten, da der Bereich bereits vollständig erschlossen ist. (Erläuterungen unter Ziffer 12)
- Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden gesamtträumlich untersucht und die Machbarkeit des Projektes nachgewiesen. Dieses Verkehrsgutachten liegt dieser Planung zugrunde, die erforderlichen Ausbau- und verkehrlenkenden Maßnahmen werden planungsrechtlich gesichert. (Ziffern 7.6 und 11)

- Um die Auswirkungen wie Umsatzeinbußen für die Innenstadt bzw. für den gesamtstädtischen Einzelhandel sowie für im Plangebiet ansässige Einzelhändler und damit u.U. verbundene Geschäftsaufgaben und Verdrängungsprozesse abschätzen zu können, liegen nunmehr zwei gutachterliche Untersuchungen und Stellungnahmen als Entscheidungsgrundlage für das geplante Einzelhandelsprojekt vor. Diese werden im Folgenden näher erläutert.
- Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes liegt durch das geplante Vorhaben nicht vor. Der geplante Standort für einen Verbrauchermarkt/ SB- Warenhaus stellt sich heute sehr ungeordnet dar und wird zukünftig gestalterisch durch die geplante Neubebauung und die Neuordnung der vorhandenen Fachmärkte eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes erfahren.

Die v. g. Belange wurden gegeneinander und untereinander abgewogen; dieser Bauleitplanung liegt somit eine sachgerechte Abwägungsentscheidung zugrunde.

### 7.3 Leitbild Innenstadtentwicklung:

Im Rahmen der v. g. gutachterlichen Untersuchungen wird darauf hingewiesen, dass durch weitere Einzelhandelsvorhaben im Bereich 'Wilhelmsthal' in einem gewissen Maß Umverteilungen gegenüber dem örtlich vorhandenen Einzelhandel auftreten werden. Durch das erweiterte Angebot soll eine Frequenzsteigerung und damit eine vermehrte Kaufkraftbindung in der Stadt erfolgen.

In den im Rahmen des prognos- Gutachtens aufgezeigten Handlungsempfehlungen wird darauf hingewiesen, dass bei geschicktem und aktivem Stadtmarketing sowie Angebotsanpassung und Positionierung der Einzelhändler in der Innenstadt durchaus auch positive Verbundwirkungen aus der Standortaufwertung in Wilhelmsthal folgen könnten. Ziel muss es daher sein, durch vielfältige begleitende Maßnahmen zur Umsetzung des Einzelhandelsprojektes im Hörst auch eine Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Zentrums zu erreichen.

Darüber hinaus sind parallel zur vorgesehenen Entwicklung im Hörst auch Initiativen für die Innenstadt zu entwickeln, die auch hier zu einer Attraktivitätssteigerung und höheren Kaufkraftbindung führen werden.

Für die Innenstadt existieren bereits Planungen, Instrumente und Initiativen zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Wohn-, Kultur- und Einkaufsumfeldes:

- o In verschiedenen Arbeitsgruppen werden im Rahmen des sog. 'Stadtmarketingprozesses' einzelne Entwicklungsschwerpunkte festgelegt und Maßnahmen aufgezeigt, um ein vielfältiges Angebot, Aufenthaltsqualitäten und attraktive Anziehungspunkte zu schaffen. Zur Zeit werden Planungen für ein Beleuchtungskonzept entwickelt.
- o Die Aufstellung und Überarbeitung des Verkehrskonzeptes 'Innenstadt' unter Berücksichtigung des geplanten Ausbaus der Bundesstraße B 76 soll eine verkehrsmäßige Entlastung der Innenstadtbereiche mit sich bringen und damit neue Entwicklungschancen ermöglichen. Damit einhergehend ist auch die Aufweitung des innerstädtischen Parkraumangebotes geplant.
- o Im Zuge der geplanten Neunutzung von Grundstücken am Binnenhafen sowie an der Hafenspitze werden derzeit Nutzungskonzepte entwickelt, die der sehr attraktiven städtischen Lage entsprechen und aufgrund der Anbindung an die Innenstadt zu einer Stärkung der zentralen Funktionen beitragen werden (B- Plan- Verfahren 4 / 7.1 'Hafenspitze' und 4 / 5.1 'Binnenhafen').
- o Im Zuge einer möglichen Umnutzung des heutigen STOV- Gebäudes in der Innenstadt werden Nutzungskonzepte entwickelt, die die Attraktivität auch in diesem Bereich stärken sollen (B-Plan 4./ 1 'Kieler Straße Süd').
- o Als begleitende attraktivitätssteigernde Maßnahmen sind der Ausbau des Kurparkes, der Strandpromenade und der Uferpromenade Borby (in unmittelbarer Innenstadtnähe) zu nennen, die künftig im Rahmen der Hafenplanungen weitergeführt und damit unmittelbar an die Innenstadt angebunden werden sollen.
- o Die Erhaltung des historischen Stadtkerns ist eines der wesentlichen Ziele des 'Stadtleitbildes'. Durch eine Ortsgestal-

tungssatzung wird dieses Ziel verfolgt. Das 'Einkaufen' in besonderer, maritimer Atmosphäre ist somit auch künftig möglich.

- o Durch die in Abschnitten geplante Wiederherstellung einer Verbindung zwischen Noor und Hafen besteht die Möglichkeit zur Gestaltung attraktiver Erholungsflächen in Zentrumsnähe, die zur Qualität des Stadtbildes und zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als 'Naherholungsort' beitragen werden.
- o Durch zahlreiche Maßnahmen soll das Erscheinungsbild der Haupteinkaufsstraße 'Kieler Straße Nord und Süd' unter Einbeziehung der künftig umzugestaltenden Frau- Clara- Straße verbessert werden. Zur Zeit wird in der Projektgruppe Innenstadt des Stadtmarketing- Prozesses die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbes diskutiert.

### Zusammenfassung:

Die Bestandserhaltung bzw. Integration vorhandener Einzelhandelsbetriebe (Konzentration) ist durch Sondergebietsausweisung planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig ist eine künftige Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen und eine moderate Reduzierung der bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in den planungsrechtlich als Gewerbegebiete festgeschriebenen Bereichen vorgesehen.

Die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Rendsburger Straße durch ein SB- Warenhaus und die Konzentration z.T. bereits vorhandener im Gebiet ansässiger Fachmärkte innerhalb des geplanten Einkaufszentrums soll überdies auf der Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens durch projektbezogene Ausweisung eines Sondergebietes ermöglicht werden.

### 7.4 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 Gemengelage 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 Schutz der Nachbarschaft ausreichend zu berücksichtigen.

Um einer ungeordneten Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken und die geplante Erweiterung und Neuordnung in den Bereichen, in denen Einzelhandelsnutzung bereits dominiert planerisch zu unterstützen, werden Einzelhandelsbetriebe zunächst grundsätzlich an den Standorten ausgeschlossen, auf denen die gewerbliche Nutzung erhalten und künftig fortentwickelt werden soll. Um den Gewerbebetrieben einen attraktiven Standort zu bieten, soll jedoch für das produzierende Gewerbe in untergeordneter Funktion auch ein Direktverkauf von Produkten ermöglicht werden.

### 7.5 Leitbild Mischgebiet

Das entlang der Rendsburger Straße entstandene Nebenzentrum hat sich in den vergangenen Jahren auch auf die Bereiche zwischen dem Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes und der Straße 'Domstag' ausgeweitet. Die Grundstücksflächen in der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind heute durch eine ausgeprägte Mischnutzung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, sozialen Einrichtungen, Tankstelle und Wohnnutzung gekennzeichnet. Bislang besteht für diesen Bereich keine verbindliche Bauleitplanung; der wirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine wohnbauliche Entwicklung vor, die jedoch in den vergangenen Jahren städtebaulich nicht umgesetzt wurde.

Um die dem Standort angemessene gemischte Nutzung auch weiterhin zu sichern, städtebaulichen Fehlentwicklungen jedoch vorzubeugen, wird dieser Bereich als Mischgebiet bzw. in einer Teilfläche als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen. Auch hier soll künftig die Einzelhandelsnutzung gesteuert werden, um nicht gewünschten Agglomerationen vorzubeugen und die Einzelhandelsvorhaben im Bereich Hörst planerisch zu unterstützen.

## 7.6 Leitbild Verkehr

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

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die Flächen für den fließenden Verkehr, ruhenden Verkehr sowie die Andienung mit Bus, PKW, Fahrrad oder für Fußgängerinnen / Fußgänger überprüft. Für alle Verkehrsarten sind bzw. werden künftig die erforderlichen Flächen gesichert.

### 7.6.1 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 Plangebiet. Über diese erfolgt die äußere Erschließung des Plangebietes, und hier vor allem über die B 203 die Anbindung an die Bundesautobahn A 7.

Als Verkehrsanbindung mit überörtlicher Bedeutung ist auch die Straße ‚Domstag‘ im Norden des Plangebietes zu nennen. Sie stellt eine wichtige örtliche Anbindung an die Bundesstraße 76 in Richtung Kiel dar.

Das Plangebiet ist somit, seiner Versorgungsfunktion und überörtlichen Bedeutung entsprechend, über leistungsfähige Straßen angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiter über die Sauerstraße, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße (Sammelstraße) sowohl die Gewerbegebiete in ‚Wilhelmsthal‘ als auch das Wohngebiet ‚Blumenviertel‘ sowie das Schulzentrum erschließt und die Verbindung zwischen der B 203 und der Straße ‚Auf der Höhe‘ (Landesstraße 42) darstellt. Die ‚Sauerstraße‘ ist im Regelquerschnitt mit 6,50 m Ausbaubreite und seitlich angeordneten Rad- und Fußwegen durchgängig ausgebaut.

Sie weist bereits heute in Spitzenzeiten eine hohe Auslastung auf. Dies ist zum einen bedingt durch die mit dem Schulbetrieb zusammenhängende Verkehrsbelastung, zum anderen auch durch die bereits stark frequentierte Straße ‚Hörst‘, über die die bereits vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen erschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von (weiteren) großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind auch die zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehr zu untersuchen. Die geplante Einzelhandelskonzentration und – neuansiedlung ist mit einem hohen Kundenpotential verbunden und führt zu einer weiteren Steigerung des Verkehrsaufkommens sowohl auf der Bundesstraße als auch auf der Sauerstraße und in der Straße ‚Hörst‘.

Die Stadt hat daher ein gesamtträumliches Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um unter Berücksichtigung des für die kommenden Jahre prognostizierten Verkehrsaufkommens die Leistungsfähigkeit und Aufnahmekapazität der im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet liegenden Verkehrsstraßen und der Kreuzungspunkte zu überprüfen.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse werden verkehrlenkende Maßnahmen sowie erforderliche punktuelle Ausbaumaßnahmen aufgezeigt, durch deren Umsetzung auch künftig eine ungehinderte Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens gewährleistet werden kann. Die Umsetzung der Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sind Voraussetzung für eine reibungslose Erschließung des geplanten Einzelhandelszentrums und werden, soweit planungsrelevant, in der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 berücksichtigt.

Das Gutachten liegt in Auszügen dieser Begründung bei. Für eine funktionierende Verkehrsanbindung des Einzelhandelszentrums sind lediglich Einzelmaßnahmen an den Aus- und Zufahrten zum geplanten Einkaufszentrum und an den Kreuzungspunkten

1. Rendsburger Straße/ jetzige Grundstückszufahrt
2. Rendsburger Straße / Niewark / Zufahrt Einkaufszentrum
3. Rendsburger Straße / Kadekerweg / Sauerstraße
4. Sauerstraße / Hörst / Zufahrt Waffenproduktion
5. Sauerstraße / Holm (optional)
6. Sauerstraße / Kolm / Horn (optional)

erforderlich.

Die Realisierung der v. g. straßenbaulichen Maßnahmen wird im Bebauungsplanverfahren soweit erforderlich durch Ausweisung von Verkehrsflächen gesichert.

Eine erste Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt Rendsburg über den künftigen Ausbau ist bereits erfolgt, weitere Abstimmungen werden im Zuge des planungsrechtlichen Verfahrens erfolgen.

### 7.6.2 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand wurde im Plangebiet ein Fehl an privaten bzw. öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr nicht festgestellt, Verkehrsbehinderungen durch im Straßenraum abgestellte Fahrzeuge o.ä. sind nicht bekannt.

Für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben bzw. Umnutzungen sind im Baugenehmigungsverfahren Stellplätze in ausreichender Anzahl (gem. Stellplatzterlass) nachzuweisen.

### 7.6.3 Fußläufiger Verkehr 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.

## 7.7 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bebaut. Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft werden durch die Bauleitplanung nicht überplant.

Durch die 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 werden keine Grundstücksflächen erstmalig in Anspruch genommen, für die nicht schon durch den Ursprungs-Bebauungsplan bzw. durch § 34 BauGB Baurecht besteht. Lediglich durch die im Gutachten vorgeschlagenen punktuellen verkehrlichen Ausbaumaßnahmen, die durch die B-Plan-Änderung gesichert werden, werden in geringfügigem Umfang als Verkehrsflächen in Anspruch genommen und vollflächig versiegelt.

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

Die das Plangebiet durchziehenden Knicks, Biotopflächen und Grünverbindungen sind nach den gesetzlichen Vorgaben zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein dauerhafter Fortbestand der Knickstrukturen kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn ausreichend Schutzabstände zu den Knicks eingehalten werden, in denen bauliche und sonstige Nutzungen unzulässig sind. Daher werden in dieser Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt und Versiegelungen und bauliche Nutzungen innerhalb der Knickschutzstreifen untersagt. Derzeit vorhandene bauliche Anlagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

Vorhandene natürliche Elemente wie Bäume bzw. Baumgruppen sind in ihrem Fortbestand zu sichern. Hier greift neben den Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

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.

Bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und des SB-Warenhauses und der Neuordnung und Umgestaltung der geplanten Fachmärkte sollen Neu- u. Umbaumaßnahmen in Anlehnung an den ‚Kriterienkatalog für den Neu- und Umbau umweltgerechter Verbrauchermärkte‘ vom Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein geplant werden.

## 7.8 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 jedoch gute Möglichkeiten der Kurzzeiterholung.

## 7.9 Leitbild Ortsbildverbesserung

Der B-Plan-Geltungsbereich liegt an einer der wichtigsten Einfallstraßen nach Eckernförde. Gerade in dieser 'Eingangssituation' sind die Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes von wesentlicher Bedeutung. Aber nicht nur Eingrünungs- und Grünerhaltungsmaßnahmen sind umzusetzen: um erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden, sind Art, Umfang und Gestaltung von baulichen Anlagen und insbesondere auch von Werbeanlagen vorzugeben.

Ein erheblicher Anteil der Flächen in den Mischgebieten, den Gewerbegebieten und den Sondergebieten 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.

Die großflächigen Stellplatzanlagen an der Sauerstraße und an der Rendsburger Straße für die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen 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 und die Rendsburger Straße sind räumlich zu fassen und der Straßenrand durchgehend einzugrünen.

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

## 7.10 Zu erwartende Nutzungskonflikte

Die durch gewerbliche Nutzungen und durch vorhandene Einzelhandelsbetriebe geprägten Bereiche im Plangebiet sowie die gemischte Nutzung an der Straße 'Domstag' sind nunmehr in der 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 planungsrechtlich entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu sichern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen über den derzeitigen baulichen Bestand hinaus zudem weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Da das Plangebiet mit Ausnahme von Teilflächen im Mischgebiet und zurückliegenden, noch verfügbaren Flächen in der Rendsburger Straße weitgehend bebaut ist, liegt im wesentlichen eine bereits verfestigte Plansituation vor.

Die durch die vorhandenen Nutzungen zu erwartenden Lärmbelastungen haften dem Grundstück somit schon als situationsgebunden an, ebenso hinsichtlich der Belastung durch Verkehrsemissionen.

Bei einer Neuplanung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass nach BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete so weit wie möglich vermieden werden müssen. Der Trennungsgrundsatz von emittierendem Gewerbe, Handel und Dienstleistungen und Wohnen gilt in verfestigten Planungssituationen dagegen zwangsläufig nur eingeschränkt. Im Plangebiet befindet sich an der Straße 'Domstag' sowie im weiteren Umfeld Wohnnutzung (Wohngebiet Sophienhöf); außerdem wird auch in der sozialen Einrichtung auf dem Flurstück 93/18 gewohnt. Daneben sind auch die Betriebsleiterwohnhäuser in den Sondergebieten und Gewerbegebieten vor unzumutbaren Belastungen durch Lärm zu schützen.

In der Planung ist vorgesehen, die den Einzelhandelsbetrieben zugeordneten Stellplatzanlagen (> 600) durch geschlossene Baustruktur 'einzuhausen', um so die Emissionen durch den zu- und abfahrenden Kundenverkehr zu minimieren. Als nachbarschützende Maßnahme auch gegenüber der schutzwürdigen Kleingartennutzung wird außerdem der vorhandene begrünte Wall als zu erhaltend festgesetzt. Auch ohne konkreten Schallschutz-Nachweis ist davon auszugehen, dass durch diesen ca. 4,00 m hohen Wall bereits ein gewisser Schallschutz gegeben ist.

Für eine konkrete Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsbetriebe im Hörst sowie anderer Gewerbebetriebe

gegenüber schutzwürdiger Wohnnutzung wird, insbesondere auch hinsichtlich emittierender technischer Anlagen wie Kühlgeräte, Abluftanlagen u.a. sowie auch hinsichtlich der Anlieferung von Waren eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage konkreter Hochbau- und Freiflächenplanung im Baugenehmigungsverfahren erbracht, um die zu erwartenden Emissionen abschließend beurteilen und entsprechende Schutzmaßnahmen aufzeigen zu können.

## 7.11 Prognose zukünftiger Entwicklungen

Die Erweiterung und räumliche Ausdehnung gewerblicher Nutzungen über den Plangeltungsbereich hinaus ist in der Stadtplanung nicht vorgesehen. Die im Umfeld vorhandenen Kleingärten stehen künftig nicht zu Disposition. Sie werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erneut planungsrechtlich festgeschrieben. Nördlich angrenzende Mischnutzungen sowie bestehende Wohngebiete sind in ihrem Fortbestand gesichert.

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.

## 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.

Als Verdachtsstandorte sind u.a. die vorhandenen Tankstellen, das Autohaus und der Baustoffhandel mit Sägewerk zu nennen. Altlasten sind bisher nicht festgestellt, können jedoch im Zusammenhang mit betrieblichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Bei Umnutzungen dieser Grundstücksflächen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob Gefährdungspotentiale bestehen und welche Maßnahmen ggf. im Zuge der Neunutzung erforderlich sind.

## 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 besteht bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen daher stets die Pflicht zu prüfen, ob damit 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 Festsetzung der überbaubaren Flächen entsprechen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes. Durch die Änderung werden keine in den Baugebieten zusätzlichen Eingriffe i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbereitet.

Für die auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens zu realisierenden Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten der Hauptverkehrsstraßen werden in geringfügigem Umfang Flächen in Anspruch genommen, die z.T. bisher für Begrünungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt waren. Für den Ausgleich werden Straßenrandbegrünung und Anpflanzungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichem Verkehrsgrün- Flächen erfolgen.

## 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. Das UVP- Gesetz ist seit dem ..... 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 daher 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. Eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls hat dann zu 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.

Da die geplanten Einzelhandelsvorhaben insgesamt den Schwellenwert für die Vorprüfung von 5000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erheblich überschreitet, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durch das Bauamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung bereits durchgeführt.

Der folgende **Umweltbericht** enthält die relevanten Aussagen der Einzelfallprüfung.

### 10.3 Umweltbericht

Der zu überplanende Bereich liegt im südlichen Stadtteil Eckernfördes im Gewerbegebiet Süd (Wilhelmsthal). Er wird im Westen begrenzt durch die hier innerörtlich verlaufende B 203, im Süden durch weitere Grundstücke des Gewerbegebiets, im Osten durch die Kleingartenanlage Wilhelmsthal und im Norden durch Gewerbe- und Wohngrundstücke. Die derzeitige Nutzung umfasst einen Baumarkt mit Holzlagerhallen und -flächen sowie einen Holztrokenturm, einen Gartenmarkt mit Freifläche, einen Unterhaltungselektronikmarkt sowie die zugehörigen Parkplätze. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände ein Wohnhaus mit Gartengrundstück. Etwa 1/6 des Geländes ist zz. ungenutzt und weist Ruderalvegetation auf. Es ist weder eine floristische noch eine faunistische Bedeutung zu erkennen.

Geplant ist eine intensivere Grundstücksnutzung durch weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die eine Erhöhung des versie-

gelten Flächenanteils um ca. 1/3 bedeutet. Abgesehen hiervon wird das Vorhaben weder zu einer erstmaligen noch zu einer wesentlich verstärkten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen.

Bei Einzelbetrachtung der Schutzgüter lässt sich Folgendes feststellen:

**Mensch** Eine stärkere Belastung von Menschen ist allenfalls durch Lärm und Abgase des zukünftig noch stärkeren Kfz-Verkehrs auf dem Grundstück und seinen Zufahrten zu erwarten. Diese Belastung ist durch eine entsprechende Verkehrsplanung zu minimieren.

**Pflanze** Die vorhandene Ruderalvegetation ist nicht als schutzwürdig einzustufen. Der Verlust an Pflanzenmasse kann durch Baum- und Strauchpflanzungen oder besser noch durch Dach- und Fassadengrün ausgeglichen werden.

**Tier** Schutzwürdige Tierarten sind auf dem Gelände nicht bekannt. Für Insekten u. ä. können durch Dach- und Fassadengrün Ersatzlebensräume geschaffen werden.

### Boden/

**Grundwasser** Im bislang unversiegelten Geländeteil herrschen Braunerde-Kolluvisole aus Geschiebesanden vor. Durch die weitere Versiegelung wäre somit keine seltene Bodenform betroffen. Die Grundwassereubildungsrate würde als Folge der Versiegelung reduziert, was aber nur das oberflächennahe Grundwasser betrifft. Der Effekt kann durch Versickerung des Niederschlagswassers an anderer Stelle verringert werden.

### Oberflächen-

**Wasser** Im Plangebiet gibt es keine Fließ- oder Stillgewässer. Um eine Überlastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation als Folge der erhöhten Versiegelungsanteile zu vermeiden, sind

1. möglichst große Teile der Dachflächen zu begrünen,
2. Stellplätze, Lagerplätze und Zuwegungen in möglichst durchlässiger Befestigung auszuführen,
3. die ggf. dennoch ablaufenden Niederschläge in einem Rückhaltebecken aufzufangen und
4. anschließend über eine ggf. zu erweiternde Rohrleitung der Vorflut Kadekerweg – Domsländmoor – Schiefkoppel – Windebyer Au zuzuleiten. Im Verlauf dieser Vorflut ist auch eine Teilversickerung zur Speisung des oberen Grundwasserleiters möglich.

**Klima** Die Folgen der zunehmenden Versiegelung (Temperatur, Luftfeuchte, Staub, Verwirbelungen) können durch Dach- und Fassadengrün sowie durch Baum- und Strauchpflanzungen ausgeglichen werden.

**Luft** Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist allenfalls durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten.

**Landschaft** Da das Gelände bereits jetzt einer ähnlichen Nutzung unterliegt, die zukünftig nur intensiviert werden soll, ist keine zusätzliche Landschaftsbeeinträchtigung zu erwarten.

**Kulturgüter** nicht relevant

**Sachgüter** nicht relevant

### Wechsel-

**wirkungen** Auswirkungen auf die Verkehrsströme der näheren Umgebung sind zu untersuchen. \*

**FAZIT** Da sich die Auswirkungen des Vorhabens im Wesentlichen auf die Bereiche Niederschlagswasser und Verkehr reduzieren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen jeweils durch entsprechende fachliche Vorgaben ausgeglichen bzw. erheblich verringert werden können, besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

## 10.4 Ergebnis der Vorprüfung

Die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter wurden geprüft. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung daher nicht gegeben ist.

Die v. g. zu erwartenden Auswirkungen auf die Bereiche Niederschlagswasser und Verkehr werden zur Zeit gesondert untersucht.

Derzeit wird unter Berücksichtigung der geplanten Neubebauung und Neuanlage von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücksflächen an der Rendsburger Straße ein hydraulischer Nachweis über die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers erbracht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die Bauleitplanung eingestellt, soweit diese planungsrelevant sind.

In dem genannten Verkehrsgutachten wurden großräumige Untersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen sowie der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsprojektes dargestellt und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des ungehinderten Verkehrsflusses aufgezeigt. Für den Ausbau erforderliche Flächen werden bereits in der Bauleitplanung (als Angebotsplanung) berücksichtigt.

## 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)

##### Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die bereits bebauten Grundstücke zwischen 'Domstag', Rendsburger Straße und Wohnbebauung 'Sophienhöf' werden durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 erstmalig planungsrechtlich bearbeitet.

Aufgrund der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur, die dem Gebietscharakter eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO entspricht und auch künftig als solches weiterentwickelt werden soll, wird nunmehr der vorhandene Gebäudebestand und die verschiedenen Nutzungen wie Einzelhandel (Wohnungsnahversorgung), Wohnen, Dienstleistungen, Räume für freie Berufe, soziale Einrichtungen, Gastronomie und Tankstelle planungsrechtlich durch die Ausweisung von Mischgebieten gesichert.

##### zu Text Ziffern 1.1.1 und 1.1.2

Der Standort ist sowohl durch Wohnnutzung als auch durch Versorgungseinrichtungen geprägt. Diese Nutzungsmischung soll durch räumliche und funktionale Verdichtung durch weitere Bebauungsmöglichkeiten in der Baufläche MI<sub>4</sub> zusätzlich gestärkt werden. Daher wird auf den noch verfügbaren Grundstücksflächen die weitere Ansiedlung von Wohnen bzw. wohnverträglichen Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet.

Der an der Kreuzung Rendsburger Straße/ Domstag ansässige Lebensmitteldiscounter sowie Apotheke, Bäckerei-Fachgeschäft und Fleischerei- Fachgeschäft werden als zulässige Nutzungen innerhalb der Bauflächen MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> festgeschrieben, um in diesem Bereich einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung durch Agglomeration weiterer Betriebe auch unter der Regelvermutungs-grenze des § 11 der BauNVO vorzubeugen (in einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sonst allgemein zulässig). Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben anderer Branchen ist unzulässig.

Darüber hinaus sind auf den Flächen im Mischgebiet, auf denen zur Zeit kein Einzelhandel betrieben wird (MI<sub>3</sub> u. MI<sub>4</sub>), Läden und Geschäfte nicht zulässig, um hier weiteren Einzelhandels- Ansiedlungen vorzubeugen, die den städtebaulichen Absichten zur planerischen Unterstützung des geplanten Einkaufszentrums an der B 203 entgegenstehen könnten.

##### zu Text Ziffer 1.1.3

Erklärtes Ziel dieser Bebauungsplan- Ergänzung ist es, die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur auch weiterhin zu sichern. Unter diesem Aspekt werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 der BauNVO Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit solcher Betriebe wird damit begründet, dass deren Betriebsstruktur durch einen sehr hohen Flächenbedarf geprägt ist. Bei Ansiedlung eines solchen Betriebes würde durch die Flächeninanspruchnahme die ausgeprägte Nutzungsmischung nicht beibehalten und weiterentwickelt werden können.

##### zu Text Ziffer 1.1.3 und 1.1.4

Um eine hohe Wohnumfeldqualität zu gewährleisten, werden in diesem Bereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da als Folge der Anonymität von Besuchern solcher Einrichtungen häufig eine Verwahrlosung des Umfeldes zu beobachten ist. Als Begründung wird in diesem durch Wohnen sehr stark geprägten städtischen Bereich auch auf die durch nächtliche Ruhestörungen häufig verursachten Konflikte hingewiesen, die aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar sind.

Außerdem soll einer Massierung von Spielhallen, die unter die Vergnügungsstätten fallen, vorgebeugt werden, da im Kreuzungsbereich 'Wulfsteert' / Rendsburger Straße, in unmittelbarem Umfeld des Plangebietes also, bereits ein Spielhallenbetrieb ansässig ist.

Der mit solchen Einrichtungen häufig in Zusammenhang gebrachte Imageverlust eines Gebietes kann bei einer Anhäufung von Vergnügungsstätten zu einem Verdrängungsprozess gewünschter Nutzungen führen. Dies ist meist auch eine Folge hoher, zu erwirtschaftender Renditen, die das Mietzinsniveau anheben. Um solchen Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

##### Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

##### zu Text Ziffer 1.2.1

Eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten, und zwar auch in den Gebieten, die bereits vollständig bebaut sind, ist unerlässlich, um dem aktuellen Trend, Einzelhandelsbetriebe an lukrativen Standorten außerhalb der Innenstadt anzusiedeln, reglementieren zu können. Bei einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung ist zu befürchten, dass eine für alle Bevölkerungsschichten ausgeglichene Versorgungsstruktur langfristig nicht sichergestellt werden kann und die Wohnungsnahversorgung für die nicht mobilen Bevölkerungsschichten, und damit eine der wesentlichen zentralen Funktionen der Innenstadt, verloren gehen würde.

Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung den Regelbedarf im Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' gesehen und die Festlegung von vorhandenen und ergänzenden Versorgungsangeboten auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen in Sondergebieten einerseits und die restriktiven Beschränkungen weitere Einzelhandels in den Gewerbegebieten andererseits beschlossen.

Um einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unter der Regelvermutungs-grenze des § 11 der BauNVO vorzubeugen, werden bis auf wenige innenstadtverträgliche und standortgerechte Einzelhandelsbranchen selbständige, d.h. von Produktions- oder Handwerksbetrieben unabhängige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Durch die v. g. Einzelhandelsbeschränkung sollen die Gewerbegebiete dem klassischen Gewerbe-, Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsbezogenen Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden. Außerdem soll durch diese Festsetzung die Realisierung des geplanten Einzelhandelszentrums an der Rendsburger Straße planerisch unterstützt werden. (Unter diesem Aspekt wurden auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für die Gewerbegebiete in den Straßen 'Kolm', 'Holm' und 'Horn' die Einzelhandelsnutzungen beschränkt auf den Direktverkauf und auf einige Branchen, von denen städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nicht erwartet werden.)

Ohne die Beschränkung der Einzelhandelszulässigkeit besteht in Gewerbegebieten mit bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben zudem die Gefahr, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhan-

delsbetriebe mit hoher Flächenrentabilität die Grundstückspreise derart in die Höhe treibt, dass eine von der Kommune angestrebte An- und Umsiedlung von den Kosten des Grunderwerbs scheitert. Auch deshalb werden Einzelhandelsbetriebe bis auf wenige Ausnahmen in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen; die folgenden Erläuterungen stellen auf diese Ausnahmen ab.

#### zu Text Ziffer 1.2.2

(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 1.2.3

Die Stadt Eckernförde möchte darüber hinaus in den Gewerbegebieten den Direktverkauf von Betrieben des Holzver- und bearbeitenden Sektors (einschließlich Möbel), von Handwerksbetrieben, die mit Produkten des Baumarktsektors und Gartenbedarf handeln, Betrieben des Kfz-Handels mit Reparatur-Service und Betrieben für den Handel mit Brennstoffen zulassen. Für diese i.d.R. flächenintensiven Betriebsformen ist als Zulässigkeitskriterium keine Unterordnung des Einzelhandelsanteils festgelegt, da von diesen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, Kaufkraftabzug aus der Innenstadt) zu erwarten sind und diese aufgrund ihrer Flächenstruktur und ggf. auftretender Emissionen im allgemeinen in Gewerbegebieten einen geeigneten Standort finden.

#### zu Text Ziffer 1.2.4

Die Stadt Eckernförde hat im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für den gesamten Innenstadtbereich (einfacher B-Plan Nr. 4) sowie für die Gewerbegebiete 'Wilhelmsthal' (1. Ergänzung des B-Planes Nr. 21) und 'Marienthal' (B-Plan Nr. 36) die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vorhandene Spielhallen im Stadtzentrum sind festgeschrieben worden, Erweiterungen wurden hingegen planungsrechtlich ausgeschlossen.

In dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird am Ausschluss von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten festgehalten, um künftig einer Agglomeration von Vergnügungsstätten in 'Wilhelmsthal' vorzubeugen.

Im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 sind Spielhallen im räumlichen Zusammenhang mit den Diskotheken und Gastronomiebetrieben im K 7 planungsrechtlich festgeschrieben worden, die bereits vor der Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 genehmigt worden waren. Ohne die weitere Beschränkung besteht in Gewerbegebieten mit bereits vorhandenen Vergnügungsstätten, die beliebter Anlauf- und Treffpunkt sind, 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 häufig zu beobachtender Begleiterscheinungen wie nächtliche Ruhestörungen, Besucherverkehr u.a., wodurch eine Beeinträchtigung für betriebszugehörigen Wohnungen im Plangebiet sowie im Umfeld nicht ausgeschlossen werden.

Ein genereller Ausschluss von Bordellen, nicht-medizinischen Massagebetrieben, Eros-Centern, u. anderen Etablissements (nach der aktuellen Rechtsprechung als gewerbliche Unternehmen eingestuft) wird in dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen, um dem 'Vorwurf' aus dem Weg zu gehen, dass derartige Betriebe im Stadtgebiet generell nicht geduldet werden. In dem Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich werden diese als gebietsverträglich beurteilt, da negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind, während in den Innenstadtbereichen durch die allgemeine sozioethische Bewertung ein 'Imageverlust'

des Gebietes zu befürchten wäre. Die Ratsversammlung hat daher im Rahmen der Abwägung von dem Ausschluss v. g. Unterarten von Gewerbebetrieben abgesehen.

#### Sonstige Sondergebiete: Einzelhandel

##### Allgemein:

Um eine angemessene Versorgungsstruktur zu sichern, hat die Stadt Eckernförde zahlreiche Aufgaben wahrzunehmen:

- für alle Bevölkerungsschichten sind ausgeglichene Versorgungsstrukturen sicherzustellen und eine wohnungsnahе Versorgung zu gewährleisten
- die Versorgungsfunktionen eines Mittelzentrums sind zu erfüllen
- die Wettbewerbssituationen zu sog. Konkurrenzstädten ist im Sinne einer Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels zu berücksichtigen
- die zentrale Funktion der Innenstadt muss auch künftig durch Versorgungseinrichtungen mit vielfältigem Angebot gesichert werden
- eine Chancengleichheit für den innerstädtischen Einzelhandel muss auch künftig gewährleistet werden und
- für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes sind auch künftig ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen, d.h. es darf durch die hohe Flächenrentabilität von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Verdrängung von Gewerbebetrieben kommen

Das Instrument der Bauleitplanung ermöglicht eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bei der Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung ist die Gemeinde an den Katalog der Nutzungsarten der BauNVO nicht gebunden. Rechtlich hat die Kommune bei der Inhaltsbestimmung bzw. Konkretisierung der Nutzungen einen weiten Spielraum. Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Ausweisung von Einzelhandelsbetrieben können neben Branchen und Wirtschaftszweigen auch bestimmte Sortimente als allein zulässig festgesetzt werden, wenn ausreichend Gründe für eine solche Beschränkung der Planung gegeben sind.

Die derzeit vorhandenen Betriebe im Plangeltungsbereich haben sich aufgrund der Lage im Stadtgebiet, der Flächenverfügbarkeit und der verkehrsmäßig guten Anbindung in den vergangenen Jahren am Standort etabliert und sind für die Versorgung der Umlandgemeinden wie auch der Stadtbevölkerung von Bedeutung.

Die Ratsversammlung hat daher beschlossen, das Planungsinstrument 'Baunutzungsverordnung' so anzuwenden, dass durch Bestimmung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente, Branchen und Warengruppen sowie Absatz- und Betriebsformen der vorhandene Einzelhandelsbesatz gesichert und bedarfs- bzw. nachfragegerechte Verkaufsflächenenerweiterungen planungsrechtlich ermöglicht werden, soweit diese als innenstadtverträglich beurteilt wurden.

In den vorliegenden Einzelhandelsgutachten zum Projekt 'Hörst' wurde sowohl durch die Fa. gesa als auch durch die Fa. prognos deutlich herausgestellt, dass Eckernförde nicht in dem Maße Kaufkraft bindet wie seine Nachbarstädte und damit in den letzten Jahren weiter an 'Zentralität' verloren hat. Unter diesem Aspekt wurden im Rahmen beider Gutachten Möglichkeiten vermehrter Kaufkraftbindung und die Marktchancen für ein Einkaufszentrum mit großflächigem Verbrauchermarkt bzw. SB-Warenhaus aufgezeigt. Dieses geplante großflächige Warenhaus ist ein Verkaufssegment, das bislang in dieser Größenordnung im Stadtgebiet nicht vertreten ist, jedoch bei Eckernförder Bürgern und den Einwohnern im Umland nachgefragt ist.

Ziel dieser B-Plan-Änderung und Erweiterung ist es daher (bei einer gleichzeitigen Beschränkung des Einzelhandels auf wenige Branchen in den Gewerbegebieten) in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentrum' die vorhandenen z. T. großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den Bereichen, in denen bereits heute Einzelhandel dominiert neu zu ordnen und in eine attraktive Gesamtkonzeption einzubinden.

**Darüber hinaus ist es kommunalpolitisches Ziel, die in den angrenzenden Bereichen ebenfalls vorhandene Einzelhandelsbetriebe festzuschreiben.**

Im Folgenden wird sich die Begründung u.a. auf die Ergebnisse des aktuell erstellten prognos- Gutachtens stützen, das als Anlage zu dieser Begründung in Auszügen beiliegt. Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass eine Gefährdung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur und damit nachhaltige negative Auswirkungen (trading-down-Effekt) für die Innenstadt durch die Ansiedlung eines SB- Warenhauses im 'Hörst' und geplanter Fachmärkte in vorgesehener Umfang nicht zu erwarten sind, wenn Umfang und Sortimente planungsrechtlich vorgegeben werden. Die Handlungsempfehlungen des Gutachtens zur Dimensionierung des geplanten Einkaufszentrums wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus wurde durch die Ratsversammlung beschlossen, aufgrund aktueller Planungen des Investors und abweichend von den gutachterlich untersuchten Sortimenten und Verkaufsflächen, das Angebotssegment 'Tierfachhandel' zuzulassen. Bei den in solchen Fachmärkten üblichen Sortimenten handelt es sich um nicht innenstadtrelevante Angebote. Außerdem sollen der geplante Lebensmitteldiscounter sowie die im räumlichen Zusammenhang mit dem SB- Warenhaus vorgesehenen Shops geringfügig größere Verkaufsflächen belegen dürfen. Die Ratsversammlung wird dies planungsrechtlich umsetzen, um gängige Betreibermodelle zu ermöglichen. Diese gegenüber der projektbezogenen Gutachter-Untersuchung geringfügige Verkaufsflächenenerweiterung wurde als nicht 'Innenstadt- schädigend' beurteilt, da keine unverträglichen negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind.

zu Text Ziffer 1.3.1 ff

#### Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum SO<sub>EH</sub> 1

Diese Teilfläche ist bereits geprägt durch z. T. großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Baumarkt und Baustoffhandel mit holzverarbeitendem Betrieb, Sägewerk, einem Fachmarkt für Unterhaltungselektronik sowie einem Fachmarkt für Gartenbedarf und Pflanzen), die zum Teil künftig fortbestehen bzw. erweitert werden sollen. Es ist vorgesehen, das Sägewerk aufzugeben.

Um die Auswirkungen des Konkurrenzdrucks im Plangebiet selbst zu minimieren – der Konkurrenzdruck durch das geplante SB- Warenhaus gegenüber den übrigen Anbietern im 'Hörst' wird u.U. zu Umverteilungen im Gebiet führen – ist eine aktive Umsiedlung und Integration bereits vorhandener Anbieter in das geplante Einkaufszentrum vorgesehen.

Es ist geplant, in einem **ersten Bauabschnitt** ein SB- Warenhaus zu realisieren, ein Angebotssegment, das in Eckernförde bislang nicht vorhanden ist.

In einem **zweiten Bauabschnitt** wird der bestehende Baumarkt um den ebenfalls auf dem Grundstück ansässigen Fachmarkt für Gartenbedarf sowie Fachmärkte / Sektoren aus dem Baumarkt- und DIY- Bereich ergänzt (Fliesen, Boden- und Wandbeläge, Sanitärbedarf und -objekte).

In räumlichem und funktionellem Zusammenhang mit v. g. SB- Warenhaus (Nutzung der Stellplatzanlagen, Anlieferung...) soll u.a. ein im Plangebiet bereits ansässiger Discounter und der bereits auf dem Grundstück ansässige Fachmarkt für Haushalts- und Unterhaltungselektronik in das Einkaufszentrum und zwei weitere Fachmärkte baulich integriert werden. Der Elektronik- Fachmarkt soll künftig in seiner Verkaufsfläche erheblich erweitert werden.

Es ist vorgesehen, mit dem Investor vertraglich zu vereinbaren, die vorhandenen v. g. Fachmärkte in der Baufläche 3 (Gartenbedarf, Elektronik) erst nach Aufgabe des derzeitigen Standortes und nach Abbruch dieser Gebäude zu eröffnen.

Im einzelnen sind folgende Entwicklungs- und Ansiedlungsvorhaben im Sondergebiet mit einer Gesamt- Verkaufsfläche von 13.750 m<sup>2</sup> vorgesehen:

- neben dem zu erhaltenden Baumarkt bei einer möglichen Verkaufsflächenenerweiterung ein im baulichen Zusammenhang mit diesem Betrieb geplanter
- Fachmarkt für Fliesen- und Sanitärobjekte und -bedarf als Neubebauung
- Fachmarkt für Boden- und Wandbeläge einschließlich Heimtextilien und Wohnraumleuchten
- Fachmarkt für Gartenbedarf und Pflanzen ;

Die Verkaufsflächengröße für diese Sortimente sowie für Betriebe, die den Handel mit Baustoffen betreiben, darf insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- Des weiteren soll in einem ersten Bauabschnitt das SB- Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Der Anteil an Lebens- und Genussmitteln sowie Getränken soll 80 % der VKF (3.200 m<sup>2</sup>) betragen.
- Im räumlichen Zusammenhang mit diesem Betrieb, jedoch außerhalb der Kassenzonen sollen auf max. 500 m<sup>2</sup> Shops, gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungen angeboten werden.
- Der Investor plant überdies die Ansiedlung eines Fachmarktes für Möbel mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Zusätzlich sollen auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebens- und Genussmittel und Getränke in einem Lebensmitteldiscounter angeboten werden. Der vorhandene Fachmarkt für Haushalts- und Unterhaltungselektronik soll Erweiterungsmöglichkeiten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> erhalten.
- Für den Handel mit lebenden Tieren, Kleintierbedarf, zoologischen Artikeln sowie Pferd- und Reitutensilien wird innerhalb des Einkaufszentrums eine Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht. Es ist vorgesehen, diesen Betrieb aus einer Gemengelage im Hafengebiet umzusiedeln.
- Im Zusammenhang mit dem bestehenden Baumarkt sollen gewerbliche Nutzungen (holzverarbeitende Betriebe) und sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 der BauNVO ausnahmsweise zulässig sein.
- Betriebe des Kfz- Handels mit Fahrzeugzubehör und Reparaturservice und der Handel mit Bau- und Brennstoffen sollen darüber hinaus ermöglicht werden. Für solche Betriebe und Anlagen besteht derzeit ein Flächenbedarf im Stadtgebiet.

Zu Text Ziffer 1.3.1.1,

ergänzt durch Ziffer 1.3.1.2 und 1.3.1.3

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat beschlossen, in der 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorgenannten Fachmärkte und des SB- Warenhauses zu schaffen.

Im B-Plan werden die zulässigen Sortimente und die jeweiligen höchstzulässigen Verkaufsflächen festgelegt, um die Auswirkungen auf den gesamtstädtischen Einzelhandel zu begrenzen. Gleichzeitig wird für dieses Einkaufszentrum der nunmehr festgelegte Sortimentskatalog die Nachfrage in den Angebotssegment Möbel, Elektronik, Tierbedarf, Lebens- und Genussmittel sowie Baumarkt bedarfsgerecht abdecken.

Zu Text Ziffer 1.3.1.2

Das SB- Warenhaus wird innerhalb der Baufläche 1 und somit standortgebunden festgelegt.

Die Vorgabe des Verkaufsflächenanteils für „Food“ erfolgt unter der Prämisse, die übrigen innenstadtrelevanten und üblicherweise vielfältigen Angebote beim SB- Warenhaus zu begrenzen.

Unter dem handelsüblichen Begriff „Food“ werden Waren der Branche Lebens- und Genussmittel sowie Getränke und die handelsüblichen Lebensmittel-Ergänzungs-Sortimente verstanden.

Die Öffnungsklausel für saisonale Verschiebungen im Sortiment von maximal 10 % für Food- und Non-Food-Anteile des SB- Warenhauses ermöglicht eine marktübliche und zeitlich begrenzte Angebotsverschiebung, die für die Wettbewerbs-Fähigkeit des SB- Warenhauses von Bedeutung sind. Städtebaulich relevante negative Auswirkungen sind durch die Ausweitung nicht zu erwarten.

In Verbindung mit diesem geplanten 'Kundenmagneten' sollen innerhalb des geplanten Einkaufszentrums auch kleine Shops und Dienstleistungen sowie gastronomische Betriebe angesiedelt werden können. Deren Verkaufsflächengrößen werden insgesamt begrenzt, um hier eine ungesteuerte Anhäufung kleinerer Läden zu unterbinden. Die Innenstadt, und hier vornehmlich die Kieler Straße und die Nicolaistraße, ist geprägt durch eine Vielzahl kleinerer Läden und Geschäfte mit individuell ausgerichtetem und

z.T. exklusivem Angebot; zu denen die Läden im Hörst in direkter Konkurrenz stehen. Daher wird dieses hochgradig innenstadtrelevante Angebot auf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Nutzfläche begrenzt.

Die höchstzulässigen Verkaufs- und Nutzflächen für die Shops, Gastronomie und Dienstleistungen außerhalb der Kassenzone des SB-Warenhauses sind ohne Anrechnung der Verkehrsflächen der Mall und der dort angeordneten Sozial- und Nebenräume (Vorkassenzone, Recyclingbereich, Toiletten, ...) zu veranschlagen. Es werden in diesem Bereich jedoch nicht nur die reinen Verkaufsflächen auf die 500 m<sup>2</sup> angerechnet, sondern auch z. B. Gastronomie-Flächen, Flächen von Dienstleistungsbetrieben (wie etwa Bank, Reisebüro, Schlüsseldienst) u.a., die nicht Verkaufsflächen im herkömmlichen Sinne aufweisen; diese sind als Nutzflächen anzurechnen. Um die Ansiedlung vielfältiger Nutzungen von Verkauf über Gastronomie und Dienstleistung außerhalb der Kassenzone des SB-Warenhauses zu ermöglichen, die Größenordnung dieses Bereiches insgesamt gleichzeitig steuern zu können, wird die Verkaufs- und Nutzfläche mit max. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Zu Text Ziffer 1.3.1.3

In den Bauflächen 2 und 3 sind im räumlichen Zusammenhang mit dem SB- Warenhaus und dem Baumarkt solche Fachmärkte und Discounter vorgesehene, die das Angebot bedarfs- und nachfragegerecht ergänzen und schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt nicht erwarten lassen:

- 1.) Die Nachfrage nach Möbeln und Einrichtungsbedarf ist derzeit im Stadtgebiet nicht zufriedenstellend. Daher hat die Ratsversammlung beschlossen, planungsrechtlich die Ansiedlung von Möbelgeschäften zu ermöglichen.
- 2.) Die Ratsversammlung hat beschlossen, die Möglichkeiten zur Ansiedlung für ein erweitertes Angebot bei Haushalts- und Unterhaltungselektronik zu schaffen, da diese Warengruppe im Stadtgebiet insgesamt nur in sehr geringfügigem Umfang angeboten wird.
- 3.) Auch der vorhandene Baumarkt deckt zur Zeit nicht die Nachfrage und entspricht zudem nicht heutigen Kundenvorstellungen. Verkaufsflächenenerweiterungen sollen daher ebenfalls planungsrechtlich ermöglicht werden. Zudem wird künftig aus betriebsstrukturellen und marktstrategischen Gründen die bauliche Zusammenlegung von Gartenmarkt und Baumarkt angestrebt. Der Handel mit Baustoffen kann in dieses Marktsegment integriert werden.
- 4.) Discountmärkte haben heute einen hohen Stellenwert bei der Lebensmittelversorgung, auch der Nahversorgung. Der in das Einkaufszentrum zu integrierende Discountmarkt soll sich auf eine heutige übliche Marktgröße erweitern können.
- 5.) Der Tierfachhandel (auch Handel mit lebenden Tieren) ist bereits in Eckernförde ansässig. Da dieses Angebot keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel erwarten lässt, in jedem Fall aber im Stadtgebiet gehalten werden soll, soll sich dieser Betrieb innerhalb des geplanten Einkaufszentrums etablieren können.

Andere als in den textlichen Festsetzungen genannte Sortimente und Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen sind im Sondergebiet Einkaufszentrum nicht zulässig.

#### Zu Text Ziffer 1.3.1.4

Unter dem Aspekt der Konkurrenz zum Innenstadthandel ist es geboten, die in der Eckernförder Innenstadt typischen Sortimente als Randsortimente in dem geplanten Einkaufszentrum flächenmäßig zu beschränken. Der Rat hat sich daher bewusst gemacht, welche zentrenrelevanten und für die Nahversorgung wichtigen Sortimente üblicherweise in Fachmärkten angeboten werden. Es ist daher kommunalpolitisch gewollt, diese innenstadtrelevanten Sortimente nur soweit zuzulassen, dass sie den Fachmärkten deutlich untergeordnet sind, aber dennoch die Konkurrenzfähigkeit solcher Märkte sichergestellt werden kann.

#### zu Text Ziffer 1.3.2 ff

#### **Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel SO<sub>EH2</sub>**

Diese Teilfläche ist geprägt durch z.T. großflächige Einzelhandelseinrichtungen vornehmlich für Güter des Lebens- und Genussmittelbereiches sowie der Bekleidungsbranche, einer Tankstelle und einem Auto-clean-wash-park. Außerdem hat sich in diesem Abschnitt der Straße 'Hörst' in den letzten Jahren durch Agglomeration von kleineren unter der Regelvermutungsgrenze

des § 11 der BauNVO (>700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) liegenden Fachgeschäften ein kleines 'Einkaufszentrum' entwickelt. Angeboten werden Textilien, Schuhe und Lederwaren, Getränke, Drogerieartikel und Kfz-Zubehör; hier ist auch ein Imbiss vorhanden.

#### Allgemein:

Die Ratsversammlung wird der Empfehlung des prognos- Gutachtens folgen und das vorhandene Angebot an Textilien und Schuhen künftig planungsrechtlich nicht erweitern. Es handelt sich bei diesen Sortimenten um hochgradig innenstadtrelevante Waren, die die Einkaufsstruktur im Zentrum deutlich prägen. Um diese zentralen Angebotsstrukturen weiterhin zu stärken, soll keine zusätzlich Konkurrenz zur Innenstadtlage ermöglicht werden. Daher wird der Verkaufsflächenbestand für diese Warengruppen festgeschrieben.

Lebens- und Genussmittel sowie Getränke werden ebenfalls in ihrem Verkaufsflächenbestand festgeschrieben. Erweiterungen sind hier zukünftig kommunalpolitisch nicht gewollt, letztlich auch um das geplante SB- Warenhaus mit umfangreichem Frischwarenangebot zur Versorgung mit Lebensmitteln planerisch zu unterstützen.

#### Zu Text Ziffer 1.3.2.1

Die 'konservierenden Festsetzungen' des Bebauungsplanes sowohl hinsichtlich der Sortimente als auch der Verkaufsflächengrößen insgesamt sichern die städtebauliche Absicht, den Konkurrenzdruck auf die Innenstadtanbieter und auch auf das geplante SB- Warenhaus zu begrenzen. Die heute vorhandenen Angebote sind in dieser für die Bevölkerung wichtigen Versorgungsfunktion zu erhalten und als 'Ergänzung' zum geplanten Einkaufszentrum zu betrachten.

Die bislang nicht vorhandenen künftig zulässigen Warengruppen, Betriebs- und Absatzformen werden planungsrechtlich ermöglicht, um z.B. Umsiedlungen von Märkten in Gemengelage ohne Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten genehmigen zu können, deren Angebot nachweislich als innenstadtverträglich beurteilt werden kann. In diesem Zusammenhang ist z.B. der westlich der Rendsburger Straße ansässige Betrieb für Boden- und Wandbelägen zu nennen. Aufgrund des bisher fehlenden zufriedenstellenden Angebotes an Möbeln sind auch Möbelgeschäfte zulässig.

Ebenfalls zulässig sind Tankstellen und Kfz- Betriebe sowie Reparatur- und / oder Servicebetriebe, für die ein Flächennachbedarf festgestellt wurde.

Darüber hinaus können die zur Zeit durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Grundstücke in der Straße 'Hörst' im Sinne einer geordneten Nachnutzung auch durch standortverträgliche Gewerbebetriebe belegt werden.

#### Zu Text Ziffer 1.3.2.2 und Ziffer 1.3.2.3, 1.3.2.4

Durch textliche Festsetzung wird der derzeitige gesamte Verkaufsflächenbestand je Branche als Obergrenze festgelegt. Grund für diese Verkaufsflächenbegrenzung ist der Planungswille der Stadt, einer künftigen Aufweitung des innenstadtrelevanten Warenangebotes: Schuhe und Textilien planungsrechtlich entgegenzuwirken. (siehe 'Einzelhandels-Perspektiven Eckernförde, S. 60).

Wesentliche Erweiterungen der Sortimente oder Verkaufsflächen sind daher nicht zulässig.

Die Verteilung der Verkaufsflächen innerhalb des Gebietes ist nicht auf einzelne Standorte festgelegt, um bei Umsiedlungen und Standortaufgaben eine gewisse Flexibilität zu bieten und im Gebiet ansässige Betriebe als Folgenutzung zuzulassen.

#### Zu Text Ziffer 1.3.2.5

Die Beschränkung von Randsortimenten wird in diesen Sondergebieten SO<sub>EH2</sub> für erforderlich gehalten, um eine deutliche Unterordnung dieser zu den zulässigen Fachmärkten sicherzustellen und wesentliche Ausweitungen von Sortimenten über den derzeitigen Bestand hinaus durch zahlreiche vielfältige 'Randangebote', die ggf. innenstadtschädigende Verdrängungswirkungen zur Folge haben können, zu unterbinden.

Der im Gutachten genannten Handlungsempfehlung zur Beschränkung des innenstadtrelevanten Angebotes im 'Hörst' wurde somit gefolgt.

zu Text Ziffer 1.3.3 ff**Übergreifende Festsetzungen für die Sonstigen Sondergebiete**

Bei der Ausweisung von Sondergebieten muss im B-Plan festgesetzt werden, ob Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO zulässig sind.

Die durch den Rat beschlossene Zulässigkeit begründet sich darin, dass im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum im Sinne eines Kundenzentrums auch Räume für Freie Berufe angeboten werden sollen. Auch im Sinne einer geordneten Nachnutzung ist eine solche Nutzung künftig zulässig.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohnungen wird durch entsprechende Festsetzung in den Sondergebieten gesichert, um die Möglichkeit einer Betriebsleiterwohnung bzw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Zusammenhang mit den Einzelhandelsbetrieben einzuräumen.

Im Zusammenhang mit der Integration bereits ansässiger Einzelhandelsbetriebe in das geplante Einkaufszentrum ist außerdem mit freierwerden Grundstücken / Gebäuden zu rechnen, für die u.a. eine gewerbliche Nachnutzung durch Handwerks- und Produktionsbetriebe ermöglicht wird. Für diese gewerbliche Grundstücksnutzung sollte für Betriebsinhaber die Möglichkeit des 'Wohnens am Betrieb' vorgesehen werden.

Die Koppelung dieser Wohngebäude an die betriebliche Nutzung wird über Eintragung von Baulasten gesichert.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

**11.1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten****1. überbaubare Flächen:**

Die quantitative sowie die qualitative Ausnutzung der Grundstücksflächen wird in Anpassung an die tatsächlich vorhandene Bebauung vorgenommen. Aufgrund der sehr heterogenen Baustruktur, die sich jedoch aus den Anforderungen der verschiedenen Nutzungen ableiten lässt, werden für die einzelnen Bauflächen gesonderte Festsetzungen vorgenommen.

Für die straßenseitigen Grundstücke wurde, dem Gebietscharakter und § 17 der BauNVO entsprechend, eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt, die bauliche Erweiterungen ermöglicht, planerische Freiheit gewährleistet und damit eine Bandbreite verschiedener mischgebietsverträglicher Nutzungen, die durch B-Plan zulässig sind, ermöglicht.

Aufgrund der Anforderungen an das Wohnumfeld und zugunsten eines höheren Freiflächenanteils wurde für die 'Hinterliegergrundstücke' eine GRZ von 0,4 vorgegeben.

**2. Gebäudehöhen**

Die Festsetzungen der max. zulässigen Gebäudehöhen sind in Anlehnung an die bestehenden Gebäude festgesetzt worden. Durch diese Festsetzungen wird eine Gebäudehöhenabstufung zwischen der Straßenrandbebauung und den Gebäuden auf den 'Hinterliegergrundstücken', deren Grundstücksflächen unmittelbar an die Einzel- und Reihenhausbauung in der Straße 'Sophienhöf' angrenzen, gewährleistet und ein harmonisches Einfügen einer möglichen Neubebauung in die städtebauliche Gesamtstruktur, unter Berücksichtigung auch des Nachbarschutzes (Verschattung), gewährleistet.

Da die Erschließung der 'Hinterlieger' durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte gesichert wurde bzw. eine Erschließung noch verfügbarer Flächen nur über private Grundstücke (Stellplatzanlage) ermöglicht werden kann, wurde hier die max. zulässige Gebäudehöhe über vorhandenem Geländeniveau vorgegeben.

**Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten****1.) überbaubare Flächen:**

Aufgrund der 'vorhabenbezogenen' Planung in dem **Sondergebiet Einzelhandel innerhalb der Teilfläche 1 (SO<sub>EH 1</sub>)** werden für die vorhandenen und die geplanten Gebäudeabschnitte Baugrenzen

festgesetzt. Das Sägewerk sowie das Betriebsleiterwohnhaus sollen künftig fortfallen. Innerhalb der dargestellten Baugrenzen werden im übrigen der vorhandene Gebäudebestand sowie die vorgesehenen Veränderungen (Anbau, Rückbau) der Baukörper berücksichtigt. Zudem wird eine Neubebauung auf den bislang als Holzlager genutzten rückwärtigen Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich ermöglicht.

In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Gebäude, in denen zur Zeit der Gartenmarkt sowie der Elektronik- Fachmarkt untergebracht sind, fortfallen und die Stellplätze entsprechend auf diesen Flächen erweitert werden.

Durch eine gezielte Anordnung und zusammenhängende Bebauung vorhandener und geplanter Baukörper kann eine Abriegelung der stark frequentierten Stellplatzanlagen gegenüber der (schutzwürdigen) Nachbarschaft (Wohngebiet Sophienhöf) erreicht werden. Die zu erwartenden Belastungen durch Verkehrsemissionen werden durch diese baulichen Maßnahmen bereits minimiert werden.

Die zulässige Grundfläche als Höchstmaß der baulichen Nutzung (nur Gebäude) wurde unter Berücksichtigung der geplanten Bauabschnitte festgelegt. Sie korrespondiert mit der Vorgabe der höchstzulässigen Verkaufsflächen in diesem Sondergebiet.

In dem **Sondergebiet Einzelhandel innerhalb der Teilfläche 2 (SO<sub>EH 2</sub>)** wird die quantitative Ausnutzung der Grundstücksflächen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen und durch die angegebene Grundflächenzahl (GRZ 0,6) vorgegeben. Nach der derzeit gültigen BauNVO (§ 19) darf der Anteil der überbaubaren Flächen zu 50% durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, wobei die Kappungsgrenze bei einer GRZ von 0,8 liegt.

Diese Festsetzungen ermöglichen planerische Freiheiten, wie sie für eine gewerbliche / betriebliche Nutzung der Grundstücksflächen und auch möglichen gewerblichen Folgenutzungen in den Sondergebieten SO<sub>EH 2</sub> angemessen erscheinen. Die maximale Überbauung und Versiegelung wird unter ökologischen Gesichtspunkten begrenzt, um Folgeprobleme durch zu hohe Abflussspitzen, negative Veränderungen des Kleinklimas durch Aufheizung und den Erhalt der wenigen vorhandenen Grünelemente langfristig zu sichern. Zudem soll die beabsichtigte Begrünung der Straßenränder zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

**2.) Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten und den Sondergebieten (SO<sub>EH 1</sub> und SO<sub>EH 2</sub>)****zu Text Ziffer 2.1**

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt, um eine maßstäbliche Entwicklung der Baukörper und damit ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich im wesentlichen an im Gebiet vorhandenen Gebäudehöhen. Die festgesetzten Höhen ermöglichen eine funktionsgerechte Bebauung, die den betrieblichen Belangen innerhalb der Gewerbegebiete und der Sondergebiete gerecht wird.

Für die Gebäude- Höhenbegrenzungen wird der Höhenbezugspunkt mittig vor dem Grundstück auf der Fahrbahn-Oberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt; für die Hinterlieger kann die Gebäudehöhe von der auf dem Grundstück vorhandenen Geländehöhe bestimmt werden.

**zu Text Ziffer 2.2**

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

Das Erfordernis technischer 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)**

(siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 11.1.2)

**zu Text Ziffer 3.**

### überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die **Gewerbegebiete und die Sondergebiete SO<sub>EH</sub> 1, SO<sub>EH</sub> 2** wird festgelegt, dass Lager- und Ausstellungsflächen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig sind.

Durch diese Festsetzung soll Fehlentwicklungen und Auswüchsen vorgebeugt werden, die heute bereits im Gebiet festgestellt werden können: Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerks- sowie den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben werden aus verkaufsstrategischen Gründen und unter dem Aspekt maximaler Grundstücksausnutzung in Flächen, für die ein Anpflanzgebot besteht und die zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Gebietes vorgehalten werden sollen, bzw. in Knickschutzbereiche ausgedehnt. Dies steht jedoch dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Aufwertung des Ortsbildes durch trennende und gestaltende Grünflächen und durchgrünte Stellplatzanlagen, entgegen und wird daher zukünftig untersagt.

Im Mischgebiet wird, der vorhandenen Bebauungsstruktur an der Straße 'Domstag' sowie der Bebauung an der Rendsburger Straße entsprechend, eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zwischen den Gebäuden festgesetzt, um diese offene Bauungsanordnung auch künftig zu sichern. Sie wird überdies auch durch die Festlegung von Einzel- Bauflächen gewährleistet.

#### 11.11 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der (öffentlichen) Verkehrsflächen sichert die vorhandene äußere und innere Erschließung des Plangebietes.

Alle Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen. Zusätzliche Straßen oder Fuß- und Radwege -Verbindungen werden nicht erforderlich.

#### Festsetzung von Straßenverkehrsflächen:

Im Zuge dieser Bauleitplanung wurde ein gesamtträumliches Verkehrsgutachten erstellt und darin die verkehrlichen Belastungen auf der 'Rendsburger Straße', der 'Sauerstraße' und der Straße 'Auf der Höhe sowie der Straße 'Domstag' und der Stichstraßen im Plangebiet 'Wilhelmsthal' untersucht. Unter Berücksichtigung des durch die Realisierung des SB- Warenhauses zunehmenden Verkehrsaufkommens und der für 2015 prognostizierten Verkehrszunahme werden punktuelle Maßnahmen an den Verkehrsknotenpunkten aufgezeigt, die eine reibungslose Verkehrsabwicklung in den kommenden Jahren gewährleisten. Die für diese Ausbaumaßnahmen erforderlichen Flächenbedarfe werden als Straßenverkehrsflächen in der Bauleitplanung (im Sinne einer Angebotsplanung) festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen werden daher in Kürze erläutert. Erforderlichkeit, Priorität sowie die Angaben zu Verkehrsstärken etc. sind der Anlage 'Verkehrsgutachten' zu entnehmen:

#### 1.) Rendsburger Straße / Zufahrt Baumarkt - Einkaufszentrum

Der jetzige Anschluss an die B 203 (bisher Zu- und Abfahrt) bleibt bestehen, wird jedoch nur noch als Abfahrt in Richtung Eckernförde zugelassen. Veränderungen am Straßenkörper der B 203 sind hier nicht vorgesehen.

#### 2.) Rendsburger Straße / Niewark / Zufahrt Einkaufszentrum

Es wird hier eine Kreuzung ausgebildet und mit Lichtsignalanlagen versehen. Die Bundesstraße wird in diesem Abschnitt für die Anlage einer Rechtsabbiegespur zum Einkaufszentrum aufgeweitet. Die Maßnahme ist innerhalb und auch außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt (ohne normativen Charakter).

Anstelle eines Planfeststellungsverfahrens für diese Änderung an der Bundesstraße wird von § 17 Abs. 3 Gebrauch gemacht. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung wird aufgeweitet und die Flächen für die geplante Rechtsabbiegespur mit einbezogen. Diese B-Plan-Änderung ersetzt damit das Planfeststellungsverfahren.

#### 3.) Rendsburger Straße / Kadekerweg/ Sauerstraße

Die vorhandene signalgesteuerte Kreuzung bleibt bestehen. Zusätzlich wird eine Rechtsabbiegespur von der Bundesstraße in die Sauerstraße erforderlich. Diese Ausbaumaßnahme wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 berücksichtigt.

#### 4.) Sauerstraße / Hörst / Zufahrt Waffenproduktionsbetrieb

Dieser Kreuzungspunkt soll künftig als Kreisverkehrsplatz ausgestaltet werden. Der Kreisverkehrsplatz wird mit einem Durchmesser von 26,00 m auszubauen sein, um einen reibungslosen Verkehrsfluss gewährleisten zu können. Dafür werden im Geltungsbereich dieser 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 wie auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bisher private Grundstücksflächen zu erwerben sein. Zusätzlich wird eine Rechtsabbiegespur (Aufstellspur) in der Sauerstraße angelegt.

Die Realisierung dieser Ausbaumaßnahme wird durch Ausweitung von Straßenverkehrsflächen in entsprechendem Umfang planungsrechtlich vorbereitet.

In dem Verkehrsgutachten wurde alternativ die Ausweisung einer signalgesteuerten Kreuzung vorgeschlagen. Aufgrund der geringen Entfernung zur signalgesteuerten Kreuzung B 203 / Sauerstraße wird diese Lösung nicht als optimal angesehen, da zu erwarten ist, dass durch Rückstau in Spitzenzeiten ein reibungsloser Verkehrsfluss nicht gewährleistet werden kann.

#### 5.) Sauerstraße / Holm

Die Maßnahmen sind zur Zeit nicht dringend erforderlich, können jedoch zukünftig die Verkehrssituation verbessern und eventuellen Kapazitätsengpässen entgegenwirken. Durch eine Aufweitung der Fahrbahn in der Sauerstraße wird die Einfahrt in das Gewerbegebiet in der Straße Holm erleichtert und ein Rückstau auf der Sauerstraße vermieden.

#### 6.) Sauerstraße / Kolm / Horn (nicht im Plangeltungsbereich)

In diesem Kreuzungspunkt soll zukünftig ein Mini- Kreisverkehrsplatz angelegt werden, durch den künftig das 'Einfädeln' in den fließenden Verkehr auf der Sauerstraße erleichtert werden soll, ohne dass der Verkehrsfluss auf der Hauptverkehrsstraße dadurch behindert wird.

Im Übrigen ist die 'Sauerstraße' als Haupteerschließungsstrasse des Plangebietes mit 6,50 m Ausbaubreite für die derzeitigen Verkehrsbelastungen ausreichend dimensioniert. Auch ein weiterer Ausbau der Stichstraße 'Hörst' ist nicht vorgesehen.

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

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

Die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege im Bereich der Sauerstraße und der Straße 'Hörst' bleiben auch künftig erhalten. Dies wird bei den vorgesehenen Straßenausbaumaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Die Anzahl der vorhandenen **öffentlichen Parkplätze** wurde im Zuge der Planung überprüft. Es werden keine weiteren öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da diese in ausreichender Anzahl vorhanden sind. In dem Gewerbegebiet in der Straße 'Hörst' sind Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken bedarfsgerecht angelegt worden. Im Bereich des Wendeparkplatzes stehen außerdem einzelne Parkplätze zur Verfügung.

#### Private Stellplätze und Zufahrten von der Bundesstraße:

Im Zusammenhang mit dem geplanten SB-Warenhaus und den vorhandenen und neu zu integrierenden Fachmärkten auf den Grundstücken Rendsburger Straße 117 werden weitere Stellplätze, insgesamt ca. 500 – 550 ST entsprechend der geplanten Nutzungen und der Zunahme an Verkaufsflächen angelegt. Die Erschließung dieser Stellplatzanlage wird zukünftig sowohl über die Bundesstraße als auch über die Straße 'Hörst' erfolgen. Die Abwicklung des Anlieferverkehrs ist über die Straße 'Hörst' geplant.

Die Erschließung der vorhandenen Stellplätze für die südlich des Wismarweges liegenden Läden und Fachmärkte erfolgt ausschließlich von der Straße 'Hörst', um den abfließenden Kundenverkehr über die signalgesteuerte Kreuzung Sauerstraße – B 203

– Kadekerweg abzuwickeln. Diese Verkehrsführung wurde in der gutachterlichen Untersuchung zugrundegelegt, weitere neue Zufahrten von der Bundesstraße sind nicht möglich.

Die Tankstellen an der Rendsburger Straße werden direkt von der Bundesstraße angefahren, mit Ausnahme der dem Warenmarkt in der Straße Hörst zugeordneten Tankstelle, die lediglich über die Straße 'Hörst' angefahren werden kann.

Die bestehenden Grundstückszufahrten von der Bundesstraße sind durch das Straßenbauamt genehmigt und werden in ihrem Fortbestand gesichert. Die bereits durch das Straßenbauamt genehmigte Stellplatzzufahrt für den Mode-Fachmarkt in der Rendsburger Straße 115 bleibt daher als Zufahrt bestehen.

Für die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an der Straße 'Domstag' sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Diese Stellplatzanlage wird nur über die Straße 'Domstag' angefahren, eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße B 203 ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Diese Zufahrt wird daher planungsrechtlich festgelegt.

Durch textliche Festsetzung in Ziffer 4.2 sind Grundstückszufahrten neben den in der Planzeichnung innerhalb der Straßenrandbegrünung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgelegten Zufahrten nicht möglich. Die Grundstückszu- bzw. -abfahrten sind zudem in der Planzeichnung festgelegt.

### 11.12 Versorgungsflächen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Sollten künftig über die im Gebiet erfassten und planungsrechtlich festgesetzten Versorgungsanlagen weitere technische Anlagen dieser Art erforderlich werden, kann die Gebietsversorgung auf der rechtlichen Grundlage des § 14 Abs. 2 der BauNVO erweitert werden.

Gemäß BauNVO sind Anlagen für die Versorgung in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, so dass im Bedarfsfall auch weitere Anlagen und Einrichtungen installiert werden können, die der B-Plan nicht vorsieht.

### 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 sind nach § 15b LNatSchG gesetzlich geschützt. Eingriffe und Beeinträchtigungen dieser natürlichen Elemente sind danach 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 knickuntypische Bepflanzungen durch standortgerechte Knick-Gehölze zu ersetzen.

Um die Knicks vor Beeinträchtigungen zu schützen und eine ausreichende 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.

Die v. g. Festsetzungen dienen dem Schutz der vorhandenen Biotopflächen im Plangeltungsbereich und sollen den Fortbestand dauerhaft sichern.

### 11.21 Mit Rechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Mischgebietes (MI 4) wird die Erschließung der zurückliegenden Bebauung (Rendsburger Straße 115 a) über das Grundstück (SO<sub>EH2</sub>) an der B 203 und hier über die derzeit vorhandene private Stellplatzanlage gesichert.

Gemäß textlicher Festsetzung in Ziffer 6 ff werden für die im Plan festgesetzten Flächen Zufahrts- Nutzungs- und Leitungsrechte gesichert.

Zudem wird im Bereich an der Kreuzung Sauerstraße/ B 203 ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücksflächen in die Planzeichnung übernommen.

## 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 energie-sparender 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 zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO<sub>2</sub> - 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 eventuell störender betrieblicher Nutzung und Wohnen gilt in verfestigten Planungssituationen zwangsläufig nur eingeschränkt.

Die Mischgebietsnutzung wird als mit dem angrenzenden Wohnen verträgliche Gebietsnutzung beurteilt. Die durch B-Plan mögliche weitere Bebauung in Abgrenzung zu den vorhandenen Stellplatzanlagen (derzeit Brachfläche!) wird dem zulässigen Störgrad eines Mischgebietes entsprechen, eine Wohnverträglichkeit ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Durch eine Bebauung wäre zukünftig eine bessere Abschirmung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (Sophienhö) gegenüber der Stellplatzanlage gegeben.

Für die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandortes im SO<sub>EH1</sub> an der Rendsburger Straße wird der bestehende bepflanzte Wall auf den Grundstücksgrenzen durch entsprechende Festsetzungen in seinem Fortbestand gesichert. Dieser weist eine durchschnittliche Wallkronen - Höhe von 3,50 bis 4,00 m auf und leistet damit bereits einen effektiven Schallschutz gegenüber den Kleingartenanlagen, dem Betriebswohngebäude und darüber hinaus auch gegenüber der Wohnbebauung im Mischgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten.

Der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ist mittlerweile anerkannt. Damit ist eine abschließende Konfliktbewältigung grundsätzlich auch erst im Planvollzug möglich. Die künftigen Betriebsstrukturen und die Funktionsabläufe der geplanten Einzelhandelseinrichtungen auf den Grundstücken an der Rendsburger Straße können derzeit noch nicht detailliert festgelegt werden. Durch 'Abschirmung' der geplanten Stellplatzanlagen (ca. 650) durch die vorhandenen und geplanten Baukörper kann planerisch ebenfalls zu einem verbesserten Schallschutz beigetragen werden. Auf mögliche Konflikte mit den angrenzenden Grundstücksnutzungen, trotz des auch als Lärmschutz wirksamen Walls und der dem Gebäudekomplex vorgelagerten Anordnung der Stellplätze, wird hingewiesen.

Die zu erwartenden Emissionen und Belastungen für die Nachbarbebauung sind im Rahmen eines Schallgutachtens aufzuzeigen und die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für die sog. privilegierte Wohnnutzung in den Gewerbegebieten und die zulässigen Betriebswohnungen in den Sondergebieten besteht ebenfalls ein Schutzanspruch. Auch hier sind u.U. bei Nutzungsänderungen und Neuansiedlungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen.

### 11.25 a Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

#### zu Ziffer 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 ihre Ausgestaltung durch textliche Festsetzungen konkretisiert. Um unterirdische Versorgungsleitungen vor Beschädigung durch Bäume zu schützen und für spätere Unterhaltungsarbeiten zugänglich zu halten, sind Bäume nicht im Bereich der gekennzeichneten Flächen zu pflanzen.

Zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Gliederung des Plangebietes wird in den Gewerbegebieten entlang der Sauerstraße das Anpflanzen von möglichst großkronigen Straßenbäumen und Unterpflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Entlang der Rendsburger Straße sind Bäume in Ergänzung zu der abschnittsweise bereits vorhandenen Straßenrandbegrünung durch Straßenbäume zu pflanzen. 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 entgegenzuwirken, werden erneut die Flächen festgelegt, für die seit Jahren ein Pflanzgebot besteht und außerdem Qualität und Quantität der Bepflanzung vorgegeben.

Um eine effektive Eingrünung sicherzustellen ist es erforderlich, die Anpflanzflächen sowie Qualität und Quantität der Bepflanzung konkret vorzugeben.

Der vorhandene Baumbestand an der Rendsburger Straße ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Grundstückszufahrten zu ergänzen.

Gemäß Text Ziffer 4.2 sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet nur durch bereits vorhandene und durch Straßenbauamt genehmigte Grundstückszufahrten 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 in einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> zwischen den Stellplätzen und am Rande der Stellplatzanlagen erzielt. Die Mindestgröße der Pflanzinsel lässt eine Versorgung des Wurzelbereiches eines Baumes mit Wasser, Nährstoffen und Luft zu. Durch Begrenzung der Stellplätze mit Hochborden zu den Pflanzflächen hin könnten die Park- und Stellplätze auch auf 4,0 m gepflasterte Länge reduziert werden; der Fahrzeug-Überhang kommt der Breite der Pflanzfläche zugute.

Eine Teil-Überdachung der Stellplätze ist zulässig; in diesem Fall sind die die Stellplatzanlage gliedernden Bäume ausnahmsweise als Randbegrünung dieser Teilbereiche zulässig.

Für die zu pflanzenden großkronigen Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Pflanzflächen für eine gesunde Entwicklung der Bäume ausreichend dimensioniert (Pflanzstreifen in einer Tiefe von mindestens 5,00 Meter).

Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten, verbessern durch ihre Verdunstungs- und Filterfunktionen das Mikroklima und tragen entscheidend zur Gestaltung von großflächig versiegelten Bereichen und einer Aufwertung des Stadtbildes 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 östlichen Gebietsrand ist ein fußwegbegleitender dicht bepflanzter Wall vorhanden, der als Grünverbindung zukünftig erhalten werden

soll. Er nimmt zudem eine Abschirmfunktion der gewerblichen Emissionen gegenüber der Kleingartenanlage und der Wohnnutzung im weiteren Umfeld wahr.

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.

Die im Zuge der Ausbaumaßnahmen von Straßen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach Möglichkeit im Plangebiet selbst vorzusehen. Zur Kompensation der zusätzlich versiegelten Flächen soll durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern eine intensiv genutzte Grundstücksfläche im Sinne einer Ortsbildaufwertung begrünt werden.

Eine Begrünung von Fassaden mit Rank-, Kletter- und Schlinggewächsen ist auch in Gewerbegebieten gewünscht, da sie zu einer optischen Einbindung der Baukörper in die Umgebung beiträgt, die aufgrund ihrer gewerblichen Funktion in Kubatur und Gestaltung das Ortsbild häufig negativ prägen. Unter diesem Aspekt wird auch eine Begrünung von Dachflächen vorgeschlagen, dies wird jedoch nicht zwingend festgesetzt. Das Kleinklima wird durch v. g. Maßnahmen verbessert; Insekten und Vögel erhalten zusätzlichen Lebensraum.

Bei der Veranlagung der Gebühren für Niederschlagswasser schlägt sich die Begrünung von Dachflächen, die Anlage von Pflanzflächen und nicht versiegelten Bereichen und der Einsatz wassergebundener Materialien und Sickerpflaster positiv auf die Kosten nieder.

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

#### Dachformen und Dachflächen (Ziffer 5.1.1 Text):

Bei den Baukörpern in den Gewerbegebieten und den Sonstigen Sondergebieten handelt es sich überwiegend um kompakte, durch Funktionalität geprägte Betriebsgebäude und unterschiedliche Wohngebäude. Auch die Bebauungsstruktur in den Mischgebieten ist sehr heterogen (Einzelhäuser mit teilgewerblicher Nutzung, Geschosswohnungsbau).

Die Gestaltqualität von Baukörpern hängt neben der Architektur der Fassaden wesentlich von der Dachform ab. Für Eckernförde ist in den meisten Stadtgebieten das geneigte Dach in unterschiedlicher Ausgestaltung typisch. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind jedoch bei flächenintensiven (gewerblichen) Bauvorhaben oft die geeigneten, da ökonomischen Dachformen. Sie sind in den Sondergebieten und Gewerbegebieten, in den Mischgebieten für gewerbliche bauliche Anlagen (Gebäude sowie Teile von Gebäuden) zugelassen.

Aus ökologischen sowie auch aus gestalterischen Gründen ist eine Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer wünschenswert.

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

#### zu Text Ziffer 5.1.1 und 5.1.2

Einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild hat 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, die derzeit im Trend liegen und die durch ihre 'Fremdartigkeit' das Ortsbild erheblich stören könnten, ausgeschlossen.

#### zu Text Ziffer 5.1.2

Vorgaben für die Ausgestaltung der Fassaden werden nur für die Mischgebiete vorgegeben. Hier ist Verblendmauerwerk das prägende Material. Eine Neubebauung soll sich entsprechend in die vorhandene Gebäudegestaltung einfügen.

### Werbeanlagen und Warenautomaten

#### zu Text Ziffern 5.3 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. Da sie jedoch 'Aushängeschild' für wirtschaftlich florierende Unternehmen sind und verbraucherwirksame Informationen in sich tragen, sind diese soweit zu beschränken, wie es aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes erforderlich erscheint.

Häufig überlagern Werbeanlagen 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 städtebaulich verträglichem Umfang und in Unterordnung zu den Gebäuden zugelassen.

Entsprechend dem Gebietscharakter werden daher unterschiedliche Regelungen zu Art und Umfang der Werbung in den Mischgebieten sowie in den Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten planungsrechtlich vorgegeben. Dabei wird die Werbung in Gewerbegebieten und in Sondergebieten, hier insbesondere auch in Verbindung mit Einzelhandel, nur bedingt eingeschränkt, ausgenommen von den nachfolgend genannten grundsätzlichen Verboten.

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 Plakatieren von Fassaden und Schaufenstern durch großflächige Werbung zu beobachten, die jede Baukörpergestaltung überlagern. Um solchen Maßnahmen wirkungsvoll entgegenzuwirken, dürfen Werbeanlagen die wesentlichen Gliederungselemente von Fassaden nicht überdecken. Die Größenbegrenzung von Werbung ist in diesem Zusammenhang relevant und wird durch textliche Festsetzungen vorgegeben.

Flaggenmaste sind Werbeanlagen im Sinne der LBO. Gemäß textlicher Festsetzung sind Fahnen und Fahnenmaste in den Gewerbe- und den Sondergebieten in begrenztem Umfang zulässig, abhängig von den Grundstücksabmessungen an den öffentlichen Straßen.

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 durch solche Werbeanlagen auch ein Gefährdungspotential gegeben ist.

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

## 12. Versorgung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebietbereich ist gesichert, Ausbaubeiträge fallen nicht an. Für einen geringen Teil der Grundstücke wird die Erschließung über privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

### 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. Positive Auswirkungen auf die Grundwasserbildung ist mit der Regenwasserspeicherung auf den privaten Grundstücksflächen in Zisternen, Teichen, Rigolen u.ä. verbunden. Durch Rückhaltung kann zudem eine Überlastung der Abwasseranlagen bei Niederschlagsspitzen vermieden werden.

### 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 aus Gründen des Insektenschutzes zu favorisieren.

### 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 jedoch 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 Beauftragung 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 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 wasser-durchlässiger Bodenbeläge), um die spontan auftretenden Abflussmengen bei Starkregenfällen zunächst zu verringern und dann kontinuierlich abzugeben.

Bei geeigneten Versickerungsbedingungen hat die Versickerung des anfallenden Regenwassers Vorrang vor der Einleitung. Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das neue

ATV-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Ausgabe Januar 2002). Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 „Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten“, Seite 14.

Zur Befreiung der Niederschlagswasser-Abgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (vom 15. Nov. 1992) zu berücksichtigen.

Nach den technischen Bestimmungen und der ATV-DVWK-A 138 ist das von privaten sowie öffentlichen Dach-, Hof-, Straßen- und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser grundsätzlich über den bewachsenen Oberboden (A-Horizont) zu versickern. Aus hydrogeologischen Gründen ist eine Versickerung ohne Oberbodenpassage möglich. Die Priorität der Versickerungsanlage ist nach Bild 4 der ATV-DVWK-A 138 zu wählen und zu begründen. Versickerungsanlagen ohne Oberbodenpassage sind grundsätzlich Behandlungsanlagen vorzuschalten.

#### 14. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle wird zentral abgewickelt. Die 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 anzulegen.

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) wurden mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH und der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde gemeinsam festgelegt. Die Löschwasserversorgung im Gebiet ist sichergestellt.

Die Anfahrbarkeit aller Baugrundstücke im Plangebiet ist gesichert. Bei der Neuplanung sind bei Erfordernis vorschriftsgemäße Feuerwehrezufahrten einzurichten. Im Rahmen der Ausbauplanung, auch der privaten Erschließungswege und Zuwegungen, ist die Einhaltung der DIN 14090, insbesondere der mindestens 3,50 Meter breiten Aufstellflächen sowie deren Schleppkurvenradien im Detail zu berücksichtigen.

#### 16. Öffentlicher Personennahverkehr

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

Haltestellen für den ÖPNV liegen an den Straßen Domstag, Rendsburger Straße und Sauerstraße im und am Rande des Plangebietes und sind fußläufig gut und sicher zu erreichen.

#### 17. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

##### Nachrichtliche Übernahmen

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sind die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

##### 17.1 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.

##### 17.2 Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG

Durch das Plangebiet verlaufen die Richtfunktrassen der Telekom. Der Standort des Funkmastes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, in unmittelbarem Umfeld zum Plangebiet. 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 65 m üNN bzw. 67,00 m üNN unzulässig.

##### 17.3 Knicks

Die nach § 15 b LNatSchG zu erhaltenden Knicks werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Ihr Fortbestand wird durch textliche Festsetzung zudem gesichert (Text Ziffer 4.1 ff).

##### Hinweise:

##### Grundstücksteilungen

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

##### 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.

##### Baurecht

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der B-Plan-Änderung um eine überwiegend 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.

Eckernförde, den 20.09.2004

Stadt Eckernförde

*M. Paasch*  
(Jeske-Paasch)  
Bürgermeisterin



##### Anlagen:

1. Auszug aus dem Endbericht 'Einzelhandelsperspektiven Eckernförde', 08.2003
2. Auszug aus dem Verkehrsgutachten, 07.2003
3. Übersichtsplan mit Gebietsausweisung (o.M.)
4. Pflanzliste