



Einfacher Bebauungsplan Nr. 14 / 5 der Stadt Eckernförde 'Wulfsteert / Rendsburger Strasse'

für das Gebiet zwischen der Strasse 'Wulfsteert', der Rendsburger Strasse (B 203), dem Flurstück 107/ 41 und der Wohnbebauung in der Strasse 'Diestelkamp' (Flurstücke 105/ 7 und 105/ 8)

Begründung



1. Vorbemerkung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (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.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht.



2. Planungsrechtliches Verfahren

Die Ratsversammlung hat den Aufstellungsbeschluss für diesen einfachen Bebauungsplan am 29. Januar 2004 gefasst. Im Zeitraum vom 02.08. bis 11.08.2004 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 12.08. 2004 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt.

Seit dem 24. Juni 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien (Europarechts- Anpassungsgesetz EAG- Bau) in Kraft. Danach wird für Bauleitpläne in der Regel eine Umweltprüfung erforderlich. Gegenstand dieser Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in der Umweltprüfung zu beschreiben, zu ermitteln und zu bewerten.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein qualifizierter Entwurf des B-Plans gefertigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) abgestimmt. Diese sind mit Schreiben vom 13.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zudem wurde der Bebauungsplan- Entwurf (zeitgleich) im Zeitraum vom 27.03.2006 bis zum 26.04.2006 für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die der Kommune vorliegenden und umweltrelevanten Stellungnahmen mit wesentlichem Inhalt wurden ebenfalls offen gelegt, soweit vorhanden. In der Bekanntmachung der Auslegung wurden Hinweise auf Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie Hinweise auf Möglichkeiten zur Stellungnahme während der Auslegungsfrist und auf mögliche Nicht- Berücksichtigung nicht fristgerecht eingegangener Stellungnahmen veröffentlicht.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet; im Zuge der gemeindlichen Abwägung wurde eine Änderung von Festsetzungen beschlossen. Der Plan wurde daraufhin überarbeitet.

Nach erfolgter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird nunmehr der B-Plan in Zeichnung und Text fertig gestellt und von der Ratsversammlung am 31.05.2007 als Satzung beschlossen.

Der B-Plan erhält Rechtskraft nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde.

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

3. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/ 5 befindet sich im Süden des Stadtgebietes unmittelbar an der wichtigen Hauptverkehrsstraße 'Rendsburger Straße (B 203)' und der Straße 'Wulfsteert' und liegt in einer Entfernung von ca. 2 km von der Innenstadt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 105/9, 451/107, 107/20, 107/18, 107/28, 107/30, 107/49, 107/34, 107/45, 107/36, 107/37, 107/38, 107/51*, 107/50*, 105/65*, 105/64* und 107/43 der Flur 7, Gemarkung Eckernförde und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße 'Wulfsteert'

im Südosten: durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Rendsburger Straße (B 203)

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 107/41

im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 105/7 und 105/8

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Übersichtsplan kenntlich gemacht.

(* geändert aufgrund von Grundstücksteilungen und Eigentümerwechsel 2006)

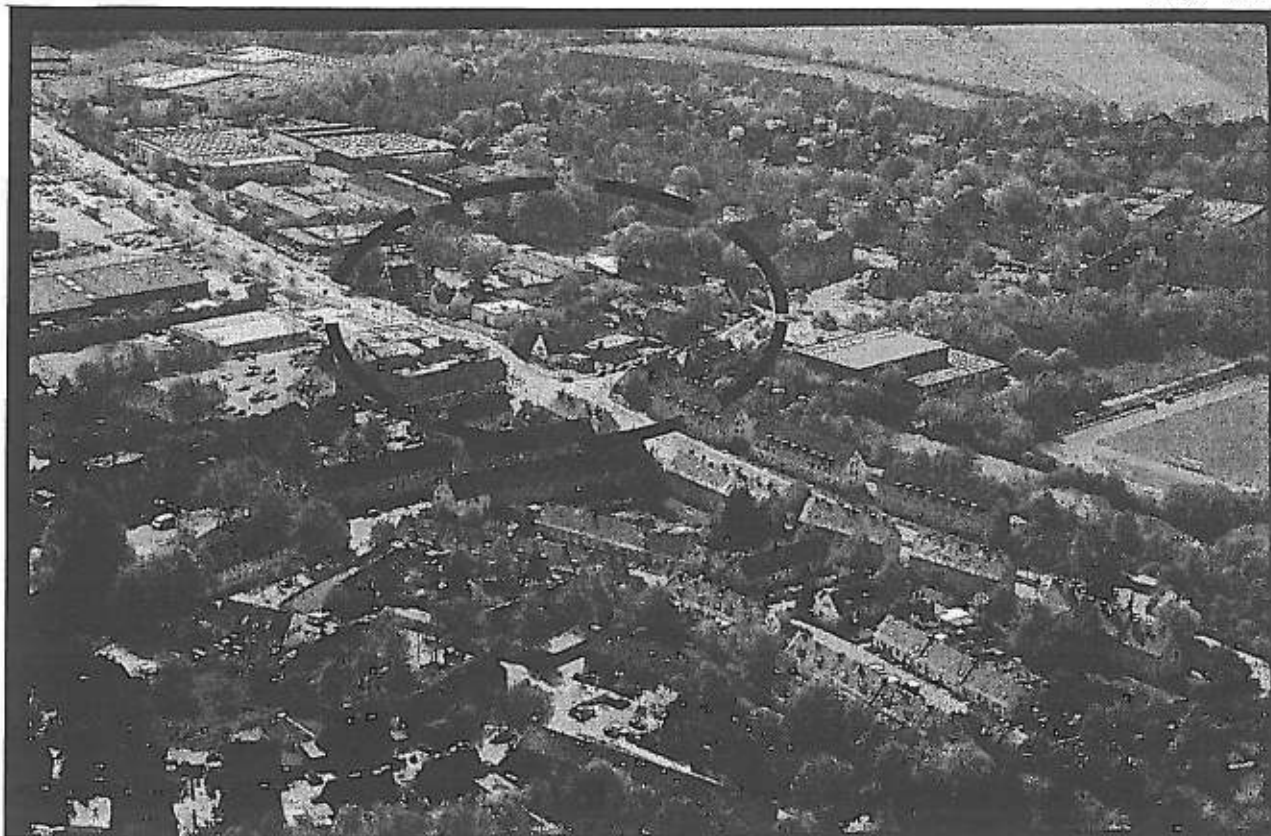


Abbildung 1: Blick über die Rendsburger Straße auf das Plangebiet

4. Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben beurteilen sich bisher nach § 34 Baugesetzbuch. Es handelt sich um ein Gebiet in bebauter Ortslage, dessen Nutzungs- und Bebauungsstruktur sehr heterogen ist. In dieser Gemengelage kann es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommen, die zur Konfliktverschärfung zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung führen könnten.

Derzeit sind im Plangebietsbereich durch vorangegangene Auslagerung bzw. Aufgabe von Dienstleistungsbetrieben Veränderungstendenzen zu bemerken. Für die damit verfügbaren Flächenpotentiale ist in Anbetracht des Nebeneinanders von Wohnnutzung und betrieblicher/ gewerblicher Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der umliegenden Wohnbebauung in der Straße 'Diestelkamp', das durch den B-Plan Nr. 14/ 1 als reines Wohngebiet planungsrechtlich ausgewiesen ist, sind Nutzungskonflikte zwischen sensibler und störanfälliger Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu vermeiden.

Es ist daher sicherzustellen, dass sich keine das Wohnen störenden Nutzungen als Nachnutzungen etablieren und dass störende und beeinträchtigende Nutzungen nicht unmittelbar an die Wohnbebauung heranrücken können. Bei Neunutzungen und Nutzungsänderungen im Bestand ist daher nachzuweisen, dass durch die von Betrieben ausgehenden Emissionen die angrenzende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

Da bereits eine Spielhalle in diesem Gebiet ansässig ist, ist eine restriktive Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich, um einer Massierung solcher Einrichtungen in diesem Stadtteil vorzubeugen. Die Lage an der Bundesstraße B 203, eine der wichtigen Einfallstraßen nach Eckernförde, ist prädestiniert für die Ansiedlung solcher Einrichtungen der Freizeit- und Unterhaltungsbranche. Eine Konzentration von Vergnügungsstätten und hier insbesondere Spielhallen könnte jedoch dazu führen, dass das städtebauliche Niveau des Plangebietes und des Umfeldes herabsinkt und die Standortqualität für vorhandene Nutzungen und ansiedlungswillige Betriebe erheblich vermindert würde. Die gebotene Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich kann durch eine weitere Vergnügungsstätte sowohl qualitativ als auch quantitativ erheblich gestört werden.



Im städtebaulichen Zusammenhang ist auch die Realisierung eines Einkaufszentrums, die die Ratsversammlung der Stadt planungsrechtlich mit der Aufstellung der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Bereich östlich der Rendsburger Straße beschlossen hat, zu betrachten. Auf der Grundlage eines sog. 'Marktgutachtens' ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14/ 5 an der Rendsburger Straße, in Ergänzung zu einzelnen bereits ansässigen Fachmärkten, ein SB- Warenhaus entstanden, ein Marktsegment, dass bislang in Eckernförde in dieser Größenordnung nicht vorhanden war. Es ist kommunalpolitisch gewünscht, dass mit der Neuordnung und Ergänzung vorhandener Einzelhandelsangebote ein attraktives Einkaufszentrum entsteht, dass von Kunden aus dem Stadtgebiet wie auch aus den Umlandgemeinden frequentiert wird und eine Konkurrenz zu den Einkaufsmöglichkeiten in den benachbarten Mittelzentren Schleswig und Rendsburg/ Büdelsdorf darstellen soll.

Für ein florierendes Einkaufszentrum sind das städtebauliche Umfeld und die jeweiligen Standortbedingungen von Bedeutung. Da durch eine Konzentration von Spielhallen und Gaststätten das Niveau dieses Gebietes deutlich abfallen und sich daraus eine verhaltene Investitionsbereitschaft von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entwickeln könnte, ist einer solchen Agglomeration durch planungsrechtliche Steuerung der Nutzungsmöglichkeiten vorzubeugen.

Die v. g. 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 hat zum Ziel, zum einen durch Umstrukturierung und Angebotserweiterungen und zum anderen durch Bestandsfestschreibung in den bereits durch Einzelhandel geprägten Gebieten vermehrt Kaufkraft in Eckernförde zu binden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Innenstadt gefasst. Im Bereich 'Hörst' werden neben einem neuen SB- Warenhaus mit Mall vorhandene Einzelhandelsbetriebe an ihrem Standort gesichert und darüber hinaus solche Märkte zugelassen, für die in Eckernförde bislang kein zufriedenstellendes kundenorientiertes Angebot besteht und deren Betriebsstruktur überwiegend durch extensiven Geschäftsflächenbedarf geprägt ist (z.B. Bau und Heimwerkermarkt) und die daher nicht in Innenstadtlagen angesiedelt werden sollten. Die Innenstadt von Eckernförde kann aber in ihrer Versorgungsfunktion langfristig nur gestärkt werden, wenn auch der Ausschluss und die Eingrenzung von 'innenstadtschädlichen' Einzelhandelsbetrieben konsequent in allen gewerblich geprägten Randbereichen des Stadtgebietes betrieben wird. Um weitere Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern, die durch das geplante SB- Warenhaus als 'Magnet' zu erwarten sind, werden für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 14/ 5 restriktive Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen erforderlich, um einer Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe oder Agglomerationen kleinerer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Angebot vorzubeugen. Dieses Planungsziel entspricht auch den von der Ratsversammlung am 16. März 2005 als allgemeine Leitziele beschlossenen '**Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels in Eckernförde**', durch die für den Stadtsüden eine Konzentration von Einzelhandel nur in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten stattfinden soll und in den gewerblich geprägten Gebieten im Stadtsüden dagegen nur gebietsverträgliche Einzelhandelsnutzung, z.B. in Verbindung mit Handwerks- und Produktionsbetrieben, und Einzelhandel als nicht innenstadtrelevantes Angebot ermöglicht werden soll.

Um die v. g. Ziele zu sichern und Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

5. Beschreibung des Bestandes und des städtebaulichen Umfeldes

Das **Plangebiet** ist geprägt durch eine heterogene Bebauung und Nutzungsstruktur: entlang der Straße 'Wulfsteert' befinden sich sog. Einfamilienhäuser in offener Bauweise, die zwischen 1960 und 1970 entstanden sind. Es handelt sich in diesem Bereich um ausschließlich wohngenutzte Grundstücke, die vom 'Wulfsteert' erschlossen werden.

Im Kreuzungsbereich der Straße 'Wulfsteert' mit der Rendsburger Straße (Bundesstraße 203) ist hingegen deutlich eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe, auch Wohnen mit teilgewerblicher Nutzung vorhanden. Hier befindet sich ein kleiner Laden, der z. Z. Backwaren anbietet, daneben eine Gaststätte mit Wohnnutzung im Dachgeschoss und des weiteren eine Spielhalle.

Die ansässige Spielhalle wurde aufgrund der störanfälligen Wohnnachbarschaft mit Auflagen in der Baugenehmigung versehen. Danach ist der Spielhallenbetrieb nur in den Zeiten zwischen 8.00 Uhr und 23.00 Uhr zulässig. Die Anzahl der Spielgeräte ist zudem begrenzt. Des weiteren wird durch Vorgabe der höchstzulässige Lärmpegel als Auflage in der Baugenehmigung der Schutz vor beeinträchtigenden Lärmemissionen gegenüber der Wohnnutzung festgelegt. Die vorhandene Spielhalle genießt Bestandschutz.



Entlang der Rendsburger Straße sind sowohl Wohngrundstücke als auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Auf den bislang gewerblich genutzten Grundstücken zeichnet sich zur Zeit ein Nutzungswandel ab: durch die Umstrukturierungen im Postwesen und die Privatisierung (Telecom) wurden Gebäude freigezogen, die zur Zeit ungenutzt bzw. untergenutzt sind. Für diese gilt es, durch Bauleitplanung eine gebietsverträgliche Nachnutzung sicherzustellen.

Der Bereich ist durch uneinheitliche Bebauungs- bzw. Grundstücksstrukturen geprägt. Neben den Wohngebäuden in Einfamilienhaus- Größe und den kleineren Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen (Laden, Gaststätte und Spielhalle) im Bereich Wulfsteert und im Kreuzungsbereich Rendsburger Straße/ Wulfsteert fällt das Betriebsgrundstück mit der Postverteilstelle hinsichtlich Größe und Zuschnitt aus der übrigen Gebietsstruktur des Plangebietes heraus. Neben diesen größeren gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen (Garagen u.a.) befindet sich unmittelbar an der Rendsburger Straße auch ein Wohngebäude.

Auf dem Grundstück ist ein z.T. sehr alter und schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Umfeld: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem zusammenhängenden großflächigen Wohngebiet aus den 60er bis 70er Jahren.

Entlang der Rendsburger Straße befinden sich nördlich und nordöstlich des Plangebietes weitere Wohngebiete. Nördlich des Plangebietes, unmittelbar an der Straße "Wulfsteert", ist in Verbindung mit großflächigen Sport- und Spielflächen sowie Parkanlagen eine Sporthalle vorhanden.

Südlich des Plangebietes grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an.

6. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen

6.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest (hier in Auszügen):

Eckernförde wird nach dem Landesraumordnungsplan im System der Zentralen Orte die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Damit sind wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahrzunehmen. Die Stadt Eckernförde ist Teil der Technologieregion K.E.R.N..

Der Regionalplan (Fortschreibung 2000 des Regionalplanes für den Planungsraum III – Technologie- Region K.E.R.N. vom 20.12.2000) 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.
- Die Stadt soll trotz des Truppenabzugs weiterhin Bundeswehrstandort bleiben. Der bisherige Verlust von Arbeitsplätzen durch Truppenreduzierung ist durch Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich zu kompensieren. Durch Einpendler aus den Nahbereichsgemeinden ist auch der Verflechtungsbereich von dieser Entwicklung betroffen.
- Der Tourismus soll als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt ausgebaut und werden und dem Leitbild des 'sanften Tourismus' folgen.
- Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich nach dem ökologisch orientierten Flächennutzungsplan überwiegend im südlichen Stadtteil vollziehen.
- Eckernförde soll für seine Bewohner und für die Bewohner des Verflechtungsbereiches differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen.

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

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet folgt diese Bebauungsplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Durch den B-Plan wird die Nutzungsmischung von Wohnen und betrieblicher Nutzung und die Gewerbenutzung an der Rendsburger Straße, einem verkehrlich besonders gut angebundenen Standort, planungsrechtlich durch Ausweisung von Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten auch künftig gesichert werden.

Für den Plangeltungsbereich gilt es, sich abzeichnende Veränderungstendenzen zu ordnen und eine gebietsverträgliche Entwicklung sicherzustellen. Durch Festigung standortverträglicher Nutzungsstrukturen wird dem Ziel, ein möglichst breit gefächertes Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet sicherzustellen, gefolgt.

Im Zuge des Planverfahrens wird die Landesplanung über die Bauleitplanung der Stadt informiert. Mit Schreiben des Innenministeriums vom 10.04.2006 wurde bestätigt, dass raumordnerische Belange diesem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

6.2 Flächennutzungsplan

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

In der bisher gültigen F-Plan- Fassung (Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982) waren im Plangeltungsbereich Wohnbauflächen für die Grundstücke zwischen der Straße 'Wulfsteert', der Rendsburger Straße, der Wohnbebauung in der Straße 'Diestelkamp' und den südlich angrenzenden Betriebsgrundstücken dargestellt. Die angrenzenden und auch z. T. noch im Plangebiet liegenden, im F-Plan dargestellten Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen umfassen Einzelhandelseinrichtungen, Handwerks- und Produktionsbetriebe entlang der Rendsburger Straße, wobei im Plangebiet selbst die Verteilerstelle der Post und weitere bislang gewerblich genutzte Gebäude liegen.

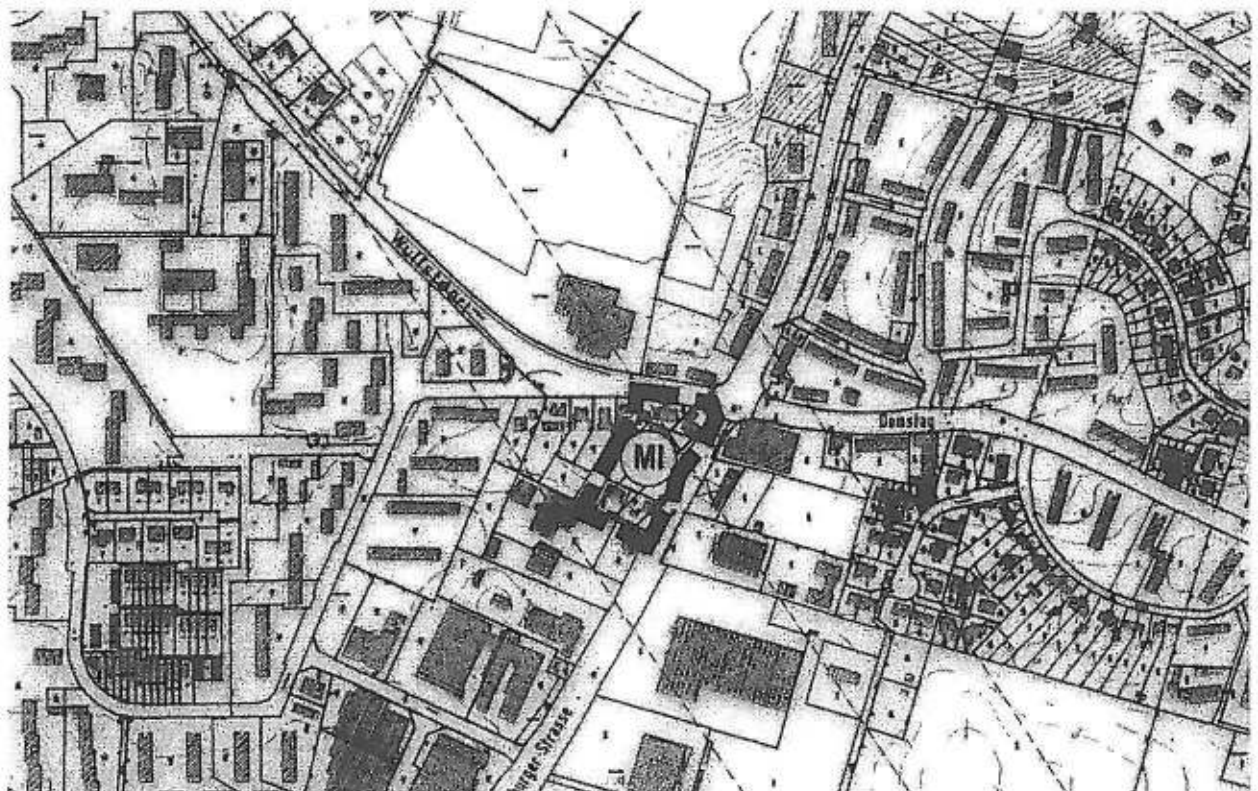


Ausschnitt aus dem ursprünglich wirksamen Flächennutzungsplan (o.M.)

Mit der Bebauungsplanung für den Bereich zwischen der Wohnbebauung "Diestelkamp", der Straße "Wulfsteert", der Rendsburger Straße und den südlich angrenzenden Handwerks- und Produktionsbetrieben wurde in folgenden Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen:

1. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur entlang der Rendsburger Straße und der bereits vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel als Wohnungsnahversorgung (Bäckereifachgeschäft), der vorhandenen Vergnügungsstätte und gastronomischer Einrichtung wird, abweichend vom ursprünglichen Planungsziel, in diesem Bereich eine dominierende Wohnnutzung zu entwickeln, an diesem Standort nunmehr der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen und ein Mischgebiet dargestellt.
2. Das bislang als „Flächen für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Post“ dargestellte Grundstück ist aus den Gemeinbedarfsflächen- Darstellungen des Flächennutzungsplanes herauszunehmen und ebenfalls als Mischgebiet darzustellen.

Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (o.M.)



- Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Folge zu leisten, wurde daher parallel zum einfachen Bebauungsplan Nr. 14/ 5 gleichzeitig die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich durch das Innenministerium genehmigt und ist seit dem 05.05.2006 wirksam.

6.3 Landschaftsplan

Im durch die Ratsversammlung am 20. Mai 1992 beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Eckernförde sind für den Plangeltungsbereich und seine Umgebungsbereiche folgende Vorgaben enthalten:



Entlang der Rendsburger Straße und der Straße Wulfsteert sind vorhandene Baumreihen zu erhalten bzw. Baumreihen zu schließen/ neu anzulegen.

Die Straßenverkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung. Hier befindet sich eine Bushaltestelle. Straßenbegleitende Grünflächen sind hier nicht angelegt, so dass dem Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen eine besondere Bedeutung zukommt. Der auf den Grundstücken vorhandene ortsbildprägende Baumbestand wird als zu erhalten festgesetzt und die Vorgaben des Landschaftsplanes bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

6.4 Sonstige Satzungen

- 1.) 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.
- 2.) 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.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen, Hinweise

Im Bebauungsplan sollen stets solche Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sind in die Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen, soweit diese zu seinem Verständnis oder zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen beitragen.

6.5.1 Richtfunktrassen der Deutschen Telekom

Wie bereits vorab erläutert, sind in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde die Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG nachrichtlich dargestellt. Im Bereich der Straße 'Kolm' östlich der Rendsburger Straße und im weiteren Umfeld dieses Bebauungsplanes befindet sich u.a. ein Richtfunkmast mit Antennenanlagen. Die Richtfunktrassen und deren Vorgaben sind nachrichtlich in die verbindliche Bauleitplanung zu übernehmen.

6.5.2 Altlasten

Die für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sollen in Bauleitplänen gekennzeichnet werden. Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sicherzustellen und die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, zu gewährleisten. Sind daher Altlasten mit Gefährdungspotential bestätigt, ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nachgewiesenen Altablagerungen vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde hat in ihrem Schreiben vom 23.03.2004 zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vornutzung der Grundstücke Rendsburger Straße Nr. 104 / 108 im Plangebiet aber ein begründeter Altlastenverdacht besteht. Durch die vorangegangene Nutzung dieses Gebäude- und Grundstückskomplexes als Sägewerk, Kistenfabrik, Bootswerft und Schlossereibetrieb ist nach dem Branchenkatalog des Landes Schleswig-Holstein der Altlastenverdacht begründet. Bodenverunreinigungen können daher nicht ausgeschlossen werden. Eine Klassifizierung steht jedoch aus, da bisher keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt worden sind.

Hinweis: Werden bei Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Um den Altlastenverdacht zu entkräften und eine Löschung aus dem Altlastenkataster zu erreichen, ist es erforderlich, dass sämtliche Bodenbewegungen durch einen anerkannten Gutachter begleitet werden, der letztendlich eine Altlastenfreiheit bescheinigt.

Der Hinweis des Landesamtes für Umwelt und Natur (LANU), dass bei Bohrungen oder geophysikalischen Untergrundmessungen im Plangebiet vor Beginn der Bohrungen diese beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen sind und die Ergebnisse (Schichtenverzeichnisse, Mess- und sonstige Untersuchungsergebnisse) an das Landesarchiv im LANU weiterzureichen sind, ist zu berücksichtigen.



7. Planung

7.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Standortwahl

Die vorhandene Nutzungsstruktur im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14/ 5 wurde untersucht und mit den Planungsabsichten der Stadt abgeglichen. Wesentliches Leitbild der städtebaulichen Planung ist dabei, den städtebaulich verträglichen Nutzungs- und Gebäudebestand festzuschreiben und gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten vorzubereiten.

Leitbild dieses Bebauungsplanes ist zum einen, für die Grundstücke im Plangebiet die bestehende Nutzung, soweit städtebaulich gewünscht, zu stärken und für die Bereiche, für die zur Zeit eine Nachnutzung ansteht, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen:

- Im Zusammenhang mit der Realisierung des Einkaufszentrums im Plangebiet 'Hörst' (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal') ist die stadtplanerische Zielvorstellung umzusetzen, dass eine ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung und eine Agglomeration von Läden, Fachgeschäften sowie Discountern im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums nicht erfolgt.
- In den gewerblich geprägten Bereichen wird die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgenommen, um einerseits die gewerbliche/ betriebliche Entwicklung im Stadtgebiet weiter zu stärken und ggf. die Nutzung von Flächenreserven in bebauten Innenbereichslagen vorzubereiten, andererseits werden die Nutzungsmöglichkeiten in dem Gewerbegebiet eingeschränkt, um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngrundstücke im Diestelkamp gerecht zu werden.
- Um an diesem Standort städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, ist die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten bauleitplanerisch zu verhindern.

Da mit der Bauleitplanung eine Festschreibung der vorhandenen Nutzungen, soweit gebietsverträglich, vorbereitet wird, wurde keine Alternativenprüfung vorgenommen. Durch Umstrukturierungen u. a. im Bereich des Post- und Telekommunikationswesens sind zur Zeit Flächen bzw. Gebäude verfügbar, die einer Nachnutzung zugeführt werden sollen. Die Stadt bevorzugt gegenüber einer Ausweisung 'neuer' Gewerbegebiete am Siedlungsrand, die stets mit einem hohem Flächenverbrauch einhergehen, die planerische Vorbereitung einer Nachnutzung/ Wiedernutzbarmachung von bereits baulich genutzten Flächen und/ oder die standortverträgliche Verdichtung in bestehenden gewerblich genutzten Gebieten. Durch die Planung wird somit das Ziel der Gemeinde unterstützt, durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu einer Verringerung und Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen beizutragen.

Die Planung folgt durch Festschreiben der vorhandenen Wohnnutzung auch den Vorgaben des Gesetzgebers, eine Umnutzung von zu Wohnzwecken genutzten Flächen zu vermeiden.

7.2 Planinhalte des B-Planes

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Eine Gliederung des Plangebietes wird mittels einfachem Bebauungsplan (nach § 30 Abs. 3 BauGB), der vorhandenen Nutzungsstruktur entsprechend, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die einzelnen unterschiedlich geprägten Bereiche wie folgt vorgenommen:

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße 'Wulfsteert' wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO eingestuft. Diese Wohngrundstücke sind im städtebaulichen Zusammenhang mit dem anschließenden Wohngebiet in der Straße 'Diestelkamp' zu betrachten und bilden den Übergang zur angrenzenden Mischgebietsnutzung an der Rendsburger Straße (B 203) sowie im Kreuzungsbereich der B 203 mit der Straße 'Wulfsteert'.

Gemäß § 4 BauNVO dient ein Allgemeines Wohngebiet vorrangig dem Wohnen. Die hier vorhandene Nutzung ist zur Zeit ausschließlich durch das Wohnen geprägt. Nach BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften u. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Die v. g. Nutzungen werden für die heutige Gebietsstruktur wie auch für die mögliche zukünftige Entwicklung als gebiets- und nachbarschaftsverträglich beurteilt.

Es ist kommunalpolitisch gewollt, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zum Ausschluss von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Bebauungsplan-Verfahren Gebrauch zu machen; diese ansonsten ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des B-Planes. Der Ausschluss dieser erfolgt, um die vorhandene und ausgeprägte Wohnnutzung an diesem Standort beizubehalten. Es ist zu erwarten, dass Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ein Verkehrsaufkommen erzeugen könnten, dass vor dem signalgesteuerten Kreuzungsbereich der B 203 und der Straßen 'Wulfsteert' und 'Domstag' zu Verkehrsbehinderungen führen würde. Eine gewerbliche Entwicklung ist daher nur auf den Grundstücken entlang der Rendsburger Straße vorgesehen. Eine Ausweitung gewerblicher Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet im Diestelkamp ist auch vor dem Hintergrund der dadurch möglichen Beeinträchtigungen gegenüber der schutzbedürftigen Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) nicht gewünscht.

Des weiteren werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit solcher Betriebe wird damit begründet, dass deren Betriebsstruktur durch einen sehr hohen Flächenbedarf geprägt ist, der an diesem Standort in Zusammenhang mit der gewünschten Wohnnutzung und der ansonsten kleinteiligen Grundstücksstruktur nicht vereinbar wäre.

Bei Tankstellen ist insbesondere bei Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelästigungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Allein mit dem ständigen Starten und Anfahren von Fahrzeugen sind Störungen durch Motorlärm und Abgase für das Umfeld verbunden. Die Ansiedlung von Tankstellen wird daher in diesem Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO):

Die Grundstücke im Kreuzungsbereich Rendsburger Straße/ Wulfsteert sind geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe und werden planungsrechtlich als Mischgebiet festgeschrieben. Es handelt sich hier um einen Bereich, der durch wohnverträgliche Nutzungen einen angemessenen und gebietsverträglichen Übergang zwischen den Wohngebieten und den anschließenden Gewerbegebieten mit Nutzungsbeschränkungen festigen soll.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die nach § 6 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten

werden für die heutige Gebietsstruktur wie auch für die mögliche zukünftige Entwicklung als gebiets- und nachbarschaftsverträglich beurteilt, soweit es sich nicht um Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe handelt, die, wie vor beschrieben, an diesem Standort städtebauliche Fehlentwicklungen auslösen könnten. Auch Gartenbaubetriebe sind keine standortgerechte Nutzung.

Daher wird von § 1 Abs. 5 und 6 sowie Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht und folgende Nutzungen eingeschränkt bzw. ausnahmsweise zugelassen:

1. Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Angebot (Einzelhandelsbetriebe der Branchen Möbel, Brennstoffe, Kfz- und Kfz- Zubehör, Boden- und Wandbeläge sowie Farben und Lacke einschließlich Heimtextilien). Durch diese Festsetzung soll einer Einzelhandelsansiedlung mit innenstadtrelevantem Angebot in unmittelbarem Umfeld zum Einkaufszentrum im Hörst vorgebeugt werden, um dieses Einkaufszentrum planerisch zu unterstützen und keine weiteren Streulagen und ungesteuerten Einzelhandelsagglomerationen im Umfeld zu ermöglichen. Darüber hinaus sind ausnahmsweise kleine Läden für die Nahversorgung wie Bäckereifachgeschäfte, Wurst- und Fleischwarengeschäfte zulässig; diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in ihrer Verkaufsfläche begrenzt.



Durch diese Festsetzung wird dem vorhandenen Angebot solcher kleinen Geschäfte des Lebensmittelbereichs in der Straße Domstag und im Bereich Wulfsteert Rechnung getragen und, neben dem ansässigen Discounter an der Kreuzung Rendsburger Straße/ Domstag ein vielfältiges Nahversorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs durch kleine Läden ermöglicht.

Außerdem soll für Handwerksbetriebe, Kundendienstbetriebe oder ladenmäßig betriebene Dienstleistungsbetriebe zudem die Möglichkeit gegeben werden, mit Waren und Gütern zu handeln, die der Betrieb selbst herstellt, be- und verarbeitet, verleiht oder repariert. Der Verkauf solcher Waren ist ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsflächengröße von 200 m² zulässig, wenn die für den Verkauf eingerichtete Fläche/ Räumlichkeit dem Betrieb flächenmäßig und in der Baumasse untergeordnet ist und der Verkauf im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht. Ausgenommen von dieser Verkaufsflächenbeschränkung sind Kfz- Betriebe und Handwerksbetriebe mit angeschlossenem Direktverkauf von Möbeln und Produkten des Baumarktsektors und Gartenbedarfs, da es sich hierbei i. d. R. um flächenintensivere Betriebe mit Verkauf handelt. Als Zulässigkeitskriterium ist hierfür keine Unterordnung des Einzelhandelsanteils festgelegt, da von diesen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen (z.B. erhöhtes Verkehrsaufkommen, Kaufkraftabzug aus der Innenstadt) zu erwarten sind.

2. Um die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur für diese wenigen Grundstücke auch weiterhin zu sichern, 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 Flächeninanspruchnahme die städtebaulich gewünschte ausgeprägte Nutzungsmischung nicht beibehalten und weiterentwickelt werden können.

3. In diesem Stadtteil soll einer Massierung von Spielhallen, die planungsrechtlich unter die Vergnügungsstätten fallen, vorgebeugt werden, da bereits ein Spielhallenbetrieb im Plangebiet genehmigt wurde und dort seit vielen Jahren ansässig ist. Dieser genießt auch weiterhin Bestandschutz.

Um das Wohnen im Plangebiet und in dem angrenzenden Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen, werden neben Spiel- und Automatenhallen auch andere Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird in diesem durch Wohnen stark geprägten städtischen Bereich auf die durch nächtliche Ruhestörungen häufig verursachten Konflikte hingewiesen.

Als Folge der Anonymität von Besuchern solcher Spielhallen ist zudem häufig eine Verwahrlosung des Umfeldes zu beobachten. Der mit solchen Einrichtungen auch 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 und den Zielsetzungen der Stadtplanung, die Bereiche entlang der Rendsburger Straße hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Funktion aufzuwerten (Stärkung betrieblicher/ gewerblicher Nutzungen, Realisierung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes an der Rendsburger Straße im Umfeld dieses Plangebietes), werden weitere Spielhallen und andere Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Nachbars sowie Einrichtungen für Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgeschlossen.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Plangebiet ist sowohl kleineren Gewerbebetrieben als auch Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung zu geben, soweit diese gegenüber der Wohnnutzung als verträglich beurteilt werden. Insofern ist bei der Planung der Schutz der Nachbarschaft und hier insbesondere des Reinen Wohngebietes zu berücksichtigen. Die Flächen im Bereich der Post- Verteilerstelle und südlich daran angrenzende Grundstücke sind historisch gewachsene Gewerbegebiete entlang der Hauptverkehrsstraße B 203. Sie sollen auch künftig in gewerblicher Nutzung verbleiben, werden jedoch als Gewerbegebiete mit Einschränkungen ausgewiesen, um die Standortverträglichkeit sicherzustellen.



Gewerbegebiete dienen üblicherweise vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 BauNVO sind an sich allgemein zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Außerdem können ausnahmsweise zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten.

Die v. g. Nutzungen werden durch die Bauleitplanung jedoch weiter eingeschränkt:

Da in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nach der BauNVO allgemein zulässig sind, kann im Plangeltungsbereich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben künftig nur gesteuert werden, wenn der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen enthält. Bei einer ungesteuerten Entwicklung wäre zu befürchten, dass eine für alle Bevölkerungsschichten ausgeglichene Versorgungsstruktur im Stadtgebiet langfristig nicht sichergestellt werden kann und die Wohnungsverversorgung für die nicht mobilen Bevölkerungsschichten nicht mehr gewährleistet und eine der wesentlichen zentralen Funktionen der Innenstadt verloren gehen würden. Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung den Regelbedarf in diesem bislang nicht durch B-Plan beplanten Innenbereich gesehen und die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet beschlossen. Dies ist auch in diesem bereits seit Jahrzehnten bebauten Bereich von Bedeutung, da die Grundstücke zur Zeit teilweise untergenutzt und durch Gebäudeleerstand gekennzeichnet sind. Es ist zu erwarten, dass im Zusammenhang mit dem Kundenmagnet 'SB- Warenhaus' im Umfeld dieses Plangebietes ein Ansiedlungsbegehren weiterer Einzelhandelsbetriebe auch im Plangebiet aufkommen wird.

Um dem aktuellen Trend, Einzelhandel an lukrativen Standorten außerhalb der Innenstadt anzusiedeln, entgegenwirken zu können und um einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auch unter der Regelvermutungsgrenze des §11 der BauNVO vorzubeugen, werden bis auf wenige innenstadtverträgliche und standortgerechte Einzelhandels-sortimente/-branchen selbständige, d.h. von Produktions- oder Handwerksbetrieben unabhängige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ohne eine solche Nutzungsbeschränkung im B-Plan besteht die Gefahr, dass eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit hoher Flächenrentabilität die Grundstückspreise derart in die Höhe treiben würde, dass eine von der Kommune angestrebte Verfestigung und Stärkung von gebietsverträglichem Gewerbe an den Grunderwerbs- bzw. Mietkosten scheitert. Auch deshalb werden Einzelhandelsbetriebe bis auf wenige Ausnahmen ausgeschlossen. Durch die v. g. Einzelhandelsbeschränkung sollen die Gewerbegrundstücke im Plangeltungsbereich den klassischen Gewerbe-, Produktions- und Handwerksbetrieben und auch Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden. Diese Maßnahmen der Innenentwicklung erhalten vor dem Hintergrund, dass die Stadt zur Zeit keine neuen großflächigen Gewerbegebiete auf bislang unbebauten Flächen am Stadtrand ausweist, besonderes Gewicht.

Durch die ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzung in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb oder anderen Betrieben wird diesen die Möglichkeit eingeräumt, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung): der Handel mit eigenen Produkten ist zulässig, wenn der Verkauf flächenmäßig begrenzt und dem Produktions- und Handwerks, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- und Kundendienstbetrieb deutlich untergeordnet ist. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneten Verkaufs entspricht dem Ziel der Stadt, möglichst vielen Betrieben einen interessanten und attraktiven Gewerbestandort zu bieten. Die Stadt Eckernförde möchte darüber hinaus in den Gewerbegebieten den Direktverkauf von Betrieben des Holzver- und bearbeitenden Sektors (einschließlich Möbel), auch von Handwerksbetrieben, die mit Produkten des Baumarktsektors und Gartenbedarf handeln, Betrieben des Kfz-Handels mit Reparatur- Service und Betriebe 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 zu erwarten sind und diese aufgrund ihrer Flächenstruktur im allgemeinen in Gewerbegebieten einen geeigneten Standort finden.

Wie bereits vorab erläutert, soll durch die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet auch die Konzentration von durch Marktgutachten gestützten Einzelhandelseinrichtungen in dem Einkaufszentrum an der Rendsburger Straße ('Hörst') planerisch unterstützt werden. Unter diesem Aspekt wurden bereits in den benachbarten Gewerbegebieten in den Straßen 'Kolm', 'Holm', 'Horn' und 'Hörst' in der 4. Änderung sowie innerhalb der Gewerbegebiete in der 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 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.

Die durch die Ratsversammlung beschlossenen Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels in Eckernförde finden in dieser Planung Berücksichtigung.



Entsprechend den Zielen der Stadt, Vergnügungsstätten nur an einzelnen Standorten zuzulassen, bei denen negative Auswirkungen durch Spielhallen und andere Vergnügungseinrichtungen nicht zu erwarten sind, werden auch im Plangeltungsbereich Vergnügungsstätten, die nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Ohne diese Beschränkung besteht in Gewerbegebieten die Gefahr, dass das üblicherweise hohe Mietzinsniveau einen Verdrängungsprozess anderer, an sich in Gewerbegebieten zulässiger und gewünschter Nutzungen zur Folge hat. Die Zulassung von Vergnügungsstätten an Standorten, an denen diese bereits ansässig sind, könnte somit Tendenzen zu einem Nutzungswandel des Gebietes auslösen bzw. verstärken.

Mit der bereits vorhandenen Spielhalle und den im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 planungsrechtlich festgeschriebenen Spielhallen, Diskotheken und Gastronomiebetrieben ist dieser Stadtteil mit Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten nachfragegerecht versorgt und ein Defizit nicht festzustellen.

Nutzungsbeschränkungen zum Immissionsschutz

Die Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzung befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngrundstücken und Wohngebäuden. Die künftige gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen muss in einer wohnverträglichen Art stattfinden. Heranrückende emittierende Gewerbebetriebe sind daher aus Gründen des Immissionsschutzes zu verhindern. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, hat sich der Ortsgesetzgeber damit auseinandergesetzt, mit welchen Festsetzungen dies erreicht werden kann:

- a) In dem Mischgebiet (MI) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen (WA) nicht wesentlich stören, so dass keine Beeinträchtigungen für die störanfällige Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) zu erwarten sind. Ggf. wird im Zuge der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen sein, dass die schallschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.
- b) Um Konflikte zwischen den Wohngebieten und dem Gewerbegebiet zu vermeiden, wurden entsprechende Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbegebiet in den Bebauungsplan eingebracht: diese Grundstücke werden daher als **Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE_E)** ausgewiesen. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb dieser Grundstücksflächen somit nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, d.h. solche Betriebe und Anlagen, die von ihrem Störgrad her nicht lauter sind als in einem Mischgebiet üblicherweise zulässige Betriebe, und durch die zudem keine andersartigen Konflikte (z.B. durch Erschütterungen, Abgase und andere Emissionen) mit der Wohnbebauung im Umfeld hervorgerufen werden. Damit ist für die Grundstückseigentümer eine wenn auch eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich und eine angemessene und standortgerechte Verwertbarkeit der Grundstücke gegeben. Ggf. wird im Zuge der Baugenehmigungen, z.B. bei Nutzungsänderungen im Bestand und / oder Neubebauung im Zusammenhang mit konkreten hochbaulichen Planungen durch Schallschutzgutachten oder andere fachliche Gutachten die Standortverträglichkeit nachgewiesen und der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt.

Private Grünfläche

- c.) Außerdem werden die gewerblich genutzten Grundstücksflächen (Flurstück 105/ 64 und 105/ 65), die unmittelbar an das Reine Wohngebiet im Diestelkamp angrenzen, in einer Tiefe von ca. 20 m als **private Grünflächen** (Gliederungs- und Begleitgrün) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist von Bebauung freizuhalten, um das Heranrücken von Gewerbebauten an die Wohngrundstücke auszuschließen. Ausnahmsweise dürfen innerhalb der privaten Grünflächen (überdachte) Stellplätze und Garagen angeordnet werden, soweit diese im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung stehen, allerdings in einem verbleibenden Abstand von ca. 14 - 15 m bis zur Grenze der benachbarten Wohngrundstücke. Außerdem können innerhalb der privaten Grünflächen ausnahmsweise auch Schallschutzwände, -wälle oder andere Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, soweit diese im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung erforderlich werden.

Die mit den Festsetzungen des B-Planes verbundenen Einschränkungen gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Reinen Wohngebietes im Diestelkamp und des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet sind kommunalpolitisch gewollt; bei der Planung wurden weitgehend die Interessen der privaten Grundeigentümer an einer wirtschaftlichen Nutzung der gewerblich genutzten Grundstücke berücksichtigt.



Durch die v. g. Ausweisung des Gewerbegebietes mit Einschränkungen werden auch die gewerblichen Nutzungen der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebiete (Autohaus, Lüftungsräderhersteller) gesichert, da für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_E) im Plangeltungsbereich selbst höhere Immissionsbelastungen, die eventuell von solchen Betrieben ausgehen, hinzunehmen sind. Die Belange des Immissionsschutzes sind somit in der Planung berücksichtigt worden.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 14/ 5 enthält lediglich Vorgaben über die Art der baulichen Nutzung; im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

7.3 Verkehr und Infrastruktur

Die Neuanlage von öffentlichen Straßen bzw. Ausbaumaßnahmen auf Grund der Planung ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist durch die Rendsburger Straße (Bundesstraße 203) und durch die Straße 'Wulfsteert' an das öffentliche Straßennetz angebunden.

7.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 203 (Rendsburger Straße), die Eckernförde in Richtung Rendsburg an die Autobahn A 7 anbindet, tangiert. Die B 203 verläuft von südwestlicher in nordöstlicher Richtung durch Eckernförde und verbindet das Unterzentrum Kappeln mit dem Mittelzentrum Rendsburg. Diese Bundesstraße stellt zudem eine bedeutende Verbindung Eckernfördes mit den Umlandgemeinden dar. Die Verkehrsbelastung auf dieser Bundesstraße ist entsprechend ihrer Bedeutung hoch. Für den Zeitraum bis 2015 werden weitere Verkehrszunahmen prognostiziert. Die Straße 'Wulfsteert' stellt eine wichtige Anbindung von der Landesstraße 265 (Windebyer Weg) über den Domstag bis zur Bundesstraße 76 Richtung Kiel dar. Sie ist somit Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung.

Der durch das Einkaufszentrum an der Rendsburger Straße/ Hörst und auch aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung zunehmende Verkehr im Umfeld des Plangeltungsbereiches ist im Rahmen eines Verkehrskonzeptes (Verkehrskonzept B- Plan Nr. 21 / Wilhelmsthal in Eckernförde, Juli 2003) prognostiziert worden.

In diesem Verkehrskonzept wurden verschiedene Ausbau-Varianten untersucht und aufgezeigt. Vor Realisierung des Einkaufszentrums wurden daher folgende Maßnahmen umgesetzt:

- im Kreuzungspunkt der Straße Niewark / Rendsburger Straße / Zufahrt zum Einkaufszentrum wurde eine Rechtsabbiegespur für den auf der B 203 aus Richtung Süden kommenden Verkehr eingerichtet;
- im Kreuzungsbereich Niewark – B 203 – Zufahrt Einkaufszentrum wurde der Knotenpunkt künftig mit einer Ampelanlage versehen, um auch hier einen reibungslosen Verkehrsabfluss und das gefahrlose Abbiegen aus der Straße Niewark und vom Einkaufszentrum in die B 203 zu gewährleisten

Damit wird ein reibungsloser Verkehrsfluss auf der B 203 sichergestellt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt darüber hinaus über die Straße 'Wulfsteert' (Landesstraße 265), die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße sowohl die Wohngebiete im 'Diestelkamp' als auch die Sport- und Freizeitanlagen in diesem Bereich erschließt sowie das 'Stadtteilzentrum' mit Amtsverwaltung, Schule und Wohnungsnahversorgungseinrichtungen im Bereich des Wohngebietes Diestelkamp. Sie stellt über den 'Wulfsteert' und die Straße 'Domstag' die Verbindung zwischen der Landesstraße 265 - Abschnitt Owschlag / Eckernförde - und der Bundesstraße 76 nach Kiel dar.

Das Plangebiet ist somit bereits vollständig erschlossen. Die vorhandenen, durch das Straßenbauamt genehmigten Grundstückszufahrten von der Bundesstraße bleiben bestehen.

7.3.2 Ruhender Verkehr:

Flächen für den ruhender Verkehr -Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen - sind im Plangebiet in Verbindung mit den derzeit vorhandenen Nutzungen in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei Nutzungsänderungen im Bestand bzw. baulichen Erweiterungen sind im Rahmen der Baugenehmigung die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Diese sind ausnahmsweise auch innerhalb der privaten Grünflächen zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung stehen.



7.3.3 Fußläufiger Verkehr und Radverkehr:

Eine durchgängige Vernetzung von Wohngebieten mit (Nah-) Versorgungseinrichtungen, Spiel- und Erholungsflächen und sonstigen Frei- und Naturräumen weist eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einer Stadt aus.

Im Zuge dieses B-Plan- Verfahrens wurde festgestellt, dass Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Hauptverkehrsstraße vorhanden und gut ausgebaut sind. Durch signalgesteuerte Querungsmöglichkeiten sind die Freizeit- und Sportanlagen im Plangebiets- Umfeld und im Nahbereich der Wohngebiete sowie die Versorgungseinrichtungen an der Rendsburger Straße und im Domstag sicher zu erreichen.

7.3.4 ÖPNV:

Das Plangebiet ist unmittelbar an das ÖPNV- Netz der Stadt angebunden. An der Rendsburger Straße befindet sich, angrenzend an den Plangeltungsbereich, eine Bushaltestelle. Weitere Bushaltestellen sind in der Straße 'Wulfsteert' und in der Straße 'Domstag' in geringer Entfernung zum Plangebiet zu finden.

7.4 Gestalterische Vorgaben - Ortsbildverbesserung

Das B-Plan-Gebiet liegt an einer der wichtigsten Einfallstraßen nach Eckernförde (B 203) und ist geprägt durch sehr heterogene Bebauungsstrukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch Neubebauung/ Umnutzung in dieser bereits bebauten Ortslage sind nicht zu erwarten.

Um jedoch in dieser Ortseingangssituation negativen gestalterischen Auswüchsen vorzubeugen, wird (in Anlehnung an die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung in den Gewerbegebieten im Bereich der 4. Änderung und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal') die Farbgebung von Dachflächen geregelt. Das Erfordernis für diese Festsetzung wird in der Fernwirkung von Dachflächen gesehen und in der damit einhergehenden Beeinträchtigung durch ortsuntypische und 'grellbunte' Dachflächen, die häufig als werbewirksames Gestaltungsmittel in Gewerbegebieten eingesetzt werden. Diese sind an der wichtigen Einfallstraße nach Eckernförde nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Die vorhandenen, z. T. mächtigen ortsbildprägenden Bäume auf den Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Erhaltung und zum Schutz in ihrem Fortbestand gesichert. Die schützenswerten Bäume sind, mit Angabe der Baumart und der Stamm- und Kronendurchmesser der Anlage 1 der Begründung zu entnehmen.

7.5 Grünordnung - Freiräume, Natur und Umwelt

7.5.1 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 bisher beeinträchtigt werden können. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen daher stets die Pflicht zu prüfen, ob durch die Planung erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Bebauungspläne, die lediglich den vorhandenen Bestand oder zulässige, noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben oder Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen, bereiten im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen keine Eingriffe vor.

Für das Plangebiet wird nach geltender Rechtslage die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

7.5.2 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Wie bereits vorab erläutert, sind die Flächen des Plangebietes bereits zum großen Teil versiegelt. Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft werden nicht überplant.



Die Stadt Eckernförde legt allen Planungen hohe ökologische Anforderungen zugrunde. Der Fortbestand schützenswerter bzw. gesetzlich geschützter natürlicher Elemente soll auch in diesem bereits bebauten Bereich sichergestellt werden. Im Plangeltungsbereich befinden sich ortsbildprägende ältere Bäume, die auch künftig zu erhalten sind. Die Kronenbereiche der in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind von Bebauung freizuhalten, um ihren Fortbestand dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Auch durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet als Gliederungsgrün wird der Schutz einiger sehr alter und erhaltenswerter Bäume gesichert.

Bäume, die nicht zwingend zu schützen sind und nicht als zu erhalten festgesetzt wurden, dürfen nur dann gefällt werden, wenn eine Bebauung dieser Bereiche und eine Nutzung der bislang unversiegelten Flächen vorgesehen ist.

8 Belange des Umweltschutzes – Umweltprüfung und Umweltbericht

8.1 Umweltprüfung

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 des BauGB wurde Gebrauch gemacht und für diese Bebauungsplanung eine Umweltprüfung durchgeführt. Für die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan aufgestellte 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach neuem Recht erforderlich.

Im Zuge der Umweltprüfung hat eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu erfolgen. Außerdem werden verfahrensrechtliche Anforderungen bei der Berücksichtigung der im B-Plan bekannt gemachten umweltrelevanten Belange gestellt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde legt nach Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange fest. Die Umweltbelange werden im **Umweltbericht** als Teil der Begründung aufgeführt, beschrieben und bewertet.

8.2 Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. F-Plan-Änderung und B-Planaufstellung sollen sicherstellen, dass keine Beeinträchtigung umgebender Wohngebiete durch derzeit noch zulässige aber störende Nachnutzungen im gewerblichen Bereich eintreten können. Eine erstmalige oder verstärkte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft ist nicht beabsichtigt.

2. Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan der Stadt Eckernförde trifft für diesen dicht besiedelten Bereich keine Aussagen. Entlang der begrenzenden Straßenzüge sind durchgehende Baumreihen vorgesehen, ansonsten gilt das allgemeine Erhaltungsgebot der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Es werden durchgrünte Quartiere mit Lebensräumen für an urbane Verhältnisse angepasste Tier- und Pflanzenarten angestrebt.

3. Umweltauswirkungen der Planung

3.1. Schutzgut „Mensch“

3.1.1. Derzeitiger Zustand

Da im Plangebiet sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind und auch ausgeübt werden, sind Lärmimmissionen vorhanden;



3.1.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Die Einstufung nach § 34 BauGB lässt eine Zunahme von Belastungen durch zulässige gewerbliche Nachnutzungen befürchten.

3.1.3. Auswirkungen der Planung

Ziel und erwartete Wirkung der Planung ist der Schutz vor Beeinträchtigungen durch stärker emittierende gewerbliche Nachnutzungen. Durch entsprechende Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten und durch Gebietsgliederung werden gewerbliche Immissionen auf die schutzwürdige Nutzung im Plangebiet und in der Nachbarschaft minimiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.1.4. Planungsalternativen (keine)

3.1.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

3.1.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, die Bedingungen für das Schutzgut „Mensch“ zu verbessern.

3.2. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

3.2.1. Derzeitiger Zustand

Im bereits jetzt dicht besiedelten Bereich sind nur an urbane Verhältnisse angepasste, nicht gefährdete Pflanzen- und Tierarten registriert. Als erhaltenswert sind einige Großbäume einzustufen (s. Anlage 1 zur Begründung).

3.2.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Einige der Großbäume sind durch Degradation des ehemaligen Knickwalles, auf dem sie sich entwickelt haben, im langfristigen Bestand gefährdet. Auch die Baumschutzsatzung kann nur eingeschränkt zu deren Sicherung beitragen, zumal sie bei bauplanungsrechtlichen Ansprüchen zurücktritt.

3.2.3. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die schützenswertesten Großbäume als zu erhalten festgesetzt, was einen effektiveren Schutz als unter derzeitigen Umständen verspricht. Negative Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

3.2.4. Planungsalternativen (keine)

3.2.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

3.2.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, die Bedingungen für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ zu verbessern.

3.3. Schutzgut „Boden“

3.3.1. Derzeitiger Zustand

Im gesamten Plangebiet kommt ausschließlich Humusregosol aus bauschutthaltigen Sanden vor, eine häufige, stadtypische Bodenform. Der Versiegelungsanteil beträgt ca. 35%.

3.3.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Es ist eine weitere Versiegelung des Bodens anzunehmen.

3.3.3. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung zu erhaltender Bäume wird zumindest im Wurzelbereich eine Vollversiegelung ausgeschlossen.



3.3.4. Planungsalternativen (keine)

3.3.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da durch die Planung nicht mehr Bodenversiegelung ermöglicht wird, als nach derzeitigem Stand zulässig ist, sind keine Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.3.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, die Bedingungen für das Schutzgut „Boden“ zu verbessern.

Hinweis: Es besteht aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Grundstücke ein begründeter Verdacht, dass es sich in dem Bereich Rendsburger Strasse Nr. 104/ 108 um eine Altstandortfläche handelt. Die Vornutzung des Gebäude- und Grundstückskomplexes als Sägewerke, Kistenfabriken, Bootswerft und Schlossereibetriebe, zuletzt durch die Post- und Telekom genutzt, lässt nach dem Branchenkatalog des Landes Schleswig- Holstein einen Altlastenverdacht grundsätzlich zu. Eine Klassifizierung steht jedoch aus, da bisher keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt worden sind. Bodenverunreinigungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Werden bei Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

3.4. Schutzgut „Wasser“

3.4.1. Derzeitiger Zustand

Auf ca. 65% der Fläche kann derzeit Regenwasser versickern und so zur Erneuerung des oberflächennahen Grundwassers beitragen. Etwa 35% der Fläche entwässern in die RW-Kanalisation. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Durch Zunahme des Versiegelungsanteiles würde es zu verringerter Neubildung des oberflächennahen Grundwassers und zu stärkerer Belastung des städtischen Kanalnetzes kommen.

3.4.3. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung zu erhaltener Bäume sind der weiteren Versiegelung im Gegensatz zur derzeitigen Situation Grenzen gesetzt.

3.4.4. Planungsalternativen (keine)

3.4.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

3.4.6. Bewertung Die Planung ist geeignet, die Bedingungen für das Schutzgut „Wasser“ in begrenztem Umfang zu verbessern.

3.5. Schutzgut „Luft“

3.5.1. Derzeitiger Zustand

Im Planungsbereich befinden sich keine die Luftqualität beeinträchtigenden Emissionsquellen.

3.5.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Stärker emittierende Nachfolgenutzungen können nicht ausgeschlossen werden.

3.5.3. Auswirkungen der Planung

Stark emittierende Nachfolgenutzungen können ausgeschlossen werden.



3.5.4. Planungsalternativen (keine)

3.5.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

3.5.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, das Schutzgut „Luft“ besser zu schützen, als es bislang möglich ist.

3.6. Schutzgut „Klima“

3.6.1. Derzeitiger Zustand

Der Großbaumbestand und die Freiflächen stellen einen Ausgleich zu den negativen klimatischen Effekten der Versiegelung und Bebauung dar.

3.6.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Der Fortbestand der positiv klimawirksamen Elemente ist nicht gesichert.

3.6.3. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung zu erhaltener Großbäume werden positiv klimawirksame Elemente gesichert.

3.6.4. Planungsalternativen (keine)

3.6.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

3.6.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, das Schutzgut „Klima“ besser zu schützen, als es bislang möglich ist.

3.7. Schutzgut „Landschaft“

3.7.1. Derzeitiger Zustand

Der bereits jetzt dicht besiedelte Planbereich wird neben Gebäude- und Freiflächen durch z.T. sehr markante Großbäume und einige größere Hausgärten geprägt.

3.7.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Es besteht die latente Gefahr, dass im Zuge von Umnutzungen der prägende Großbaumbestand dezimiert und damit das Bild der Stadtlandschaft negativ verändert wird.

3.7.3. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung zu erhaltener Großbäume wird das derzeitige, aufgelockerte Erscheinungsbild gesichert.

3.7.4. Planungsalternativen (keine)

3.7.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt, da kein Eingriff erfolgt)

3.7.6. Bewertung

Die Planung ist geeignet, die Bedingungen für das Schutzgut „Landschaft“ zu verbessern.

3.8. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

3.8.1. Derzeitiger Zustand (keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden)



3.8.2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (entfällt)

3.8.3. Auswirkungen der Planung (entfällt)

3.8.4. Planungsalternativen (keine)

3.8.5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt)

3.8.6. Bewertung (entfällt)

8.3. Wechselwirkungen

Die Festsetzungen zum Erhalt der Großbäume sind positiv im Hinblick auf mehrere der oben aufgeführten Schutzgüter zu bewerten.

8.4. Hinweise zur Methodik

Der Baumbestand wurde aktuell vor Ort aufgenommen und mit Hilfe von CIR-Orthophotos eingemessen. Zur Feststellung eventuell vorkommender Tierarten wurden vorhandene, faunistische Erhebungen des Stadtgebietes ausgewertet.

8.5. Maßnahmen zur Überwachung

Der Großbaumbestand wird im Rahmen der in 5-Jahresabständen durchgeführten CIR-Luftaufnahmen überwacht.

8.6. Zusammenfassende Bewertung

Die Planung bereitet keine schwereren Umweltbeeinträchtigungen vor, als sie nach aktueller Rechtslage bereits möglich wären. Sie beugt im Gegenteil zu starken Umweltbeeinträchtigungen durch entsprechende Festsetzungen vor.

9. Versorgung / Infrastruktur

9.1 Trinkwasser-Versorgung/ Löschwasserversorgung

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

9.2 Gas -Versorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Niederdruck-Versorgungsnetz durch den örtlichen Versorgungsträger.

9.3 Strom -Versorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über das Nieder- und Mittelspannungs-Netz des örtlichen Versorgungsträgers.

9.4 Telekommunikationseinrichtungen

Telekommunikationseinrichtungen werden von Telekommunikations- Dienstleistungsfirmen vorgehalten.



9.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt grundsätzlich im Trennsystem:

Schmutzwasserentsorgung

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

Alle Grundstücke im Plangebiet sind angeschlossen.

Regenwasserentsorgung

Das Regenwasser wird der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt. Die notwendigen Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

9.6 Müllentsorgung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Rendsburg- Eckernförde öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Zuständig ist die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbR (AWR).

Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWR als Entsorgungsträger zuständig.

Grundlage für die Abfallentsorgung im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich Tarifordnung.

9.7 Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH und der örtlichen Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist nach Angaben der örtlichen Feuerwehr durch die vorhandenen Unterflurhydranten in der Straße 'Wulfsteert' und in der 'Rendsburger Straße' sichergestellt.

Eckernförde, den
Stadt Eckernförde
Der Bürgermeister

05. Juli 2007

(Sibbel)

Bürgermeister



ANLAGE 1

ZUR BEGRÜNDUNG ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR.14/5 'WULFSTEERT/
'RENSBURGER STRAßE' DER STADT ECKERNFÖRDE

Bestandsaufnahme des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes:

- der Baumart
- mit Angabe - des Kronendurchmessers ϕ
- des Stammumfanges •

