

B-Plan Nr. 6/1
Broosbyer Koppel/Bornbrook
Begründung
Red. Stand: 16.10.1995

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6/1 der Stadt Eckernförde
für das Plangebiet "Broosbyer Koppel/Bornbrook"

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.05.1995 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 23.06.1995 gemäß § 2 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) verzichtet. Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt der Stadt Eckernförde, auf der Grundlage der Planunterlage vom 05.04.1995 bekanntgemacht.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet "Broosbyer Koppel/Bornbrook" liegt am Nordrand des südlichen Stadtteils zwischen Kakabellenweg und Windebyer Weg im Bereich der Flur 7.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die westliche Grenze des Wassereinzugsgebietes für das Wasserwerk Süd der Stadtwerke Eckernförde, Flurstück 11/15,
- im Süden durch Verlängerung der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3/77, nach Osten durch die Flurstücke 3/56, 3/61 und 3/62,

- im Westen durch das Grundstück der Fachhochschule, Flurstück 191/5 und
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Kakabellenweg, in linearer Verbindung zwischen den Flurstücken 3/65 und 3/75, sowie der nördlichen Grenze des Flurstücks 3/49.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die "1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982" von 1993 weist das Plangebiet als "Wohnbauflächen" gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus.

3. Veranlassung

In Eckernförde besteht eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere auch für Studentenwohnungen. Das Interesse an Grundstücken für Eigenheimbebauung ist groß.

Im Plangebiet können in direkter Nähe zur FH Kiel, FB Bauwesen, Flächen für die Errichtung von Studentenwohnungen erschlossen werden.

Mit 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 sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen mit einem Studentenwohnheim und mit Eigenheimen (als Einzel-/Doppelhäuser oder als Reihenhäuser) geschaffen werden. Die Bebauung erfolgt überwiegend in verdichteter Bauweise; damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprochen.

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 6/1 ist die Ausweisung von 20 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise möglich.

Die Ausweisung einer Baufläche für die Errichtung eines Studentenwohnheimes mit bis zu 70 Plätzen ist ein wesentlicher Inhalt der Planung. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen wurden bereits geschaffen.

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

Mit der Planung soll die Bebauung in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen und Belangen des Natur- und Umweltschutzes planerisch vorbereitet werden.

Die Bebauung selber soll sich an Prinzipien des ökologischen Städtebaus orientieren. Die Erschließungsflächen werden minimal gehalten. Fahrbahnen, Stell- und Parkplätze sind mit Pflaster auszubilden, welches eine größtmögliche Versickerung des Niederschlagwassers zuläßt.

Private Stellplätze und Grundstücksauffahrten sind wasser- gebunden oder mit wasserdurchlässigem Pflaster aus- zubilden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grund- stücken selbst zu versickern. Zur Einschränkung luftver- unreinigender Stoffe aus Abgasen ist der Bau gut gedämm- ter Gebäude und der Einsatz von energiesparenden Heiz- systemen oder von Nahwärme vorzusehen.

Die Gebäudefassaden sind zu begrünen.

Um die zu erschließenden Grundstücke möglichst schnell einer Bebauung zuführen zu können, soll das vereinfachte Verfahren nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz zur Anwendung kommen.

5. Erschließung

Mit Beschluß vom 16.12.1980 hat die Ratsversammlung die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für die Rea- lisierung möglichst vieler verkehrsberuhigter Zonen in der Stadt zu schaffen. Die vorgesehenen Straßenverkehrs- flächen sind daher als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt worden. Der Straßenraum ist so zu gestalten, daß seine überwiegende Aufenthaltsfunktion deutlich wird. Die Ver- kehrsfläche wird nicht differenziert in Kraftfahrzeug- und Fußgänger- oder Fahrradverkehr.

Aus dem Plangebiet wird kein fließender und ruhender Verkehr in andere Gebiete verdrängt; insofern werden für die Nachbarbereiche des Plangebietes keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen. Der durch das Baugebiet ver- laufende Fußweg wird mit veränderter Linienführung in das Erschließungssystem integriert.

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.

Das Plangebiet liegt südlich der Doppelhaus-Wohnbebauung am Kakabellenweg. Östlich und südlich schließen Flächen der Stadtwerke Eckernförde GmbH (Rohwassergewinnungsgebiet) und Gärten an. Westlich grenzt das Gelände der FH Kiel, Fachbereich Bauwesen, an das Plangebiet.

In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich im Gebäude der FH die Materialprüfanstalt Eckernförde und das Institut für Materialprüfung der FH Kiel. In der Bebauung am Kakabellenweg - übergreifend in das Plangebiet - befindet sich ein Tischlereibetrieb mit Gebäudebestand aus den 50er bis 70er Jahren; der Betrieb emittiert ebenfalls Schall und in geringem Umfang Rauchgase aus einer Späneverbrennungsanlage. Beide Betriebe sind als Gewerbebetriebe mit Geräuschemissionen einzustufen.

7. Altlasten

Verdachtsstandorte für Altlasten sind nicht bekannt.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt. Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen im Planungsgebiet mit den geplanten Nutzungen wird fest-

gestellt, daß die geplanten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen kompensiert werden

(§ 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).

Die mit der Bebauung erfolgenden Eingriffe sind erforderlich für die Ausweisung von Wohnbauflächen, unter anderem für Studentenwohnungen in der Nähe der FH, da im Westen des Stadtgebietes keine sonstigen Flächen zur Verfügung stehen und der anhaltend große Wohnbedarf die Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken erfordert. Eine Verdichtung der Wohnbebauung wird mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebt.

Die Wohnbaufläche wird durch die Anlage einer Streuobstwiese vom Rohwassergebiet (Tiefbrunnen zur Trinkwassergewinnung) abgeschirmt. Die sich aus der Gemeindeumwelt-erhebung von 1984, dem Landschaftsplan von 1992 und dem Grünordnungsplan für den B-Plan Nr. 6/1 ergebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 10, 20 und 25 BauGB rechtlich abgesichert.

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB werden die weiteren Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe wird bei Neu- und Erweiterungsbauten ein Pflanzgebot für Bäume für erforderliche Stellplätze festgesetzt (s. Text, Ziff. 1.5.1 und 1.5.2)

9. Erläuterungen zu den Festsetzungen

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

9.1 Zu Ziff. 1.1 (Ausschluß von Ausnahmen)

Der Ausschluß der unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen soll die angestrebte vorwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nur mit der Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnbauland zu rechtfertigen.

9.2 Zu Ziff. 1.2
(Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)

In Hinblick auf die Gefahr von umstürzenden Bäumen vom Nachbargrundstück (Flurst. 11/15) darf im bezeichneten Bereich kein Gebäude und keine Nebenanlage errichtet werden. Der 30 m breite Waldschutzstreifen (§ 32 Abs. 5 LWaldG) wird in Absprache mit der Forstbehörde um 5 m unterschritten.

9.3 Versorgungsflächen

Die Stadtwerke beabsichtigen, in Nähe des Wasserwerkes Süd einen unterirdischen Behälter für Reinwasser zu bauen. Der Behälter kann teilweise im Plangebiet errichtet werden. Er ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1 m zu versehen und anschließend zu bepflanzen.

9.4 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, die sich selbst überlassen bleiben können oder minimale Pflege erfordern.

Private Grünflächen sind in der Art der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Hinweise zur Art der Bepflanzung gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

Pflanzenschutz- und Düngemittel sollten auch in Privatgärten nicht verwendet werden. Es ist außerdem anzustreben, Neophyten wie Herkulesstaude, Goldrute, Indisches Springkraut und Japanischen Staudenknöterich aus dem Plangebiet fernzuhalten.

9.5 Zu Ziff. 1.3

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Eine Versickerung von auf die Grundstücke fallenden Niederschlägen ist möglich. Wegen der Gefahr des Einbringens von Schadstoffen (z. B. Öl) und von Keimen in das angrenzende Wassereinzugsgebiet der Stadtwerke (Gebiet zur Trinkwassergewinnung) ist das Oberflächenwasser von befestigten Flächen der Regenwasserkanalisation zuzuleiten.

9.6 Zu Ziff. 1.4 (Mit Rechten zu belastende Flächen)

In allen Verkehrsflächen - öffentlich und privat - ist der Bau der Ver- und Entsorgungsnetze durch entsprechende Leitungsrechte zu sichern.

Der Aufbau einer Nah- oder Fernwärmeversorgung ist für die Zukunft nicht auszuschließen, dabei ist der Anschluß jeder Wohneinheit zu ermöglichen.

9.7 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter werden in Nähe der Hausgruppe ausgewiesen. Die Einrichtung als Gemeinschaftsanlage führt zu Kosteneinsparungen bei der Erschließung und beim Hausbau und wird dem Gebot sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht. Die Stellplatzanlage kann auch zweigeschossig ausgeführt werden, wobei die obere Ebene vom Wendekreis und die untere Ebene gegenüber den Hauseingängen angefahren werden kann.

Stellplätze für Bewohner des Studentenwohnheimes sind auf den Stellplatzflächen der FH (außerhalb des Plangebietes) nachzuweisen.

9.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Forderung nach einem hoch-wärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muß.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Festsetzung entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als vorbeugender Umweltschutz zulässig. Die Festsetzung kann auch bei Nichtvorliegen unzumutbarer Verhältnisse durch lufthygienische oder Abgasbelastungen getroffen werden. In Schleswig-Holstein ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 nicht möglich.

Es sollte dennoch angestrebt werden, die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile beheizter Räume bei allen Gebäuden im Plangebiet wie folgt zu begrenzen:

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| Dach | $k \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ |
| Außenwand | $k \leq 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ |
| Fenster | $k \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$ |
| Kellerdecke | $k \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ |

Unabhängig davon sollte der Nachweis des erhöhten Wärmeschutzes nach der 3. Wärmeschutzverordnung für eine Heizgradtagzahl von 4000 kd (VDI 2067) erfolgen.

Ergänzend zum geforderten Wärmedämmstandard sollten Niedertemperatur- oder Brennwertheizsysteme oder eine Nahwärmeversorgung eingesetzt werden.

9.9 Zu Ziff. 1.5 (Pflanzgebote)

Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahme für Pkw-Standplätze sind erforderlich, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzu-

bieten. Hochwachsende Bäume sind zu bevorzugen, damit bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht. Die Größe der Bäume wird vorgeschrieben, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben. Werden Obstgehölze angepflanzt, so sind diese artgemäß zu pflegen.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

Fassadenbegrünung dient ebenfalls der Verbesserung des Kleinklimas, der Verminderung von Auskühlung von Gebäuden und zur Unterstreichung architektonischer Gliederungen. Es können Selbstklimmer (z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie) oder Rankgewächse (z. B. Blau- regen, Waldrebe, Wein, Spalierobst) gepflanzt werden.

9.10 Zu Ziff. 1.6 (Schallschutzmaßnahmen)

Um die schalltechnischen Auswirkungen der im Plangebiet befindlichen Tischlerei und der außerhalb am Rande des Plangebietes liegenden Materialprüfanstalt und Institut für Materialprüfung der FH beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das vorliegende Gutachten, das Teil dieser Begründung wird, weist für die Tischlerei bei vollem Betrieb Immissionswerte nach, die weit unterhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen.

Vom Betrieb der Tischlerei gehen damit keine Lärmemissionen aus, die Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erfordern.

Die Tätigkeiten der Materialprüfanstalt und des Instituts für Materialprüfung sind nicht zeitlich genau abzugrenzen. Lärmintensive Tätigkeiten können überwiegend in Innenräumen durchgeführt werden. Bei schalltechnischer Verstärkung der in der Ostfassade liegenden Außentür sind Lärmimmissionen für die Wohnnachbarschaft nicht zu erwarten.

Einzelne Tätigkeiten im Außenbereich, deren Lärmpegel zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 führen, sind als seltene Ereignisse einzustufen und damit zu tolerieren. Dennoch sollten Fenster von Aufenthaltsräumen an der Grenze des Plangebietes zur Fachhochschule hin als Schallschutzfenster ausgebildet werden.

Die Fenster der Schallschutzklasse III sollen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w \geq 35$ dB (A) im eingebauten Zustand haben bzw. $R_{wP} \geq 37$ dB (A) auf dem Prüfstand.

9.11 Zu Ziff. 2 (Festsetzungen nach der Landesbauordnung)

Mit den baugestalterischen Festsetzungen soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Stadtteils Broosbyer Koppel/Kakabellenweg/Bornbrook und eine Fortentwicklung der regional typischen Gestaltungselemente erreicht werden.

Besondere Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung sind zu stellen, um die gestalterische Qualität des Ortsbildes zu sichern.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen für Werbung entsprechen den für Wohngebiete festgelegten Bestimmungen der Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) von 1985.

10 Kosten der Erschließung

Für die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden der Stadt voraussichtlich folgende, zunächst nur überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

10.1 Bauflächen

10.1.1 Kosten für den Erwerb von Flächen für die Herstellung der Erschließungsanlagen Erschließungsstraßen und Wege 50.000,00 DM

10.1.2 Herstellung der Erschließungsanlagen (Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und der Bepflanzung einbegriffen), Erschließungsstraßen und Wege 175.000,00 DM

10.1.3 Einrichtung für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten der RW-Entwässerung) Erschließungsstraßen 25.000,00 DM

10.1.0 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand
Summe 10.1.1 bis 10.1.3 250.000,00 DM

=====

Der festgelegte Umfang der voraussichtlichen Erschließungskosten und ihre Finanzierung wird bei der kommenden Fortschreibung des Finanzplanes und des Investitionsprogramms berücksichtigt werden.

11. Kinderspielmöglichkeiten

Ein Kinderspielplatz für die Altersgruppe A (9 - 12-jährige) ist westlich der FH vorhanden, für die Altersgruppe B (13 - 17-jährige) ist im F-Plan auf dem Festplatz Kakabellenweg ausgewiesen.

Das gesamte Erschließungssystem ist so ausgelegt, daß sowohl Kinder, als auch Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen sich gefahrlos auf den Wegen und (verkehrsberuhigten) Straßen aufhalten können.

12. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas und ggf. Wärme; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Kommunikationseinrichtungen durch Deutsche Telekom AG.

13. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen, das Regenwasser wird versickert bzw. abgeleitet (s. Ziff. 9.4).

14. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle ist sichergestellt, die Gebiete werden an die Abfallentsorgung angeschlossen.

15. Feuerlöscheinrichtungen

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

16. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch örtliche Buslinien auf dem Windebyer Weg an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

17. Denkmalschutz

17.1 Im Planungsbereich liegen keine archäologischen Denkmale. 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.

17.2 Die Bauflächen 1 und 4 befinden sich im Umgebungsschutzbereich gem. § 9 Abs. 1 c Denkmalschutzgesetz der in das Denkmalbuch eingetragenen Kulturdenkmale Kernbau der Fachhochschule Kiel, Lorenz-von-Stein-Ring 1-5, und Kernbau der Wasserwerke, Bornbrook 1-3.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Hochbauten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 9 Abs. 1 c Denkmalschutzgesetz einzuholen.

17.3 Das Baugebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der von Architekt Spengelin in den 50er Jahren geplanten Siedlung "Broosbyer Koppel" und der Fachhochschule. Das Landesamt für Denkmalpflege sieht in der Siedlung ein herausgehobenes Beispiel für den Wohnungsbau der 50er Jahre. Eine Unterschutzstellung ist denkbar.

Eckernförde, 26. Feb. 1996

Stadt Eckernförde
Der Magistrat


(B U B)
Bürgermeister

Anlage: - Grünordnungsplan
- Akustik-Gutachen