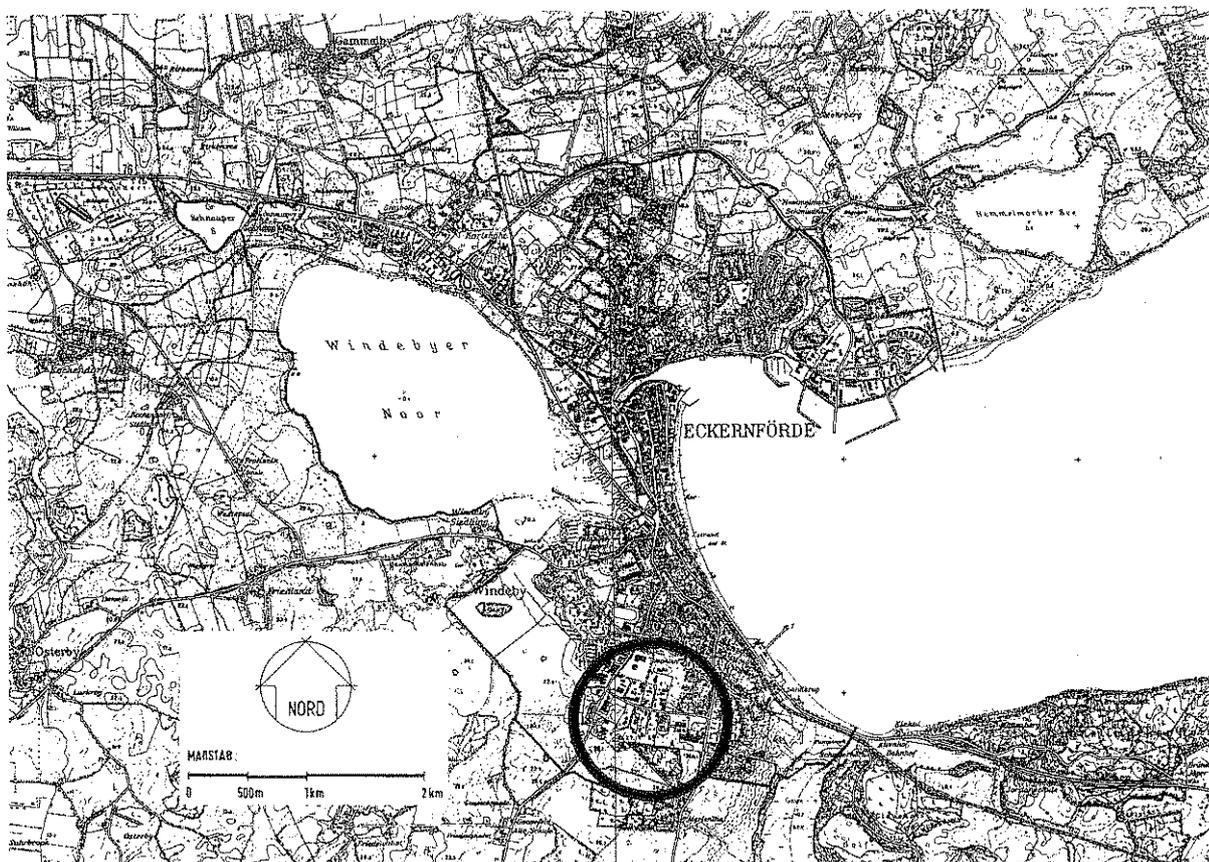




Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Eckernförde für das Plangebiet 'Wilhelmsthal' Teilbereich: Gewerbegebiet



Übersichtsplan

1. Vorbemerkung

Die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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 Planungerfordernis 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 diese Bebauungsplan-Änderung am 08.02.2007 gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 22.02.2007 öffentlich bekannt gemacht.



Durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien (Europarechts- Anpassungsgesetz EAG-Bau) wurde erstmalig die **Umweltprüfung** in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Da durch diese B-Plan- Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden, ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nicht möglich; daher ist für diese B-Plan- Änderung eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu verfassen.

In einem ersten Planungsschritt wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der v. g. Bauleitplanung unterrichtet. Planungsanlass und Planungerfordernis wurden dargelegt und die Festsetzungen der Bebauungsplan- Änderung begründet. Dabei wurde den Bürgern Gelegenheit zur fachlichen Erörterung und zur Äußerung gegeben.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Zeitraum vom 26.03.2007 bis zum 04.04.2007 durchgeführt; am 05.04.2007 erfolgte eine öffentliche Anhörung.

Von den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und von den zu erwartenden Auswirkungen wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (sog. Scoping). Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16.03.2007 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein qualifizierter Entwurf der B-Plan- Änderung mit Umweltbericht als Bestandteil der Begründung gefertigt und mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und den Behörden in einem weiteren Verfahrensschritt abgestimmt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zugleich wurde der B-Plan-Entwurf für die Dauer eines Monats vom 18.06.2007 bis zum 17.07.2007 öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen mit wesentlichem Inhalt wurden ebenfalls offen gelegt. In der Bekanntmachung der Auslegung wurden Hinweise auf Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, auf die Möglichkeiten zur Stellungnahme während der Auslegungsfrist und auf mögliche Nichtberücksichtigung nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen (sog. Präklusion) veröffentlicht.

Im Verfahren vorgebrachte Anregungen und Hinweise (öffentliche und private Belange) werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Anschließend wird die B-Plan- Änderung fertig gestellt und von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wird am 25.09.2007 gefasst.

Diese B-Plan- Änderung erhält Rechtskraft nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde. Die Verwaltung hält diese Bebauungsplan- Änderung zu jedermanns Einsicht bereit und erteilt Auskunft über seine Inhalte.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplan- Änderung befindet sich im Süden des Stadtgebietes an der Rendsburger Straße (B 203) und der Sauerstraße in einer Entfernung von ca. 1,5 km von der Innenstadt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Gewerbegebiete nördlich und südlich der Sauerstraße einschließlich der Grundstücke entlang der Straßen 'Kolm', 'Holm', und 'Horn', und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: zum einen durch die südliche Straßenbegrenzungslinie eines Abschnittes der Sauerstraße, zum anderen durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 90/48 (Kleingärten) der Flur 7 der Gemarkung Eckernförde

im Osten: durch die westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 88/22 und 1/15 (Kleingärten) und durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1/282, wobei die B-Plan- Abgrenzung auf der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Sauerstraße ca. 33 m nach Westen verspringt (Flur 7 bzw. Flur 14 der Gemarkung Eckernförde)

im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8/5 und 8/4, 1/253 (Rotmoor) sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4/1 (Waldfläche) der Flur 14 der Gemarkung Eckernförde bzw. der Flur 1 der Gemarkung Marienthal

im Westen: zum einen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße B 203 (Rendsburger Straße, Flurstück 113/23), zum anderen durch den Knick als westliche Grenze der Flurstücke 90/131, 90/132, 90/81, 90/87, 90/153, 90/76, 90/73 der Flur 7 der Gemarkung Eckernförde.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Übersichtsplan kenntlich gemacht (siehe Anlage 1). Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 23 ha und entspricht dem Geltungsbereich der seit 24.09.2004 rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.



Abbildung 1: Luftaufnahme des Plangebietes (aus 2001)

4. Beschreibung des Geltungsbereiches und des städtebaulichen Umfeldes

Nutzungen im Plangebiet:

Das „Gewerbegebiet Süd - Wilhelmsthal“ im Geltungsbereich des Ursprungs- Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' stellte bis ca. 1993 den südlichen Siedlungsrand der Stadt Eckernförde dar. Mit der Erschließung der gewerblichen Flächen nördlich der Sauerstraße bildete sich an der ‚Rendsburger Straße‘ ein Nebenzentrum mit einer für Gewerbegebiete typischen Einzelhandelsstruktur heraus, die z. T. durch großflächige Fachmärkte, großflächige Lebensmittelanbieter sowie durch Lebensmitteldiscounter und kleinere Fachmärkte (Filialen) geprägt ist.

Durch die über Jahrzehnte ungesteuerte Entwicklung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten nördlich und südlich der Sauerstraße ist auch im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 unmittelbar an der Sauerstraße eine Agglomeration von Einzelhandel entstanden. Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter sowie ein kleinerer 'Einzelhandelskomplex', der zur Zeit nur mit einem Anbieter von Möbeln und Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² belegt ist; in dem Gebäude befindet sich eine leerstehende 'Ladeneinheit', eine weitere Fläche wird derzeit als Lager genutzt. Ein weiteres Möbelgeschäft befindet sich ebenfalls unmittelbar an der Sauerstraße. Während hier der Verkauf von Möbeln auf einer Gesamt- Verkaufsfläche von ca. 860 m² abgewickelt wird, liegen die übrigen Einzelhandelseinrichtungen, der Lebensmitteldiscounter mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche und die beiden Ladeneinheiten mit jeweils knapp 300 m² VKF jeweils unter der Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO.

Das Plangebiet ist ansonsten geprägt durch differenzierte gewerbliche Nutzungen: an der Sauerstraße befindet sich ein großflächiger Produktionsbetrieb (Fa. Sauer & Sohn), einige Kfz- Betriebe (Reparatur und Handel), ein Busunternehmen, das Grundstück der Deutschen Telecom mit Funkmast, kleinere Handwerks- und Produktionsbetriebe, soziale Einrichtungen (z.B. Behindertenwerkstatt), eine Vergnügungsstätte mit mehreren Diskotheken, Spielhallen und Spiel- und Sportangeboten, der städtische Bauhof, das Biomasse- Heizkraftwerk, Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes, sportliche Einrichtungen (Fitness- Center) und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe. Außerdem sind im Plangeltungsbereich auf einigen Gewerbegrundstücken zugehörige Betriebswohngebäude errichtet worden.



Nutzungen im räumlichen Umfeld

Unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich dieser 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 befinden sich nördlich der Sauerstraße Kleingärten mit zugehörigen Stellplätzen. Südlich der Sauerstraße grenzen die Sportplätze und Sportanlagen des Schulzentrums Süd an die Gewerbegebiete.

Südlich angrenzend an die Gewerbegebiete in der Straße 'Holm' befinden sich zwei Wohngrundstücke in Einzellage, die über die Rendsburger Straße erschlossen sind.

Nördlich der Sauerstraße im Bereich 'Hörst' befinden sich überwiegend durch Einzelhandel geprägte Bereiche, die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 als Sondergebiete für den Einzelhandel neu geordnet bzw. planungsrechtlich festgeschrieben worden sind. Hier ist im Jahre 2005 ein SB- Warenhaus mit angegliederten Fachmärkten und einem Discounter (sog. Fachmarktzentrum) entstanden. Außerdem wurden im Plangebiet der 5. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 21 die Grundstücke weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt, die nicht mit Einzelhandelsnutzung besetzt sind. An der Straße Domstag wurde aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im Anschluss an das Gewerbegebiet 'Wilhelmsthal' ist aufgrund der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken seit Mitte der 1990er Jahre das Gewerbegebiet 'Marienthal' im Süden entstanden. Das Gebiet ist heute überwiegend bebaut, einzelne kleinere Gewerbegrundstücke sind noch verfügbar.

5. Planungsanlass und Planungserfordernis

5.1. Sachstand:

Die Ratsversammlung hat im Jahre 2001 die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' einschließlich seiner 1. und 2. Änderung und der 1. Ergänzung beschlossen. Das Ursprungs- Plangebiet wurde auf der Grundlage erneuter Aufstellungsbeschlüsse aus dem Jahre 2002 wie folgt gegliedert und planerisch überarbeitet:

- Die 3. Änderung des B- Planes Nr. 21, Teilbereich Schule/ Wohngebiet, ist seit dem 24.12.2003 rechtskräftig und regelt die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Grundstücke im Wohngebiet zwischen Sauerstraße und der Straße 'Auf der Höhe', für die baulichen und sonstigen Anlagen des Schulzentrum Süd und für die Kleingärten nördlich der Sauerstraße.
- Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 Teilbereich: Gewerbegebiet ist seit dem 24.09.2004 rechtskräftig und regelt die Grundstücksnutzung für die Gewerbegebiete zwischen den Kleingärten und den Grundstücken in der Straße 'Hörst' sowie für die Gewerbegebiete südlich der Sauerstraße.
- Die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21, Teilbereich: 'Einzelhandel Hörst', umfasst die Bereiche zwischen Domstag, die Grundstücke an der Rendsburger Straße nördlich der Sauerstraße und die durch Einzelhandel geprägten Grundstücke in der Straße 'Hörst'. Diese B-Plan- Änderung ist seit dem 24.09.2004 rechtskräftig.

Nach den Festsetzungen der rechtskräftigen **4. Änderung des B-Planes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Teilbereich: Gewerbegebiet** ist der sog. isolierte Einzelhandel (ohne Verbindung zu einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieb) unzulässig. Ziel dieser Festsetzung ist es,, die Einzelhandels- und Verkaufsflächengrößen im Gewerbegebiet zugunsten des gesamtstädtischen Einzelhandels weitestgehend zu minimieren und einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unter der Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO und den damit vermuteten negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken" (aus der Begründung zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 21).

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Gebiet, ein Lebensmitteldiscounter und eine kleinere Einzelhandelsagglomeration im Kreuzungsbereich Sauerstraße/ Holm sowie das Möbelgeschäft in der Straße Horn genießen Bestandschutz. Da sich die Rechtsprechung in den letzten Jahren hinsichtlich des Bestandschutzes von genehmigten Nutzungen und Anlagen geändert hat und der sog. überwirkende Bestandschutz nicht mehr besteht, sind für die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 unzulässigen Einzelhandelsbetriebe baurechtlich keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Außerdem beschränken sich die Nachnutzungsmöglichkeiten für ehemals vorhandene Einzelhandelsbetriebe nur auf die seinerzeit genehmigte Einzelhandelsnutzung.



5.2 Planungsanlass:

1. Der im Plangebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 ansässige Lebensmitteldiscounter beabsichtigt den Anbau eines Pfandraumes; diese bauliche Erweiterung wurde aufgrund der Änderung des Pfandgesetzes beantragt und soll durch diese B-Plan - Änderung ermöglicht werden.
2. Bedingt durch die Magnetwirkung des Einzelhandelszentrums mit dem SB- Warenhaus sind sowohl ein Textilanbieter als auch ein Tierhandel- und Tierbedarfsfachmarkt in das Fachmarktzentrum aus dem Plangebiet in den Bereich Hörst umgesiedelt. Für diese an der Sauerstraße zur Zeit leerstehenden Flächen soll die Ansiedlung einer Videothek einschließlich Verkauf von Unterhaltungsmedien planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.3 Planungserfordernis:

Mit der Eröffnung des SB- Warenhauses mit den räumlich daran angeschlossenen Fachmärkten und dem Lebensmitteldiscounter hat der v. g. Fachmarkt für Kleintierbedarf aus dem Plangebiet den Standort an der Sauerstraße aufgegeben, um sich in dem sog. Fachmarktzentrum im Hörst mit erweitertem Warenangebot zu etablieren. Die Magnetwirkung des Einkaufszentrums hat zu weiteren Umsiedlungen und letztlich zum Leerstand von zwei Ladeneinheiten mit jeweils einer Verkaufsfläche von 300 m² an der Sauerstraße geführt, für die bis dato keine bestandsgeschützten (gem. Baugenehmigung) bzw. festsetzungskonformen Nachnutzungen gefunden wurden. Da durch den Leerstand zu befürchten ist, dass auch weitere Anbieter den Standort wechseln werden, hat die Ratsversammlung der Stadt beschlossen, die Nachnutzungsmöglichkeiten für die leerstehenden Einzelhandelsflächen zu erweitern. Isolierter Einzelhandel, d.h. nicht an Kundendienst-, Handwerks-, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe gebundener Verkauf ist weiterhin nicht zulässig, mit Ausnahme einiger weniger nicht innenstadtrelevanter Branchen und Sortimente. Damit wird das Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 auch in der 6. Änderung weiter verfolgt, in dem deutlich durch v. g. Betriebe geprägten Gebiet den Veränderungstendenzen entgegenzuwirken und einer Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsansiedlungen vorzubeugen.

Zum anderen wurde festgestellt, dass der Anbau eines Pfandraumes für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter lediglich der Sicherstellung geordneter Betriebsabläufe dient und durch diese Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im Plangebiet selbst, im unmittelbaren Umfeld sowie im sonstigen Stadtgebiet zu erwarten sind, da eine Sortimentsaufweitung und Vergrößerung des Warenangebotes nicht zu erwarten ist.

Um die oben genannten geplanten baulichen Maßnahmen und Nachnutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erforderlich.

Mit dieser B-Plan – Änderung wird lediglich die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Einzelhandel bzw. Verkauf im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 geändert; die übrigen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und des Textes (Teil B) der seit dem 24.09.2004 rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gelten unverändert fort.

6. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen

6.1 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 ist nach dem System der Zentralen Orte ein Mittelzentrum und nimmt damit wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahr. Eckernförde soll für seinen Verflechtungsbereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen.

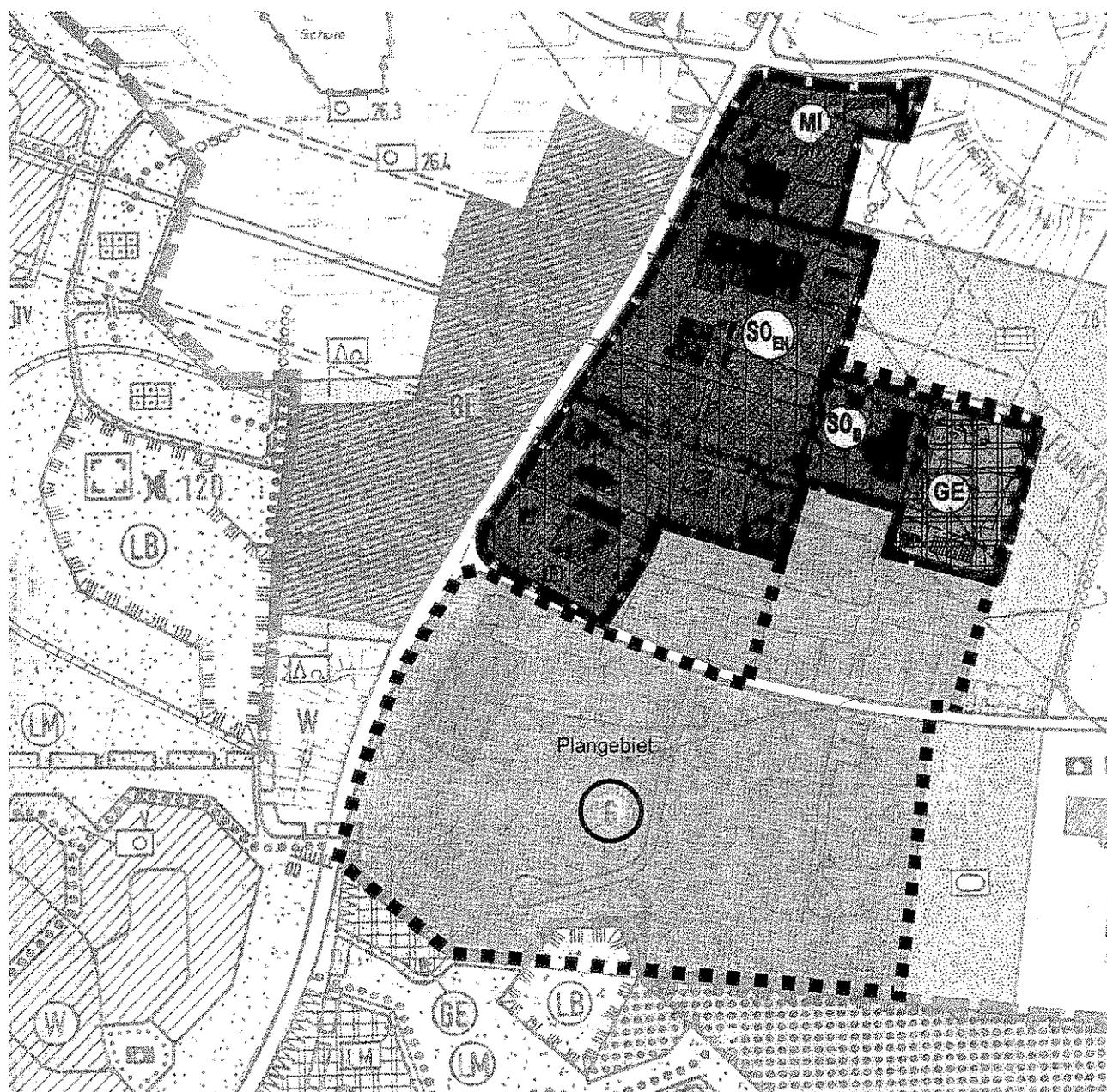
Der Regionalplan legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest:

- 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.

Mit der durch diese B-Plan-Änderung ermöglichten ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzung soll insbesondere der sog. 'überwirkende Bestandschutz' planungsrechtlich gesichert werden, um für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe betriebsstrukturell erforderliche bauliche Veränderungen vornehmen zu können; außerdem sollen weitere Nachnutzungsmöglichkeiten auf den zur Zeit leerstehenden Einzelhandelsflächen ermöglicht werden. An dem städtebaulichen Leitziel der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21, einer ungesteuerten Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten entgegenzuwirken, wird weiterhin festgehalten. Die geringfügig erweiterten ausnahmsweise zulässigen Nachnutzungsmöglichkeiten werden als innenstadtverträglich beurteilt und sollen die Wirtschaftsstruktur im Gebiet stärken. Damit wird dem Ziel gefolgt, die Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe zu erhalten und zu stärken.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird die Landesplanung über die Bauleitplanung der Stadt informiert und die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

6.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde

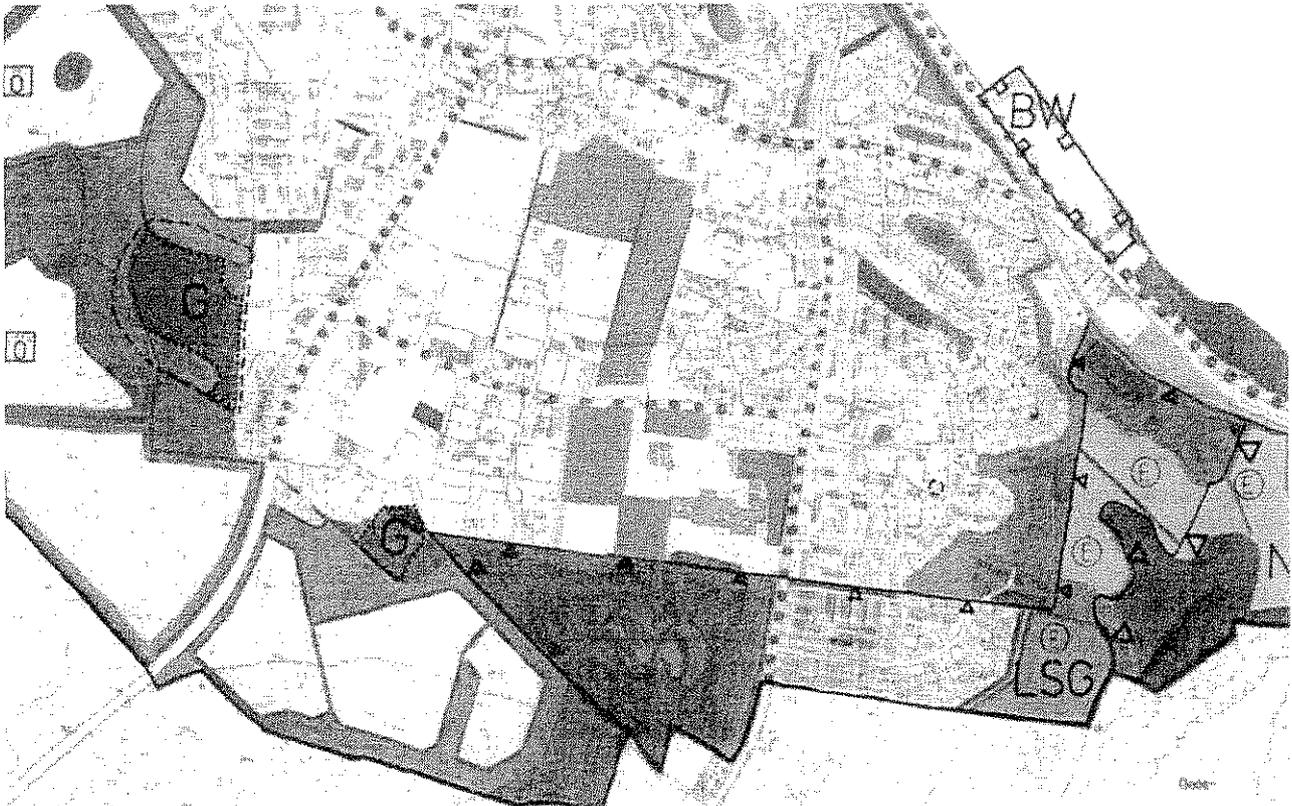
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser 6. Änderung sind im wirksamen Flächennutzungsplanung (zum einen in der Fassung der 1. Änderung und 1. Ergänzung der Neufassung von 1982 und zum anderen in der 6. Änderung des F-Planes) als Gewerbliche Bauflächen (G), im Bereich der Straße Kolm auch als Gewerbegebiet (GE) und als Sondergebiet: Diskothek (SO_D) sowie als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) am südlichen Geltungsbereichsrand dargestellt.

An der Ausweisung als Gewerbegebiet und Sondergebiet Diskothek wird in der 6. B-Plan- Änderung festgehalten. Durch diese B-Plan- Änderung wird lediglich der Nutzungskatalog der in den Gewerbegebieten (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen erweitert. Die übrigen Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 bleiben unberührt. Die Bauleitplanung wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

6.3 Landschaftsplan

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



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Eckernförde

Die im Plangebiet liegenden bebauten Grundstücke sind als Siedlungsflächen dargestellt, einschließlich der Verkehrsflächen. In der Straße 'Holm' befindet sich ein Feuchtbiotop, das in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bereits nachrichtlich übernommen worden ist. Das am südlichen Plangebietsrand vorhandene Rotmoor ist als geschützter Landschaftsbestandteil ebenfalls nachrichtlich dargestellt; der Schutzstatus dieser beiden Flächen ist durch LNatSchG gegeben. Auch die vorhandenen Knicks an der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind in die 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 nachrichtlich übernommen worden; diese sind nach LNatSchG ebenfalls gesetzlich geschützt. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind somit die Ziele der Landschaftsplanung bereits berücksichtigt und die landschaftsplanerischen Vorgaben konkretisiert worden.

Die naturschutzrelevanten Planinhalte der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 werden durch diese 6. Änderung nicht berührt.



6.4 Sonstige Satzungen

- Für das gesamte Stadtgebiet besteht die „**Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)**“ vom **25. November 1985**. Nach den Vorgaben dieser Werbeanlagensatzung beurteilt sich die Zulässigkeit, der Standort und die Ausgestaltung von Werbeanlagen, soweit durch Bebauungsplan keine abweichenden Vorgaben bestehen.

Die Regelungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 zur Ausgestaltung und Anbringung von Werbeanlagen werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

- 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.

Diese Satzung ist auch im Plangebiet anzuwenden; darauf wird in Ziffer 7. 1 des Textteils der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 hingewiesen.

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.

- Durch entsprechende Darstellungen sind, wie bereits vorab erläutert, die **vorhandenen Knicks und sonstigen Biotopflächen** bzw. **geschützten Landschaftsbestandteile** im Plangebiet bzw. an dessen Grenzen in die 4. Änderung nachrichtlich übernommen worden. Eingriffe in diese Biotope sowie Beeinträchtigungen sind unzulässig.
- Der Standort des Sendemastes befindet sich auf dem Telekom- Grundstück in der Straße Kolm. Die **Richtfunktrassen** (Funkfeld) wurden in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Teil B: Ziffer 6.2) nachrichtlich übernommen. Soweit bekannt, sind hier Bauhöhen auf max. 59,00 m und 65,00 m bzw. 67,00 m ÜNN begrenzt. Das Gelände befindet sich auf zwischen 23 und 28 m Höhe ÜNN; aufgrund der in der 4. Änderung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhe von 12,00 m werden die im Funkfeld zulässigen Bauhöhen in jedem Falle eingehalten.
- Zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen ist ein **Waldschutzstreifen** in einer Tiefe von 30 m vom Waldrand von baulichen Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB freizuhalten. Der Waldschutzstreifen ist in die 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 (Teil B: Ziffer 6.1) auf der Grundlage des § 24 LWaldG nachrichtlich übernommen worden.
- Der Hinweis unter Ziffer 7. 2 zur **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen** im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 gestrichen. Die Ermächtigungsgrundlage zur Aufstellung von Satzungen über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen ist durch das neue BauGB nicht mehr gegeben. Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27. Oktober 2004 wurde deshalb diese Satzung aufgehoben.
- Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete **Altlasten** bei der Planung zu berücksichtigen. Eine abschließende planerische Konfliktbewältigung ist bei Altlastenvorkommen erforderlich. Durch die Bauleitplanung dürfen keine baulichen oder sonstigen Nutzungen vorbereitet werden, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wären, sofern das Beseitigen einer Altlast vor Inkrafttreten des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine nachgewiesenen Altlasten/ Altablagerungen vorhanden. Als Verdachtsstandorte gelten die vorhandenen Tankstellen sowie die in den Gewerbegebieten außerdem zu findenden Betriebe wie Lackierereien, Autohäuser, der Waffenproduktionsbetrieb, Bauunternehmen und andere Betriebe. Bei Umnutzung dieser Grundstücksflächen ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob ein Gefährdungspotential besteht und welche Maßnahmen ggf. im Zuge der Neunutzung erforderlich sind.



- In Ziffer 7.2 wird ergänzend der Hinweis des Landesamtes für Natur und Umwelt SH (LANU) aufgenommen, dass, wenn begleitend zu Bauvorhaben oder Planungen maschinengetriebene Bohrungen oder geophysikalische Untergrundmessungen durchgeführt werden, die Bohrungen vor Bohrbeginn beim Staatlichen Geologischen Dienst anzuzeigen sind und dass die Ergebnisse der Bohrungen an den zuständigen Geologischen Dienst weiterzugeben sind.

Es besteht eine gesetzliche Verpflichtung, dass jeder, der für eigene oder fremde Rechnung maschinengetrieben Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen durchführt, geplante Bohrungen, die Schichtenverzeichnisse oder die sonstigen Untersuchungsergebnisse einschließlich Lageplan i.M. 1: 5.000 an den zuständigen Geologischen Dienst, speziell an das Geologische Landesarchiv, weiterzuleiten hat.

7. Planung

7.1 Ziel der Bebauungsplan- Änderung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Gewerbegebiete lässt sich nur über einen qualifizierten Bebauungsplan sicherstellen, der den gegenwärtigen und absehbaren zukünftigen Entwicklungen Rechnung trägt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch für solche Gewerbegebiete, die bereits überwiegend bebaut sind, die gesetzlichen Steuerungsmöglichkeiten einzusetzen, um

- die Grundversorgung der Bevölkerung sicherzustellen
- die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und ihre Versorgungsfunktion zu gewährleisten und damit die ökonomische Basis des Zentrums zu erhalten
- die Innenstadt als Versorgungsmittelpunkt auch für die umgebenden ländlichen Gemeinden zu erhalten
- möglichst allen Betriebstypen und -formen des Gewerbes, nämlich Handwerk, Produktion, Dienstleistung und Einzelhandel einen angemessenen Entwicklungsspielraum an geeigneten Standorten zu ermöglichen
- soweit möglich, die Verbraucher- und auch die Geschäftsinteressen in gleicher Weise zu berücksichtigen

In diesem Sinne ist sowohl durch die 4. Änderung als auch durch die 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung als sinnvolle Ergänzung und Bereicherung des Versorgungsangebotes im Stadtgebiet planungsrechtlich sichergestellt worden.

Eine der wesentlichen Planungsabsichten für die nördlich und südlich der Sauerstraße liegenden Gewerbegebiete ist die Standortbindung von heimischen Gewerbebetrieben und die Vermeidung von Verdrängungsprozessen durch Einzelhandelseinrichtungen. An diesen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde gelegten Zielen wird im Grundsatz festgehalten: die in der 6. Änderung vorgesehene erweiterte ausnahmsweise Nutzungszulässigkeit soll den Bestand der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten sichern.

7.2 Planinhalte der 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 'Wilhelmsthal' – Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Teilbereich: Gewerbegebiet wird nur der Text (Teil B) Ziffer 1.1 ff der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 'Wilhelmsthal' für den Teilbereich: Gewerbegebiet geändert. Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ziffer 1.2 ff bis Ziffer 5 ff bleiben unverändert bestehen. Die Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) der 4. Änderung (siehe Anlage 2 zur Begründung) gelten unverändert fort.

zu Text Ziffer 1.1.1

Um einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben auch unter der Regelvermutungsgrenze des § 11 der BauNVO vorzubeugen und den damit vermuteten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet und die zentralen Funktionen der Innenstadt entgegenzuwirken, wird in der 6. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin der sog. isolierte Einzelhandel ausgeschlossen.



Durch den Einzelhandelsausschluss sollen die Gewerbegebiete dem klassischen Gewerbe-, Produktions- und Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben. Ohne Beschränkung der Einzelhandelszulässigkeit für Gewerbegebiete, insbesondere bei schon vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, ist zu erwarten, dass die Ansiedlung weiteren Einzelhandels aufgrund der hohen Flächenrentabilität die Grundstückspreise im Gebiet derart in die Höhe treibt, dass eine von der Stadt gewünschte Gewerbeansiedlung- oder -nachnutzung an den Kosten des Grunderwerbs scheitert.

zu Text Ziffer 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4

Die Stadt Eckernförde wird in den Gewerbegebieten den Direktverkauf für ansässige Handwerks- und Produktionsbetriebe, für Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetriebe sowie ladenmäßig betriebene Dienstleistungsbetriebe ausnahmsweise zulassen.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit des Verkaufs von Eigenprodukten wird insbesondere produzierenden Betrieben die Möglichkeit eingeräumt, ihre Waren an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung): die Stadt lässt eine Einzelhandelsnutzung mit Waren und Gütern, die der Betrieb selbst herstellt, be- und verarbeitet und verleiht ausnahmsweise zu, wenn der Verkauf im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb steht, diesem in Flächengröße und Baumasse untergeordnet ist und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb nicht überschritten wird. Diese Verkaufsflächenbeschränkung gilt jedoch nicht für die unter Ziffer 1.1.2 genannten ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbranchen sowie für die flächenintensiven Betriebsformen wie Autohäuser (Kfz-Handel mit Reparatur) und für Handwerks- und Produktionsbetriebe mit angeschlossenem Direktverkauf von Kfz und Kfz-Zubehör und beispielsweise von Garten- und Baumarktartikeln (z.B. Carports, Zäune) sowie von Möbeln.

Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Angebot ausnahmsweise zugelassen (Einzelhandelsbetriebe der Branchen Möbel, Brennstoffe, Kfz- und Fahrzeugzubehör, Boden- und Wandbeläge sowie Farben und Lacke und Heimtextilien). Als Begründung für diese ausnahmsweise Einzelhandelszulässigkeit wird angeführt, dass es sich hierbei um in der Regel flächenintensive (Verkaufs-) Betriebe handelt, die z. T. auch mit erheblichem Schwerlastverkehr verbunden und die daher in Eckernförde nur in Gewerbegebieten standortgerecht anzusiedeln sind. Bei dem genannten Warenangebot handelt es sich zudem nicht um innenstadtrelevante Sortimente, deren Angebot in Randlagen der Stadt nicht dem Ziel, den Versorgungsstandort Innenstadt zu stärken, entgegensteht.

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneten Verkaufs bzw. von Betrieben mit nicht innenstadtrelevantem Angebot entsprechen dem Ziel der Stadt, möglichst vielen Betrieben einen interessanten und attraktiven Gewerbebestand zu bieten. Durch die Einzelhandelsbeschränkungen wird zudem die städtebauliche Absicht, das in den letzten Jahrzehnten gewachsene 'Nebenzentrum' durch die Realisierung eines SB-Warenhauses mit angeschlossenen Fachmärkten neu zu strukturieren und damit ein attraktives Einkaufszentrum als bedarfsgerechte Angebotsergänzung zu schaffen, planerisch unterstützt. Ziel ist es, weitere Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevantem Angebot im Umfeld dieses Einkaufszentrums zu unterbinden und keine weiteren Streulagen durch ungesteuerte Einzelhandelsansiedlungen zuzulassen.

zu Text Ziffer 1.1.5

Durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 soll auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO nunmehr den vorhandenen, aufgrund der Festsetzungen des B-Planes jedoch unzulässigen Einzelhandelbetrieben die Möglichkeit gegeben werden, geringe bauliche Erweiterungen bis zu 100 m² Brutto-Grundfläche je Betrieb vorzunehmen, soweit diese Erweiterung dem vorhandenen Betrieb dient und den textlich festgesetzten Raumnutzungen entspricht. Die Beschränkung der für die Kunden zugänglichen Flächen, die gemäß geltender Rechtsprechung als Verkaufsflächen zu berechnen sind, werden dabei auf eine Nutzfläche von 15 m² maximal geschränkt

Damit werden Bestand sichernde bauliche Maßnahmen zulässig, wenn sie für die Betriebsabläufe und Betriebsstrukturen der vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebe nachweislich erforderlich sind. Eine Sortimentsaufweitung bzw. eine Erweiterung des Warenangebotes ist dabei nicht zu erwarten.

Durch die v. g. Festsetzungen Ziffer 1.1.1 bis 1.1.5 finden die durch die Ratsversammlung am 16. März 2005 beschlossenen **Leitziele zur Stärkung des Einzelhandels in Eckernförde** in dieser Planung Berücksichtigung.



zu Text Ziffer 1.1.6

Den Zielen der Stadt entsprechend, Vergnügungsstätten nur an einzelnen geeigneten Standorten zuzulassen, bei denen negative städtebauliche Auswirkungen durch solche Nutzungen nicht zu erwarten sind, werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen soll negativen städtebaulichen Auswirkungen vorzubeugen: ein mit solchen Einrichtungen in Zusammenhang gebrachter Imageverlust, der bei einer Anhäufung von Vergnügungsstätten zumeist beobachtet werden kann, sowie die Anhebung des Mietzinsniveaus als Folge hoher zu erwirtschaftender Renditen können dazu führen, dass städtebaulich erwünschte klassische Gewerbenutzungen verdrängt werden. Aus diesem Grund hat die Ratsversammlung beschlossen, in dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 weiterhin an der Nichtzulässigkeit von Spielhallen und anderen Vergnügungseinrichtungen in den Gewerbegebieten festzuhalten.

Im Plangeltungsbereich in der Straße Kolm befinden sich in dem festgesetzten Sondergebiet bereits Diskotheken, Spielhallen, Sport- und Spieleinrichtungen u. a. 'Freizeit- und Vergnügungsangebote'. Diese seit Jahrzehnten bestehenden Einrichtungen sind durch die 4. Änderung planungsrechtlich festgeschrieben worden. Diese Festsetzungen werden durch die 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 nicht berührt. Im weiteren Umfeld, an der Kreuzung der Rendsburger Straße mit dem Wulfsteert, befindet sich ebenfalls eine Spielhalle. Der Ausschluss von weiteren Spielhallen und anderen Vergnügungseinrichtungen wird daher auch damit begründet, dass Vergnügungsstätten bereits im Plangebiet und im Umfeld vorhanden sind und ein ausreichendes Angebot für den Bereich 'Wilhelmsthal' festgestellt werden kann.

Die Begründung zur 4. Änderung gibt Aufschluss über die von der 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 nicht berührten Festsetzungen im Plangebiet. In der Begründung ist die Planungsintention der Kommune dargestellt worden; ihr sind Ausführungen darüber zu entnehmen, wie die Stadt im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung bezüglich der einzelnen Festsetzungen in die Abwägung eingetreten ist.

7.3 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

7.3.1 Fließender Verkehr

Die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Bestand festgeschriebenen und zur Vorbereitung der Ausbauplanung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch diese 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 nicht berührt.

Die auf der Grundlage eines Verkehrsgutachtens (Verkehrsgutachten Fachmarktzentrum Eckernförde, Juli 2003) seinerzeit empfohlenen Ausbaumaßnahmen in der Sauerstraße bzw. im Kreuzungsbereich der Rendsburger Straße mit der Sauerstraße sind bereits realisiert worden:

- an der Kreuzung Rendsburger Straße / Sauerstraße wurde eine Rechtsabbiegespur in die Sauerstraße angelegt, um den Verkehrsfluss auf der B 203 zu verbessern
- der Verkehrsknotenpunkt Sauerstraße/ Hörst wurde als Kreisverkehrsplatz ausgebaut
- In dem v. g. Verkehrsgutachten wurde darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Sauerstraße/ Holm / Kolm in Stoßzeiten bereits belastet ist. Der im Gutachten vorgeschlagene Mini- Kreisverkehrsplatz ist planungsrechtlich in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 21 vorbereitet worden. Diese Maßnahme wurde jedoch bisher nicht umgesetzt, da wesentliche Behinderungen in den Verkehrsabläufen bis dato nicht bekannt sind und somit zur Zeit kein Handlungsbedarf gesehen wird.

Der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße und im Plangebiet ist auch bei höherer Verkehrsfrequenz nach Realisierung des Einkaufszentrums sichergestellt. Die übrigen Straßen im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, ein weiterer Ausbaubedarf besteht nicht.

7.3.2 Ruhender Verkehr

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.



7.3.3 Fußläufiger Verkehr und Radverkehr

Die Fuß- und Radwege im Plangebiet sind gut ausgebaut. Durch das vorhandene Netz ist die Verbindung der einzelnen städtischen Bereiche, der Schulen, Naherholungsbereiche und Versorgungseinrichtungen sichergestellt. Ein Ausbaubedarf wird nicht gesehen.

7.4 Grünordnung, Festsetzung von Freiräumen und zum Erhalt von Natur u. Landschaft

7.4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bisher war nach LNatSchG ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden sollte und Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung hätten beeinträchtigt werden können. Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestand bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen daher stets die Pflicht zu prüfen, ob damit erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Nach dem neuen Landesnaturschutzgesetz sind die Gemeinden zur Aufstellung von Grünordnungsplänen nicht mehr verpflichtet. Für dieses Plangebiet, in dem der bereits vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich festgeschrieben wird und erstmalig keine Eingriffe vorbereitet werden, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht angezeigt.

7.4.2 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Die Stadt Eckernförde legt allen Planungen hohe ökologische Anforderungen zugrunde. Der Fortbestand schützenswerter bzw. gesetzlich geschützter natürlicher Elemente soll auch innerhalb der bereits bebauten Bereiche im Stadtgebiet sichergestellt werden.

Dieses Ziel ist durch die entsprechenden Festsetzungen (Ziffer 4 ff) in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 berücksichtigt worden. Der Schutz naturbedeutsamer Elemente ist damit auch innerhalb der intensiv genutzten gewerblichen Grundstücke sichergestellt. Die Ausführungen dazu sind der Begründung zur 4. Änderung zu entnehmen.

8 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung hat eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung zu erfolgen. Außerdem werden besondere verfahrensrechtliche Anforderungen bei der Berücksichtigung der im B-Plan-Verfahren bekannt gemachten Umweltbelange gestellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für diese Bebauungsplan-Änderung ist nach BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Umweltbericht

Wie den Abschnitten 5. und 7. zu entnehmen ist, hat die 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 lediglich solche Festsetzungen zum Inhalt, die gegenüber der bisherigen Situation keine veränderten Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Die grünordnerischen Festsetzungen der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 21 gelten unverändert fort.

8.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

In dem bereits vollständig bebauten und genutzten Gewerbegebiet sollen der Anbau eines Pfandraumes und zusätzliche Formen des Einzelhandels ermöglicht werden.

8.2. Ziele des Umweltschutzes

Da lediglich minimale Änderungen der Nutzung in einem Jahrzehnte alten Gewerbegebiet Gegenstand der Planung sind, sind Belange des Umweltschutzes in keiner Weise betroffen.

8.3 Umweltauswirkungen der Planung



8.3.1. Schutzgut „Mensch“

-nicht betroffen-

8.3.2. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

-nicht betroffen-

8.3.3. Schutzgut „Boden“

-nicht betroffen-

8.3.4. Schutzgut „Wasser“

-nicht betroffen-

8.3.5. Schutzgut „Luft“

-nicht betroffen-

8.3.6. Schutzgut „Klima“

-nicht betroffen-

8.3.7. Schutzgut „Landschaft“

-nicht betroffen-

8.3.8. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

-nicht betroffen-

8.3.9. Wechselwirkungen

-entfällt-

8.4. Hinweise zur Methodik

-entfällt-

8.5. Maßnahmen zur Überwachung

-entfällt-

8.6. Zusammenfassende Bewertung

Da in einem etablierten Gewerbegebiet lediglich geringfügige Nutzungsänderungen ermöglicht werden, die keinen Einfluss auf die Schutzgüter haben, ist der Umweltbericht gegenstandslos.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Schallschutz

Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes. Aufgabe der Bauleitplanung ist es auch, eine den schallschutzrechtlichen Anforderungen entsprechende Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen sicherzustellen. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete ist der vorbeugende Schutz vor Lärmeinwirkungen nur begrenzt möglich. Der Trennungsgrundsatz von Gewerbe und Wohnen gilt in verfestigten Planungssituationen nur eingeschränkt.

Die betrieblich genutzten Grundstücke der Gewerbegebiete grenzen z. T. unmittelbar an Grünflächen an, im Norden des Plangebietes an die Kleingartenanlagen und im Süden an die Sportplätze und Außenanlagen des Schulzentrums. Damit bilden diese Grünflächen eine 'Pufferzone' (> 90 m) zwischen der mit Lärmentwicklung verbundenen gewerblichen Grundstücksnutzung und der störanfälligen Wohnnutzung (Wohngebiet 'Blumenviertel' und in der Straße 'Krumland') sowie dem Schulzentrum. Konflikte zwischen sensibler Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben sind derzeit nicht bekannt. Für die sog. privilegierte Wohnnutzung in den Gewerbegebieten (Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) besteht ein geringerer Schutzanspruch als für Wohngebiete.

Durch die mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 21 vorbereiteten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten werden keine Konflikte mit sensiblen störanfälligen Nutzungen erwartet. Weitere Ausführungen zum Schallschutz sowie zu Maßnahmen der Konfliktbewältigung sind in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 'Wilhelmsthal' dargestellt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Abfall- und Wertstoffe

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Rendsburg- Eckernförde öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH (AWR) ist für das Gebiet beauftragter Dritter gem. § 16 I KrWirt/ AbfG.



Grundlage für die Abfallentsorgung ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Bereichen gelten die 'Allgemeinen Entsorgungsbedingungen' (AEB). Im Plangebiet ist die Entsorgung durch Müllfahrzeuge sichergestellt.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen: diese erfolgt nach den geltenden Bestimmungen des Entsorgungsträgers (Abfalltrennung und Wertstoffsammlung).

10.2 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch den örtlichen Stromversorgungsträger sichergestellt. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bleibt den Eigentümern vorbehalten.

10.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die zentrale Versorgung der Stadtwerke Eckernförde GmbH sichergestellt.

10.4 Löschwasserversorgung

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Diese hat in ihren Stellungnahmen vom 16.04.2007 und 22.07.2007 festgestellt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Unterflurhydranten in den Straßen Holm, Horn, Sauerstraße, Kolm und Wismarweg im Gebiet sichergestellt wird.

10.5 Gasversorgung

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

10.6 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Telekommunikations- Dienstleistungsfirmen vorgehalten.

10.7 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein zentrales Netz zum Klärwerk. Alle Grundstücke im Plangebiet sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

Regenwasser: Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Satzung der Stadt der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt. Im Plangebiet sind aufgrund der Starkregenfälle der letzten Jahre Problembereiche bekannt geworden. Das Tiefbauamt der Stadt hat daraufhin umfassende Kartierungen durchgeführt, den Zustand der Kanäle und die Aufnahmekapazitäten ausgewertet und Vorschläge zur Verbesserung vorgelegt. Erste Maßnahmen wurden daraufhin im Plangebiet für Grundstücke südlich der Sauerstraße durchgeführt.

Zur Verbesserung der Regenwasserentsorgung in einigen Bereichen in der Straße Kolm könnte die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Grünflächen: Kleingärten führen. Diese Planungsüberlegungen werden zur Zeit hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten (Machbarkeit) geprüft.

10.8 Nahwärmeversorgung

Im Südwesten des Plangebietes wurde ein Biomasse- Heizkraftwerk errichtet, durch welches u. a. Anschlussnehmer im Domsland versorgt werden. Nach Auskunft der Stadtwerke besteht die Möglichkeit zur Versorgung weiterer Grundstücke nur für den südlichen Teil der Anlieger in der Straße 'Holm'.

11. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet.

Stadt Eckernförde, den
Der Bürgermeister

02. Nov. 2007



Sibbel
(Bürgermeister)