

# **Bebauungsplan Nr. 50 Der Stadt Eckernförde für das Baugebiet „Fischerkoppel“**

## **Begründung**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.02.1993 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 05.03.1993 bis 17.03.1993 nach Bekanntmachung vom 25.02.1993 im Amtsblatt Nr. 1/1993 der Stadt Eckernförde, auf der Grundlage der Planunterlage vom 17.11.1992 durchgeführt worden.

Ein öffentlicher Anhörungstermin fand am 18.03.1993 statt.

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Borby zwischen der Riesebyer Straße, dem Kirchenweg, dem Friedhof Borby und der Bergstraße. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Verkehrsfläche Riesebyer Straße zwischen Bergstraße und Kirchenweg,
- im Nordosten durch den Kirchenweg und die südliche Grundstücksgrenze des Friedhofes um die Borbyer Kirche und
- im Süden durch die Grenze der südlichen Bebauung der Bergstraße zwischen Friedhof und Riesebyer Straße.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung und in der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte kenntlich gemacht.

### **2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung**

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes sind in der „1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 (F-Plan) der Stadt Eckernförde nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt ausgewiesen:

- Wohnbaufläche (W)                      zwischen Riesebyer Straße, Kirchenweg, Berufsschule und Fischerkoppel,

und

- gemischte Bauflächen(M) zwischen Riesebyer Straße, Fischerkoppel und Bergstraße

In der gemischten Baufläche sind Arbeitsamt und Finanzamt als „Verwaltung“ gekennzeichnet. Das Grundstück der Berufsschule ist als Schulgrundstück ausgewiesen.

Im Landschaftsplan der Stadt Eckernförde vom 28.05.1992 ist ein Teil des Flurstücks 114/1 als „Klein- oder Hausgartenkomplex, Friedhof, Park“ ausgewiesen.

Die in der gemischten Baufläche geplante Erweiterung der Berufsschule wird im B-Plan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ gekennzeichnet.

Die geplanten Anweisungen weichen in Teilbereichen geringfügig von den Darstellungen des F-Planes ab. Eine Änderung des F-Planes zur Anpassung der Aussagen ist wegen der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

### 3. Veranlassung

Die Beruflichen Schulen des Kreises Rendsburg-Eckernförde, gelegen an der Fischerkoppel, haben Erweiterungsbedarf in Form von Unterrichtsräumen und einer Turnhalle angemeldet. Flächen für Erweiterungen sind auf dem kreiseigenen Schulgrundstück nur bedingt vorhanden.

Als Erweiterungsfläche bietet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulgrundstücks das südwestlich der Fischerkoppel gelegene ehemalige Kinogrundstück mit angrenzendem, aufgegebenen Gartengelände an.

Die Flächen liegen im nicht überplanten Innenbereich. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung nur bedingt ein.

Die Anzahl der im Gebiet vorhandenen öffentlichen Parkplätze soll erhalten bleiben. Zusätzliche Stellplätze für die Schulerweiterungen sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die städtebauliche Ordnung der sonstigen bebauten Grundstücke wird festgeschrieben, eine leichte Verdichtung der Bebauung ermöglicht. (§ 1 Abs. 6 letzter Abs. BauGB).

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, die öffentlichen und privaten Belange bei den vorgesehenen Nutzungsänderungen gerecht gegeneinander abzuwägen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und deren Erschließung nach Maßgabe des BauGB bauleitplanerisch vorbereitet und gesichert werden.

### 4. Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Erweiterungsmöglichkeit der Berufsschule sowie der öffentlichen Verwaltungen im Planungsgebiet in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Stadtplanung planungsrechtlich gesichert werden. Dabei werden die Vorgaben des F-Plans beachtet; die sich aus der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke ergebende städtebauliche Struktur wird festgeschrieben.

Der Erhalt des parkähnlichen Charakters des Grundstücks um das Finanzamt herum sowie der Grünfläche im Blockkern gehört zu den Zielen der Planung.

## 5. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten; alle Grundstücke sind von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen.

## 6. Angaben zum Bestand

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Änderungen sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Die vorhandenen, fortfallenden und vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.

## 7. Altlasten

Verdachtsstandorte für Altlasten sind nicht bekannt.

## 8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen im Planungsgebiet mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, dass keine Eingriffe geplant werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§§ 8 Abs. 1 und 8 a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Mit Aufstellung des B-Planes wird eine mögliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes minimiert.

Die Festsetzung der GRZ für die Überbaubarkeit von Grundstücken begrenzt die Versiegelung stärker, als dies ohne B-Plan nur gem. § 34 BauGB und nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO möglich ist.

Die geplanten geringen Eingriffe sind unabwendbar, da die notwendige Erweiterung der Berufsschule erforderlich und aus organisatorischen und ökologischen Gründen (Fahrverkehr) nur im Planungsgebiet möglich ist.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen liegen nicht in der im Landschaftsplan als erhaltenswert dargestellten Garten- und Parkfläche, deren Bestand dadurch nicht gefährdet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der bereits bebauten Grundstücke werden auf das städtebaulich und ökologisch vertretbare Maß begrenzt. Die vorhandenen Baustrukturen werden festgeschrieben.

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe durch Neu- und Erweiterungsbauten wird ein Anpflanzgebot für Bäume für jedem erforderlichen Stellplatz festgesetzt (s. Text, Teil B, Ziff. 4).

## 9. Erläuterungen zu den Feststellungen

9.0. Die Reihenfolge der nachstehend aufgeführten Punkte orientiert sich an der Aufzählung in § 9 Abs. 1 BauGB

9.1. Zu Ziff. 1.1 und 1.2

Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen soll den Charakter des Plangebietes als MI-Gebiet mit überwiegend Dienstleistungs- und Wohnfunktion festigen.

## 9.2. Stellplätze

Stellplätze für das an der Straße stehende Gebäude Fischerkoppel 5 in Baufläche 5 sind vorhanden; für die Sporthalle sind baurechtlich keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

## 9.3. Zu Ziff. 2

Die Stellplatzanlage wird anstelle der vorhandenen ebenerdigen Stellplatzfläche ermöglicht. Sie kann bei einer Verdichtung der Bebauung errichtet werden. Infolgedessen wird die Oberflächenversiegelung für die Anlage von Stellplätzen minimiert. Das untere Deck ist umlaufend mittels eines Lichtgrabens mit Tageslicht zu belichten; die Zugänge und Einfahrten sind gut einsehbar zu gestalten.

## 9.4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionsschutzanlagen sind in der Planzeichnung nicht vorgesehen. Der Schulhof in Baufläche 4 wird durch Schulgebäude abgeschirmt, so dass Lärm nicht in benachbarte Wohngebiete dringen kann.

Zufahrten und Einfahrten zu Tiefgaragen sind mit baulichen Schallschutzeinrichtungen auszustatten, welche den maximalen Beurteilungsschallpegel auf  $\leq 60$  dB(A) tags und  $\leq 45$  dB(A) nachts an der benachbarten Grundstücksgrenze begrenzen. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

## 9.5. Zu Ziff. 3

Vorhandene schützenswerte Baumbestände sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt, weil der Plangeltungsbereich in den Bereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde fällt.

## 9.6. Zu Ziff. 4

Mit den baugestalterischen Festsetzungen unter Ziff. 4.1 bis 4.3 soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Quartiers und eine Fortentwicklung der regional typischen Gestaltungselemente erreicht werden. Für Spannbänder und Fahnen ist ein Bauantrag erforderlich.

## 10. Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist voll erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungskosten fallen nicht an.

## 11. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadt Eckernförde GmbH. Kommunikationseinrichtungen durch Deutsche Bundespost Telekom.

## 12. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen.

## 13. Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

**14. Feuerlöscheinrichtungen**

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr werden Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

**15. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Gebiet ist durch örtliche und überörtliche Buslinien auf der Riesebyer Straße und der Fischerkoppel an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

**16. Denkmalschutz**

Im Planungsbereich liegen keine archäologischen Denkmäler. Bei Bekanntwerden von Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte Schleswig-Holstein, Schloss Gottorf, 24837 Schleswig, gem. § 11 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Planungsgebiet befindet sich das eingetragene Kulturdenkmal Bergstraße 50, ehem. Seminar, heute Finanzamt. Unmittelbar angrenzend liegen die eingetragenen Kulturdenkmale Bergstraße 47 und 49, das „einfache“ Kulturdenkmal Bergstraße 51 und das ebenfalls eingetragene ehem. Kreishaus Mühlenberg 5.

Die vorgesehenen Neubauten auf der Baufläche 7 befinden sich im direkten Umgebungsschutzbereich der genannten Kulturdenkmale und unterliegen damit einem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 9 I c DSchG.

Eckernförde, den 24. April 02

Stadt Eckernförde  
Die Bürgermeisterin

*J. Jeske - Paasch*  
(Jeske - Paasch)  
Bürgermeisterin

