

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 der Stadt Eckernförde für das Plangebiet "Püschewinkel"



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhalt:

1. VORBEMERKUNG	1
2. VERFAHREN	1
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
4. VERANLASSUNG	1
5. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	2
5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen	2
5.2. Analyse und Bewertung	2
6. PLANERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	2
7. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION	2
7.1. Ziel Wohnnutzung / Sonderbauflächen	2
7.2. Ziel Natur und Umwelt	3
7.3. Ziel Verkehr	3
7.4. Ziel Erholung	3
7.5. Sonstige Ziele	3
7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte	3
7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen	3
7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	3
8. ALTLASTEN	3
9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	3
10. ERSCHLIEßUNG	4
11. KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG	4
11.1. Kosten der Erschließung der Bauflächen	4
11.2. Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt	4
12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN	4
13. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN	6
14. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	6
15. ABWASSERBESEITIGUNG	6
15.1. Schmutzwasserentsorgung	6
15.2. Regenwasserentsorgung	7
16. ABFALLBESEITIGUNG	7
17. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN	7
18. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	7
19. HINWEISE	7
19.1. Baumschutzsatzung	7
19.2. Archäologische Denkmäler	7
19.3. Denkmalschutz	7

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der letztgültigen Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Für den Bebauungsplan werden die Planzeichen gem. Planzeichenverordnung 1990 (Planzv) verwendet.

2. Verfahren

In der Sitzung am 09.03.2004 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes 19/2 „Püschewinkel“ gefasst.

Im Zeitraum vom 17.05.2004 bis zum 26.05.2004 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB durchgeführt; am 27.05.2004 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurde im Zeitraum vom 23.07.2004 bis zum 23.08.2004 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 08.11.2004 bis zum 07.12.2004 nach § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Die Ratsversammlung fasste am 15.12.2004 den Satzungsbeschluss.

Rechtskraft erlangt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 19/2 "Püschewinkel" wird für das Gebiet nordöstlich der Ostlandstrasse, westlich der Kleingartenanlage, südwestlich der vorhandenen Wohnbebauung "Püschewinkel" und südöstlich der vorhandenen Wohnbebauung "Ostlandstrasse Nr. 100 - 120" aufgestellt.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Bebauung des Stadtteils Borby.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Teilfläche (ca. 7834m²) der Flur 1 der Gemarkung Eckernförde.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen gem. PlanzV 1990 in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4. Veranlassung

Die begrenzten Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Borby waren in den Jahren 1990/1991 Veranlassung für die Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Seinerzeit wurden mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 37/1 die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau des Marktes geschaffen. Die Marktgröße wurde im B-Plan-Entwurf über die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche begrenzt, um einen zu starken Kaufkraftabzug von den vorhandenen Borbyer Einzelhandelsgeschäften und dem Einkaufszentrum Innenstadt zu vermeiden. Nach 4-jähriger Betriebszeit des Marktes stellte sich heraus, dass die negativen Befürchtungen bezüglich des Kaufkraftabflusses nicht eingetreten sind, worauf hin - dem Erfordernis entsprechend - mit dem Bebauungsplan Nr. 37 durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes auf einer Teilfläche Planungsrecht für einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² in direkter Verbindung mit dem vorhandenen Markt geschaffen wurde, um die Versorgung der Borbyer Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und aus dem Schwansener Raum kommende Verkehrsströme vom Stadtzentrum fernzuhalten.

Vor dem Hintergrund der Funktion Eckernfördes als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt die Versorgung der Einwohner Eckernfördes sowie auch derjenigen der umliegenden Region zu übernehmen. Die Veränderungen im Einzelhandel sind daher so zu begleiten, dass auch langfristig tägliche sowie mittel- bis langfristige Versorgungswünsche erfüllt werden können. Dabei ist es ein wichtiges Ziel, die eigene städtische Kaufkraft zu binden und zusätzlich weiteres Potential aus der Region zu generieren. Die langfristige Sicherung und bedarfsgerechte Verteilung der Güter des täglichen Bedarfs in allen Teilen der Stadt unter Berücksichtigung von Mobilitäts- und somit Versorgungsproblemen verschiedener Bevölkerungsgruppen muss gewährleistet sein.

Einer Studie der „prognos AG“ für die Einzelhandelsperspektiven der Stadt Eckernförde vom 06.08.2003 entsprechend, ist der Umfang der Nahversorgung im Norden der Stadt ist bereits heute – trotz der v.g. Märkte – lückenhaft. Auch insbesondere deshalb, weil ein großer Teil der Eckernförder Bevölkerung im Norden der Stadt wohnt. Verschärft wird die Situation zudem durch den hohen Anteil der Seniorenhaushalte ohne eigenen PKW im Norden der Stadt und in Borby. Es wird in v.g. Studie empfohlen, eine Unterstützung der Einkaufslagen im Stadtnorden an der Ostlandstraße sowie die kreative Förderung von Angeboten der Versorgung in Borby in Zusammenarbeit von Stadt, Verwaltung und Einzelhandel zu forcieren, um langfristig ein ausreichendes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs in allen Stadtteilen zu bieten.

Der Stadt Eckernförde folgt vorgenannter Empfehlung der „prognos“ und nimmt, um auf v.g. Versorgungslücke zu reagieren, die Anfrage eines Verbrauchermarkt-Betreibers, der die Absicht hat, auf v.g. Fläche nordöstlich der Ostlandstraße einen eingeschossigen Verbrauchermarkt mit einer Gebäudegrundfläche von 1.500 m² und einer Stellplatzfläche für ca. 100 - 110 PKWs zu realisieren, zum Anlass, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit der Sondergebietsnutzung Einzelhandel, räumlich nur durch die Ostlandstraße von den unmittelbar gegenüberliegenden vorgenannten vorhandenen Sondergebieten: Einzelhandel getrennt, vorzunehmen.

Neben den überbaubaren Flächen sind die Flächen für Stellplatzanlagen sowie Pflanzgebote festzusetzen.

Als Ausgleich für die Bautätigkeiten sind Flächen festzusetzen, auf denen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt werden können.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, die öffentlichen und privaten Belange bei der Durchführung der Erschließung und Bebauung gerecht gegeneinander abzuwägen.

5. Beschreibung des Bestandes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha, die in dem wirksamen Flächennutzungsplan – wie auch die gesamte Fläche der Flur 1 - bisher als Grünfläche: Kleingärten dargestellt ist.

An der Ostlandstraße und am nordöstlichen Gebietsrand befinden sich durchgehende Knicks, diese liegen direkt an den Geltungsbereichsgrenzen.

An den Geltungsbereich grenzen nordöstlich und nordwestlich Wohngebiete an, südlich/südwestlich Sondergebiete und Wohngebiete.

5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen

Die zu überplanende Fläche und die südöstlich daran anschließende Fläche (Flur 1) unterliegen gegenwärtig einer kleingärtnerischen Nutzung. Da nicht die gesamte Fläche durch diesen Bebauungsplan überplant wird, bleibt eine reduzierte Kleingartennutzung bestehen. Derzeit sind für die Kleingartennutzung Stellplätze auf dem Gelände vorhanden,

die jedoch bei dieser Überplanung des Geländes entfallen müssen.

Sie werden ersatzweise innerhalb des Geltungsbereiches – an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze – in einer Anzahl von 10 Stück ausgewiesen und über eine mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Kleingärten zu belastenden Fläche unmittelbar von der Ostlandstraße aus erschlossen.

5.2. Analyse und Bewertung

Die zu überplanende Grünfläche ist ökologisch wenig wertvoll. Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt. Die parallel durchzuführende 7. Flächennutzungsplan-Änderung sieht daher für den Planbereich eine Überplanung mit einer Baufläche (Sondergebiet Einzelhandel) vor. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Gebiet oder an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden. Die Schutzgüter Wasser und Luft werden durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Der Knick mit Überhältern ist so weit wie möglich zu erhalten; Baumpflanzungen sind an den Geltungsbereichsrändern und innerhalb der Stellplätze zur Durchgrünung des Gebietes vorgesehen.

Diese Planung stellt allerdings für den Planbereich Klein- bzw. Hausgärten im gültigen Landschaftsplan der Stadt Eckernförde dar. Die Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes sind gem. § 4 Abs. 3 LNatSchG zu begründen.

Begründung der Abweichung von den Darstellungen des Landschaftsplanes gem. § 4 Abs. 3 LNatSchG:

Die Bevölkerung und in den Sommermonaten zahlreiche Touristen aus dem Raum Schwansen tätigen ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs zum großen Teil in Eckernförde. Um diese Verkehrsströme aus dem Eckernförder Stadtzentrum herauszuhalten, ist es sinnvoll, im Norden der Stadt Einkaufsmöglichkeiten bereit zu halten.

In den letzten Jahren ist der Bedarf an Kleingärten spürbar zurückgegangen, sodass die Kleingartenvereine gezwungen sind, Bereiche von Kleingartenarealen aufzugeben, um die verbleibenden funktionsfähig zu erhalten. Da sich in der Ostlandstraße bereits zwei Verbrauchermärkte gegenüber der Kleingärten befinden, ist hier die Infrastruktur für einen weiteren Markt vorhanden und der Landschaftsverbrauch kann in Grenzen gehalten werden.

6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Wie unter Pkt. 4 bereits beschrieben, ist der Bedarf an Sondergebieten für den Einzelhandel im Norden der Stadt immer noch nicht gedeckt. Im Flächennutzungsplan sind dort keine Sonderbauflächen dargestellt, auf die bei anstehendem Bedarf zurückgegriffen werden kann.

Aus aktuellem Anlass ist die Stadt daher gehalten, im Stadtnorden die Erschließung eines weiteren derartigen Sondergebietes entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 „Püschwinkel“ wird aus der „7. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1982“ entwickelt, womit dem Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB gefolgt wird.

7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

7.1. Ziel Sonderbaufläche

Der Planbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, um die Errichtung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen. Die

Satzung

Ausweitung der Einkaufsmöglichkeiten an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll, um die Versorgung der Borbyer Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern und Verkehrsströme aus dem Schwansener Raum, die bislang lediglich für Einkaufsfahrten zu Supermärkten in die Innenstadt oder durch sie hindurch in den Süden der Stadt führten, schon am nördlichen Stadtrand abzufangen. Das Sondergebiet ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Ostlandstraße aus (gegenüber der vorhandenen Zu- und Ausfahrt des Aldi-Marktes), die an die B 203 direkt angebunden ist.

7.2. Ziel Natur und Umwelt

Bei der Realisierung der Planung sind hohe ökologische Maßstäbe anzulegen.

So hat sich der neue Verbrauchermarkt dem bestehenden Markt südwestlich der Ostlandstraße gestalterisch anzupassen. Er hat mit einer Dachbegrünung und einer Anböschung der nordöstlichen Fassade die gleiche ökologische Wertigkeit wie die vorhandene Bebauung zu erzielen. Das unbelastete Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Zur Eingrünung und Einbindung in die Umgebung sind Pflanzgebote/ Baumpflanzungen an den Geltungsbereichsgrenzen und innerhalb der Stellplätze vorzunehmen.

Die Belange von Natur und Umwelt werden in der Planung gewahrt, in dem die nach § 15b Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu schützenden Knicks weitgehend erhalten werden. Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft werden zum Teil im Gebiet festgesetzt aber auch extern nachgewiesen.

7.3. Ziel Verkehr

Das Sondergebiet : Einzelhandel wird mit einer direkten Zu-/Ausfahrt von der Ostlandstraße aus erschlossen. Um einen stauungsfreien problemlosen Quellverkehr zu gewährleisten, ist die Ausfahrt des Grundstückes zweispurig (Rechts- und Linksabbiegerspur) konzipiert; die Zufahrt für den Zielverkehr ist einspurig geplant.

In dem Einmündungsbereich der Erschließungsanlagen an der Ostlandstraße werden Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht gemäß RAS-K1 (1988), Ziffer 3.4.3 in Verbindung mit den Tabellen 11 und 12 planzeichnerisch festgesetzt.

Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung werden in einer Anzahl von ca. 100 – 110 gruppenweise mit Baumpflanzungen auf dem Grundstück angelegt.

Wie unter Pkt. 5.1 bereits beschrieben, wird eine Stellplatzanlage mit 10 Stellplätzen für die verbleibende reduzierte Kleingartennutzung mit einer direkten Zuwegung über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartenanlage von der Ostlandstraße aus im Plangebungsbereich ausgewiesen.

Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt. Mit der Verbesserung der Einkaufssituation durch dieses weitere Sondergebiet wird eine Entspannung der Verkehrssituation in der Innenstadt, vorzugsweise auf den Straßen Riesebyer Straße - Mühlenberg - Gaethjeströße - Reeperbahn, erwartet.

Die Ostlandstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, die durch das neue Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine Mehrbelastung wird sich im wesentlichen für den Bereich der beampelten Einmündung in die B 203 ergeben.

7.4. Ziel Erholung

Für die umgebende Wohnbebauung sind im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen Flächen für die Naherholung in unmittelbarer Nähe in den Randzonen des gesamten Baugebietes "Püschwinkel" vorhanden. Am Rande der

Ausgleichs- und Ersatzflächen zwischen Wohnbaufläche und vorhandener Sondergebietsfläche (B.-Plan Nr. 37) sind ausreichend Möglichkeiten für Freizeit und Erholung gegeben. Ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz verbindet die Baugebiete und die Naherholungsflächen miteinander.

7.5. Sonstige Ziele

- s. Auszug aus dem Endbericht „Einzelhandelsperspektiven Eckernförde“ Teilfortschreibung der Prognose-Hafenkonzeption als Anlage zur Begründung vom 06.08.2003.

7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte

Das Sondergebiet grenzt zweiseitig unmittelbar (nach Nordwest/Nordost) und südlich der Ostlandstraße mittelbar an bebauete Wohngebiete sowie südlich der Ostlandstraße an Sondergebietsnutzung an. Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung sind aufgrund der geplanten Maßnahmen wie z.B. traufkantenhohe Anböschung des gesamten Geländes hinter dem geplanten Gebäude nach Norden/Nordost, Sichtschutzzaum in einer Höhe von ca. 3 m nach Osten bzw. tlw. Nordosten, wodurch ein optisch und schalltechnisch wirksamer Immissionsschutz-Streifen geschaffen werden kann, nicht zu erwarten (siehe auch Ziffer 12.12). Zudem dienen die an den Geltungsbereichsrändern festgesetzten breiten Anpflanzungsgebote der landschaftlichen Einbindung des gesamten Baugebietes.

7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen

Nach Bebauung der Fläche gemäß der Planung wird eine weitere Ausweitung des Sondergebietes für die Zukunft ausgeschlossen.

7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Der nordwestliche Borbyer Stadtrand wird mit der geplanten Bebauung in Bezug auf die Ausweisung von Sondergebieten arrondiert. Die Ausweisung der Baufläche an dieser Stelle des Stadtgebietes ist städtebaulich sinnvoll und erwünscht.

8. Altlasten

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

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen mit den geplanten Nutzungen festgestellt, dass die geplanten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen voll kompensiert werden (§ 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabwendbar, weil die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs die Bereitstellung eines geeigneten Baugrundstückes an dieser Stelle erfordert. Die Vorgabe gem. § 1a Abs. 1 BauGB des sparsamen Um-

gangs mit Grund und Boden wird beachtet. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist nicht möglich.

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

10. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen für den Fahrverkehr ist von der Ostlandstraße her sichergestellt (s. a. Ziffer 7.3).

Die verbleibenden Kleingärten werden von der Ostlandstraße aus über eine Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Kleingartenanlage zu belasten ist, erschlossen.

Bei Anlage der Verkehrsflächen ist die DIN 18.024 Teil 1 („Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; Straßen, Wege und Plätze“) zu beachten.

11. Kosten der Erschließung

Für die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden der Stadt keine Kosten entstehen, da diese von dem Erschließungsträger übernommen werden.

Für den Erschließungsträger werden voraussichtlich folgende, zunächst nur überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

11.1. Kosten der Erschließung der Bauflächen

Die Kosten werden derzeit noch ermittelt !!!

11.1.1 Kosten für den **Erwerb von Flächen** für die Erschließungsanlagen (Erschließungsstraßen und Wege)

11.1.2 **Herstellung der Erschließungsanlagen** (einschl. Kosten der Planung und der Bauleitung)

11.1.3 **Kostenanteil für die RW-Entwässerung** der Erschließungsanlagen

11.1.4 **Zwischensumme 1 Erschließungsaufwand**

11.1.4 Kosten für den **Erwerb von Flächen** von Ausgleichs- und Ersatzflächen

11.1.5 Kosten für die **Durchführung** von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

11.1.7 **Summe Kosten Erschließung der Bauflächen**

12. Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.1 Allgemeines

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

12.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Das Instrument der Bauleitplanung ermöglicht eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bei der Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel. Bei der Art der Nutzung ist die Kommune nicht an den Katalog der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung gebunden. Rechtlich hat die Kommune bei der Inhaltsbestimmung bzw. Konkretisierung der Nutzungen einen weiten Spielraum.

Die Ratsversammlung hat daher beschlossen das Planungsinstrument „Baunutzungsverordnung“ bei dieser Bebauungsplanung so anzuwenden, dass ne-

ben der Art der baulichen Nutzung und deren Zweckbestimmung die maximale Grundfläche festgesetzt wird, um einerseits den vorhandenen Einzelhandelsbetriebsbestand, der sich aufgrund der Lage und der verkehrsmäßig guten Anbindung an dem Standort etabliert hat und für die Versorgung der Stadtbevölkerung und der Umlandgemeinden von großer Bedeutung ist, in seiner Existenz nicht zu gefährden, andererseits bedarfs- bzw. nachfragegerecht ein weiteres Verkaufsflächenangebot planungsrechtlich zu ermöglichen, unter Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit. Die Entstehung eines Nebenzentrums am Stadtrand ist zu vermeiden. Die Kaufkraft für die Innenstadt soll durch Bau des zusätzlichen Marktes nicht eingeschränkt werden. Ebenso sollen die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in Borby nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Baufläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel" - **SOEINZELHANDEL** - gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 11(1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung sind darzustellen und festzulegen. Als sonstige Sondergebiete kommen u.a. insbesondere auch Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht (§ 11(2) BauNVO).

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 sind „ großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig“.

Zulässig ist nur die im Teil B: TEXT explizit festgesetzte Nutzung, alle anderen Nutzungen sind ausgeschlossen.

12.2.2 Die Festsetzung der Grundfläche – **GR max. 1.500 m²** – (§ 16 Abs. 2 BauNVO) bestimmt die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche. Das v.g. Maß orientiert sich an der Grundfläche der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe südlich der Ostlandstraße, um die Chancengleichheit hinsichtlich der Größe der verfügbaren Verkaufsangebotsflächen zu gewährleisten. Die max. Grundfläche ist der Stadtrandsituation angemessen.

Unter Berücksichtigung der v.g. Innenstadtverträglichkeit wird die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche auf **800m²** begrenzt (s. Teil B –Text- Ziff. 1.2), zusätzlich wird das Warensortiment entsprechend dem geplanten SB-Discountmarkt wie folgt begrenzt (s. Teil B –Text- Ziff. 1.2):

Lebens- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie handelsübliche Lebensmittelergänzungsortimente i.V.m. Aktionsangebot (Non Food) soweit deren Verkaufsflächenanteil 5% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Diese v.g. Reglementierung der Teilverkaufsfläche wird vorgenommen, um ein übermäßiges Warenangebot auf dem „Nicht-Lebensmittelbereich“, dass die Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt evtl. schädigen bzw. negativ beeinflussen könnte, auszuschließen.

12.2.3 Die Höhe des geplanten Gebäudes ist nicht in Form von Geschossigkeit, sondern als maximale Gebäudehöhe von 25,50 gemessen üb. NN, - **GH max.**

- 25,50 ü.NN – (§ 18 BauNVO) vorgegeben, wodurch eine betriebsgerechte Ausnutzbarkeit des zukünftigen Gebäudes gegeben ist. In Verbindung mit der Festsetzung eines geneigten Daches mit einer Neigung zwischen 15° und 25° - GD 15°-25° - wird sich das zukünftige Gebäude höhenmäßig sowohl an die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe anpassen, als auch in das Landschaftsbild einfügen.
- 12.2.4 Ziffer 1. Teil B: TEXT:
Unter o.g. Ziffer ist die zulässige Art der baulichen Nutzung „SO Einzelhandel“ sowie die zulässige maximal überbaubare Grundfläche verbindlich vorgegeben (s. auch Pkt. 12.2.3)
- 12.2.5 Ziffer 2: TEXT:
Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige maximale Grundfläche des Sondergebietes Einzelhandel durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden darf, um ein ausreichendes Stellplatzangebot auf dem Grundstück zu gewährleisten.
- 12.2.6 Ziffer 3. TEXT:
Ziff. 3.1: Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die Höhe der zukünftigen baulichen Anlagen durch die Höhenangabe über NN festgesetzt. Die Errichtung eines in der Höhe überdimensionierten Gebäudes ist dadurch ausgeschlossen. Der zweite Satz der Festsetzung gilt für technisch bedingte Aufbauten wie Klima- und Lüftungszentralen.
Ziff. 3.2: Um Aufschüttungen zu vermeiden, wird die Oberkante Erdgeschoss auf ein vorgegebenes Maß über NN festgelegt - Oberkante des Erdgeschosses (fertig Fußboden) darf maximal bei 15,90m ü.N.N. liegen -.
- 12.7 **Versorgungsflächen**
Flächen für Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind nach Rücksprache mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH nicht erforderlich.
- 12.8 **Öffentliche und private Grünflächen**
Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.
- 12.9 **Wasserflächen zur Entwässerung**
Entlang der Ostlandstraße, südlich der Zufahrt zu dem geplanten Markt, ist grundstücksseitig vor dem vorhandenen Knick eine ca. 2 m breite (incl. der Saumstreifen) Mulde als Auffang- und Verdunstungssystem für das Oberflächenwasser der nicht dem Fahrverkehr dienenden Flächen und den Dachflächen geplant. Desweiteren sollen in den festgesetzten Pflanzbereichen Versickerungsmulden vorgesehen werden, um das Oberflächenwasser überwiegend auf dem Grundstück zu versickern. Vorab ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 12.10 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 12.10.1 Die Festsetzungen konkretisieren die Aussagen des Grünordnungsplanes.
- 12.10.2 Ziffer 9.1 TEXT:
Durch diese Festsetzung soll der Eingriff, der durch zusätzliche Versiegelung entsteht, minimiert werden.
- 12.10.3 Ziffer 9.2 und 9.3 TEXT:
Mit dieser Festsetzung werden die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung minimiert. Die Zufahrtwege und Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind mit glatten Oberflächen (z.B. Flüsterpflaster) herzustellen, um ein relativ geräuscharmes Befahren mit Einkaufswagen zu ermöglichen.
- 12.10.4 Lage der Ausgleichsfläche:
Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches abgeleitet werden; der übrige Ausgleich erfolgt innerhalb der Sammelausgleichsflächen (Pool) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 'Borbyer Hufe' im Nordosten des Stadtgebietes (Flurstück 58/15 der Flur 1 - Gemarkung Louisenberg). Ein Hinweis zur externen Ausgleichsfläche ist auf dem Bebauungsplan enthalten, desweiteren wird eine Anlage zur Begründung beigefügt, in der der Bebauungsplan Nr. 51 'Borbyer Hufe' und die Ausgleichsfläche dargestellt ist.
Die Durchführung und Übernahme der Kosten für den externen Ausgleich werden vor Satzungsbeschluss der B-Planänderung vertraglich mit der Stadt vereinbart.
- 12.11 **Mit Rechten zu belastende Flächen**
- 12.11.1 Mit dem Geh-, und Fahrrecht werden die Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Kleingartenanlage der Stadt Eckernförde dient dazu, mit geringem Erschließungsaufwand und geringem ökologischen Eingriff die Stellplätze für die verbleibenden Kleingärten zu sichern.
- 12.12 **Immissionsschutz**
- 12.12.1 Ein Schallgutachten wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 „Püschwinkel“ durch das Wasser- und Verkehrskontor aus Neumünster erarbeitet. Das Gutachten hat die Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes, durch zusätzliche Verkehre und die Warenanlieferung, auf die unmittelbare Nachbarschaft (angrenzende Wohngebiete) untersucht. Als Ergebnis der Schalluntersuchung ist festzustellen, dass bei Einhaltung folgender Maßnahmen keine negativen Auswirkungen bzw. Immissionen von dem geplanten Vorhaben ausgehen.
Erforderliche Schallschutzmaßnahmen laut dem Gutachten vom 22.03.2004:
1.) keine Warenanlieferung des Verbrauchermarktes in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr
2.) Einsatz von Flüsterpflaster in den Fahrgassen der Stellplatzanlage ($D_{Stro} = 0\text{dB}$)
3.) Gummibereifung der Einkaufswagen.
Das Gutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.
- 12.12.2 Sichtschutzzaum 3,0 m hoch:
Entlang der Warenanlieferung auf der nördlichen und nordöstlichen Gebäudeseite ist ein Sichtschutzzaun in einer Höhe von 3,00m (bezogen auf den Fertig Fußboden des Marktes) zu errichten. Dieser soll dazu dienen, die Warenanlieferung gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft abzugrenzen und die optische Beeinträchtigung solcher Bereiche zu verhindern. Desweiteren wird durch diese Einzäunung eine weitere Reduzierung der Immissionen erreicht.
- 12.13 **Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 12.13.1 Ziffer 9.1 und 9.2 Text:

Diese Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) dienen der äußeren Eingrünung des Geltungsbereiches mittels flächigen Pflanzgebotes sowie dem Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelung von Stellplatzflächen. Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für PKW-Stellplätze sind sinnvoll, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten. Hochwachsende Bäume sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht und die durch Verschattung die Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit verlangsamt wird. Die Pflanzqualität der Bäume (siehe GOP) wird empfohlen, um von Beginn an ein Mindestpotential an Blattmasse zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen.

12.13.2 Ziffer 9.4: TEXT:

Die Festsetzung der Neuanlage von Knicks gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dient der landschaftsgerechten Einbindung des Betriebsgrundstückes ; Art, Höhe und zu pflanzende Gehölze s. Grünordnungsplan). Das festgesetzte Wallprofil entspricht den Empfehlungen der Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde für die Anlage von Knicks. Vorhandene Knicks sind entsprechend aufzuarbeiten. Bei vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist Knickpflege zu betreiben (Knickwall erhalten und ggf. ergänzen). Die Erhaltung von Knicks schließt die Bepflanzung von Lücken im Knick sowie die Unterhaltung und Wiederherstellung ggf. zerstörter Erdwälle sowie das Knicken nach im Landesnaturschutzgesetz festgelegten Turnus ein. Informationen zur Knickpflege gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

Ziff. 9.5: TEXT:

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Knicks werden als zu erhalten und dauerhaft zu sichern festgesetzt (gem. § 9(1)25b BauGB. Sie sind zudem nach § 15b LNatSchG geschützt. Die dargestellten Knickschutzstreifen dienen dem Schutz jener und sind von jeglicher Bebauung und gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist die eine Werbeanlage, die in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Ziff. 9.6: TEXT:

Die für die Zu- bzw. Ausfahrten notwendigen Knickdurchbrüche sind durch Feldsteine vor Beschädigung durch Überfahren zu schützen.

Ziff. 9.7: TEXT:

Die zum nordöstlichen Knick ausgerichtete Dachflächenhälfte ist vollständig zu begrünen (mindestens 50% der Hauptdachfläche muss begrünt werden). Zur Vervollständigung einer harmonischen Einbindung des geplanten Gebäudes in das Landschaftsrelief ist das Gelände in Verlängerung der Dachneigung anzuböschern und die Böschungsfäche mit Knicksträuchern vollflächig zu bepflanzen. Durch diese Maßnahme ist der Umfang der baulichen Anlagen von der vorhandenen nördlichen/östlichen Wohnbebauung aus kaum wahrnehmbar.

12.14

Zu Ziffer 2, Festsetzungen nach der Landesbauordnung

Zugrunde liegt die LBO in der Fassung 1994. Mit den baugestalterischen Festsetzungen wird die Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Stadtteils Borby und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt.

12.14.1 Außenwandflächen (Ziffer 4.1 TEXT):

Für das Sonstige Sondergebiet ist in Anlehnung an die umgebende regionaltypische Bebauung als Fassadenmaterial nur rotes Sichtmauerwerk zulässig.

12.14.2 Dachform und -flächen (Ziffer 4.2 TEXT):

Die Festsetzungen eines Satteldaches mit einer flachen Dachneigung zwischen 15°-25° dient der Schaffung eines harmonischen Überganges des Baukörpers zur freien Landschaft. Dieses wird verstärkt durch die Anböschung des Geländes bis zur Traufkante an der nordöstlichen Gebäudeseite und die Festsetzung der dortigen Dachfläche als begrüntes Dach (mindestens 50% der Hauptdachfläche muss begrünt werden). Die Dachdeckung der südwestlichen Dachfläche ist als Anlehnung an die umgebende Bebauung nur mit roten nicht glänzenden Pfannen zulässig.

12.14.3 Stellplatzanlagen:

Die Flächen für die Stellplätze in einer Anzahl von ca. 100 – 110 Stück werden in der Planzeichnung festgesetzt.

12.14.4 Werbeanlagen (Ziffer 7 TEXT):

Besondere Anforderungen sind an Anlagen der Außenwerbung zu stellen, um die gestalterische Qualität des Ortsbildes zu sichern. Die stadtgestalterische Qualität als wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt darf nicht beeinträchtigt werden durch eine das Ortsbild bestimmende Werbung an solcher Stelle des Stadtgefüges.

12.14.5 Die getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen den Bestimmungen der „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985.

Die Art der Reglementierung der Werbeanlagen soll hier im Einzelnen nicht noch einmal aufgeführt werden; die Ziffern 5.1 – 5.8 des Teil B TEXT geben eindeutig Auskunft über die Zulässigkeit, und bilden die Grundlage für die Beurteilung im Bauantragsverfahren.

13. Kinderspielmöglichkeiten

Kinderspielmöglichkeiten haben für diese Sondergebietsausweisung keine Relevanz.

14. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas und ggf. Wärme; Versorgungsunternehmen ist momentan die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Telekommunikationseinrichtungen sind durch eine Anbieterin oder einen Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen.

Die Wasserversorgung und die Gasversorgung erfolgen von der Ostlandstraße aus.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt von der Ostlandstraße aus.

15. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

15.1. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Das Schmutzwasser kann dem Kanal in der Ostlandstraße zugeführt werden. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortsatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung verpflichtet.

Satzung

15.2. Regenwasserentsorgung

Das unbelastete Oberflächenwasser der nicht dem Fahrverkehr dienenden Flächen und der Dachflächen ist vornehmlich zu versickern/verdunsten (in einer Mulde und in den Pflanzflächen); ein Notüberlauf soll das überschüssige Wasser in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Püschwinkel (Vorflut Koseler Au) einleiten.

Auch das Regenwasser der zum nordöstlichen Knick ausgerichteten begrünten Dachflächenhälfte des geplanten Gebäudes ist auf der angrenzenden bepflanzten Böschung zu versickern. Dasjenige der südwestlichen Dachfläche wird über Leitungen in den Randbereichen (Pflanzflächen) versickert.

Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen, außerdem ist bei einer geplanten Versickerung dieses belasteten Oberflächenwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

16. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung.

Eckernförde betreibt die „Standplatzentsorgung“; Müllbehälter werden zwecks Entleerung vom Standplatz abgeholt, wenn der Abstand zwischen Standplatz und vom Entsorgungsfahrzeug zu befahrender Strecke < 15 Meter ist.

17. Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser und die Hydranten-Standorte werden in Zusammenarbeit der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Im Plangebiet muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³ / Stunde zur Verfügung stehen. Die Dimensionierung der Leitungen wird mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt.

18. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch örtliche Buslinien auf der Ostlandstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

19. Hinweise

19.1. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2. Archäologische Denkmäler

Im Planungsbereich liegen keine bekannten archäologischen Denkmale. Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen:

19.3. Denkmalschutz

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.

19.4. Bestehender Bebauungsplan Nr. 19/2 der Stadt Eckernförde

Entsprechend Ziff. 8 des Teil B: TEXT haben die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 19/2) für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/2 keine Gültigkeit mehr.

Eckernförde, 31.08.2005

Stadt Eckernförde


(Jeske-Paaß)
Bürgermeisterin

