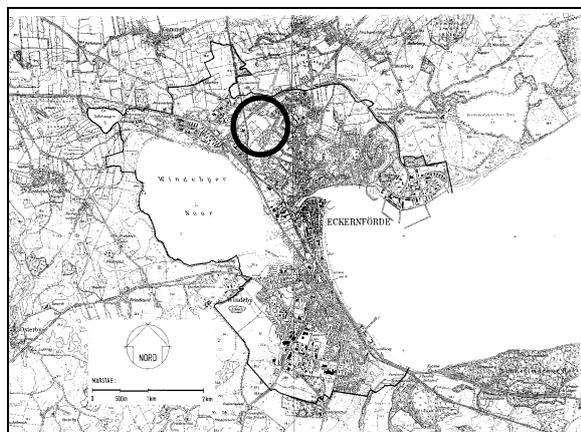


**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Eckernförde "Baugebiet Holacker"**



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

**Inhalt:**

1.	Vorbemerkung	2
2.	Verfahren	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Veranlassung	2
5.	Beschreibung des Bestandes	2
5.1.	Nutzung der zu überplanenden Flächen	2
5.2.	Analyse und Bewertung	2
6.	Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
7.	Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption	3
7.1.	Ziel Sonderbaufläche	3
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	4
7.7.	Prognose zukünftiger Entwicklungen	4
7.8.	Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	4
8.	Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde	4
9.	Altlasten	4
10.	Eingriffe in Natur und Landschaft	4
11.	Erschließung	5
12.	Kosten der Erschließung	5
13.	Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
13.1	Allgemeines	5
13.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
13.3	Versorgungsflächen	6
13.4	Öffentliche und private Grünflächen	6

13.5	Wasserflächen zur Entwässerung	6
13.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
13.7	Mit Rechten zu belastende Flächen	6
13.8	Immissionsschutz	6
13.9	Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
13.10	Festsetzungen nach der Landesbauordnung Zugrunde liegt die LBO in der Fassung vom 01.05.2009.	7
14.	Kinderspielmöglichkeiten	7
15.	Versorgungseinrichtungen	7
16.	Abwasserbeseitigung	7
16.1.	Schmutzwasserentsorgung	7
16.2	Regenwasserentsorgung	7
17.	Abfallbeseitigung	8
18.	Feuerlöscheinrichtungen	8
19.	Öffentlicher Personennahverkehr	8
20.	Hinweise	8
20.1.	Baumschutzsatzung	8
20.2.	Archäologische Denkmäler	8
20.3.	Denkmalschutz	8
20.4	Bestehender Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Eckernförde	8

**Anlagen**

- Schallschutzgutachten
- Auszug aus dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten

**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 25.09.2007 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes 37 „Baugebiet Holacker“ gefasst.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird nur eine geringfügige Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches vorgenommen. Die festgesetzte Grundfläche unterschreitet deutlich den in § 13a (1) Nr.1 festgesetzten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup>. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet und eine Auswirkung auf Natura-2000 Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Von Daher macht die Gemeinde von der Möglichkeit Gebrauch, das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, als beschleunigtes Verfahren durchzuführen.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass deren Ermittlung, Bewertung und Kompensation entfällt.

Auf die die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

**3. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Baugebiet Holacker" Teilbereich: Einzelhandelsbetriebe südlich der Ostlandstraße wird für das Gebiet zwischen der Ostlandstraße im Norden, der Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung Sankt Martin im Osten, einschließlich eines Teilbereiches der Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen nördlich der Wohnbebauung Margarethe-Kruse-Str. 10-14, und den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen im Süden und Westen aufgestellt.

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

Der Plangeltungsbereich (ca. 2,34 ha) umfasst die Flurstücke 60/20, 60/17, 60/23, 60/27, 60/19 und 60/44 teilw. der Flur 2 der Gemarkung Eckernförde.

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

**4. Veranlassung**

Die aktuellen Erweiterungsbegehren des vorhandenen Lebensmitteldiscounters und des Verbrauchermarktes südlich der Ostlandstraße stehen den Festsetzungen des seit 20.10.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „Holacker“ entgegen, der sowohl das Nahversorgungszentrum mit den v.g. Einzelhandelsbetrieben einschließlich einer Tankstelle als auch die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung südlich der Ostlandstraße und das Wohngebiet in der Margarethe-Kruse-Straße umfasst.

Der Bebauungsplan Nr. 37 hat die konkrete Bebauung mit den v.g. Einzelhandelsbetrieben und einer Tankstelle planungsrechtlich vorbereitet. Er enthält daher baukorperschaft festgesetzte Baugrenzen im Bereich der Eingangsfassaden

des SB-Marktes und des Lebensmitteldiscounters. Diese Bereiche sollen nun baulich verändert werden. Hierdurch werden die zulässigen Verkaufsflächen und die vorhandenen Baugrenzen überschritten.

Aus dem v.g. Planungsanlass wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 aufgestellt.

Neben den überbaubaren Flächen werden die Flächen für Stellplatzanlagen sowie Pflanzgebote festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 sind entsprechend des Grünordnungsplanes die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt worden. Das Hauptanliegen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist die Vergrößerung der Grundflächenzahlen (GRZ) bzw. der zulässigen Verkaufsflächen in den Baugebieten 1 und 2. Diese Veränderungen führen jedoch nicht zu einer größeren Versiegelung des Bodens, da größtenteils nur bereits bestehende Parkplatzflächen überplant werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben in Anlehnung des Ursprungsbebauungsplanes in dieser Planung enthalten.

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

**5. Beschreibung des Bestandes**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,34ha, die in dem wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (SO) dargestellt ist. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird nicht in die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes eingegriffen.

Die vorhandene Bebauung bleibt bestehen und wird lediglich erweitert. Dadurch erfolgt eine Umstrukturierung der Stellplatzanlagen. Die bestehende Eingrünung innerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt ebenfalls unangetastet.

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

**5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen**

Die Nutzungen der Flächen selbst wird nicht geändert. Sowohl die überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen als auch die Maßnahmenflächen werden lediglich umstrukturiert. Dies beinhaltet keine Nutzungsänderungen.

**5.2. Analyse und Bewertung**

Die zu überplanenden Flächen (ohne die Maßnahmenfläche und die Eingrünung) sind ökologisch nicht wertvoll, da sie bereits einen hohen Versiegelungsanteil durch die vorhandene Bebauung und die Stellplatzanlagen aufweisen. Die Maßnahmenfläche und die Eingrünung sind Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 und werden nicht angetastet. Lediglich der Weg durch die Maßnahmenfläche wird (bedingt durch die Vergrößerung des Baufensters) am nördlichen Ende etwas nach Osten verlegt, der Wall wird entsprechend ebenfalls geändert.

Der Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 behält seine volle Gültigkeit. Eine Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung ist bei der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 vorgenommen worden. Durch die Geringfügigkeit der baulichen Änderungen (Siehe Ziffer 2.) besteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch die zukünftige Erweiterung der Bebauung nicht beeinträchtigt.

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 bzw. vorhanden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der unveränderten Nutzung des Gebietes nicht notwendig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan wurde im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 fortgeschrieben und stellt das Plangebiet als Baufläche dar. Demzufolge widerspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ebenfalls nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes.

Die Bevölkerung, und in den Sommermonaten zahlreiche Touristen aus dem Raum Schwansen, tätigen ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs zum großen Teil in Eckernförde. Da diese Entwicklung weiterhin ansteigt, ist es notwendig, dem steigenden Bedarf auch mit entsprechenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten entgegen zu kommen.

Die Entwicklungsperspektiven im Einzelhandel werden für die Stadt Eckernförde einem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten dargelegt. Für das Nahversorgungszentrums Ostlandstraße, das aus dem Plangebiet und dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Discount-Markt besteht, wurde eine vertiefende Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen der in diesem Gebiet projizierten Entwicklung auf die bestehenden Versorgungsstrukturen in der Stadt zum Inhalt hat (Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung dreier Lebensmittelmärkte am Standort Ostlandstraße).

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in diese Planung eingeflossen.

In diesem Gutachten wird auch deutlich gemacht, das eine Erweiterung vorhandener Einzelhandelsflächen am nördlichen Rande Borbys sinnvoll ist, da auch die mit den Einzelhandel verbundenen Verkehrsströme aus dem Eckernförder Stadtzentrum herausgehalten werden können.

## 6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Wie dargestellt bestehen durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und den Landschaftsplan ordnungsgemäße planungsrechtliche Grundlagen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung sind somit gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 bedarf also nicht der Genehmigung des Innenministeriums.

## 7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

### 7.1. Ziel Sonderbaufläche

Der Planbereich wird als Sondergebiet –Verbrauchermarkt [SO<sub>VM</sub>] (Baugebiet 1 und 2) und Sondergebiet – Tankstelle [SO<sub>T</sub>] (Baugebiet 3) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, um die Erweiterung der vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe und der Tankstelle zu ermöglichen. Die 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 am nördlichen Stadtrand abzufangen (siehe Ziffer 8., Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde). 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.

Die vorhandene Tankstelle soll in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden. Damit eine Anpassung an moderne Standards möglich ist, wird eine geringfügige Vergrößerung der Fläche vorgenommen. Eine strukturelle Veränderung des Baugebietes ergibt sich hierdurch nicht.

### 7.2. Ziel Natur und Umwelt

Durch die ursprüngliche Planung bleiben die Belange von Natur und Umwelt in der Planung gewahrt, in dem die nach § 25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu schützenden Knicks weitgehend erhalten werden. Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 durchgeführt worden und spielen aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB für diese Planung keine Rolle mehr (siehe auch Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37).

Durch die Lage der Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes werden ökologische Verbundsysteme nicht beeinträchtigt. Lediglich in die örtliche Kleinstökologie (Kleinklima), die sowohl für das Landschaftsbild, als auch für Kleinstlebewesen wichtig ist, wird minimal eingegriffen. Durch die Erweiterungen der baulichen Anlagen sowie die Verlegung des Weges in der Maßnahmenfläche werden zwar Eingriffe vorgenommen, die allerdings u. a. aufgrund des geringfügigen Umfangs nicht weiter berücksichtigt werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 sind allerdings weiterhin grünordnerische Festlegungen in Bezug zum Ursprungsbebauungsplan enthalten.

### 7.3. Ziel Verkehr

Die Sondergebiete werden mit einer direkten Zu-/ Ausfahrt von der Ostlandstraße aus erschlossen. Im Zuge der Erschließung wurde, um einen stauungsfreien problemlosen Quellverkehr zu gewährleisten, die Ausfahrt des Grundstückes zweispurig (Rechts- und Linksabbiegerspur) und die Zufahrt für den Zielverkehr einspurig ausgebaut.

Die durch die ursprüngliche Planung festgesetzten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Erschließungsanlagen an der Ostlandstraße für die Anfahrtsicht gemäß RAS-K1 (1988), Ziffer 3.4.3 in Verbindung mit den Tabellen 11 und 12 bleiben erhalten.

Die Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sind bereits vorhanden. Diese sind gruppenweise, teilweise mit Baumpflanzungen, auf dem Grundstück angelegt. Hier erfolgt auf Grund der Vergrößerung der Baufenster eine Umstrukturierung. Weiterhin wird durch die Planung die Möglichkeit gegeben, die Stellplätze zu überdachen. Der Bedarf, auch unter Berücksichtigung der Erweiterung, ist abgedeckt. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Weiterhin wird durch die Erweiterung der Bebauung kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt. Mit der Verbesserung der Einkaufssituation durch die Sondergebiete wird eine Entspannung der Verkehrssituation in der Innenstadt, vorzugsweise auf den Straßen Riesebyer Straße - Mühlenberg - Gaethjestråße - Reeperbahn, erwartet.

Die Ostlandstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, die durch die Erweiterung der Verkaufsfläche zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine weitere Mehrbelastung wird nicht erwartet.

### 7.4. Ziel Erholung

Für die umgebende Wohnbebauung sind im Umgebungsgebiet der Bauflächen Flächen für die Naherholung in unmittelbarer Nähe in den Randzonen des gesamten Baugebietes "Holacker" vorhanden. Am Rande der Maßnahmenflächen zwischen Wohnbaufläche und Sondergebietsfläche sind Möglichkeiten für Freizeit und Erholung gegeben. Ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz verbindet Baugebiete und Naherholungsflächen miteinander.

### 7.5. Sonstige Ziele

Die Änderung des Bebauungsplanes hat eine mit der gesamtstädtischen Situation verträgliche Stärkung und nachhal-

tige Sicherung des Nahversorgungsstandortes Ostlandstraße zum Ziel. Zum einen soll damit die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Borby gesichert werden. Zum zweiten sollen positiven Effekte aus dem Tourismus dem örtlichen Einzelhandel zu Gute kommen, jedoch ohne dass hierdurch zusätzliche Verkehrsströme in den Innenstadtbereich gelenkt werden.

#### 7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte

Das Sondergebiet grenzt zweiseitig unmittelbar (nach Nordwest/ Nord-Nordost) und südlich der Ostlandstraße mittelbar an bebaute Wohngebiete sowie südlich der Ostlandstraße an Sondergebietsnutzung an. Nutzungskonflikte mit der ursprünglichen Planung mit der angrenzenden Wohnnutzung sind aufgrund der vorhandenen Maßnahmen wie z.B. traufkantenhohe Anböschung des gesamten Geländes hinter dem geplanten Gebäude nach Norden/ Nordost in einer Höhe von ca. 3m nach Osten bzw. teilweise Nordosten, wodurch ein optisch und schalltechnisch wirksamer Immissionsschutz-Streifen geschaffen werden kann, erwartungsgemäß nicht eingetreten (siehe auch Ziffer 13.8). Zudem dienen die an den Geltungsbereichsrändern festgesetzten breiten Anpflanzungsgebote der landschaftlichen Einbindung des gesamten Baugebietes. Durch die geplanten baulichen Erweiterungen, die sich an die vorhandenen baulichen Anlagen angliedern und sich diesen in Art und Weise der baulichen Ausführung angleichen, werden auch weiterhin keine Nutzungskonflikte erwartet, zudem sich die Erweiterungen nicht in direktem Zusammenhang mit der Wohnbebauung entwickeln.

#### 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 wurde mit der vorhandenen Bebauung arrondiert. Die Ausweisung der Baufläche bzw. Erweiterung und Stärkung der Einzelhandelsbereiche an dieser Stelle des Stadtgebietes ist städtebaulich sinnvoll und erwünscht.

#### 8. Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde

Durch die städtebauliche Entwicklung der nahen ehemaligen Kaserne zu Büro- und Wohnnutzung und der Ausbau des Tourismusstandortes Damp sowie weiterer touristischer Standorte ist davon auszugehen, das zukünftig im Norden der Stadt Eckernförde mit einer verstärkten Nachfrage nach Gütern des periodischen Bedarfs zu rechnen ist. Neben dem Standort an der Ostlandstraße wurden auch weitere geprüft und abgewogen. Diesbezüglich wurde das Verträglichkeitsgutachten im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 in Auftrag gegeben (als Anlage dieser Begründung ist das Gutachten beigefügt).

Als Fazit ist zu nennen, das eine Erweiterung der Nahversorger am Prüfstandort Ostlandstraße grundsätzlich geeignet ist, um die aktuell schlechte Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet zu verbessern. Daraus resultieren positive Effekte hinsichtlich der Verkehrsvermeidung und der Entwicklung als einer „Stadt der kurzen Wege“ mit Blick auf den demographischen Wandel. Zudem ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs durch die Entwicklung von neuen Wohn- und Tourismusgebieten im Umfeld des Standorts einen leichten Anstieg erfährt.

Die projizierte Erweiterung aller drei am Standort Ostlandstraße vorhandenen Lebensmittelbetriebe führt aus gutachterlicher Sicht jedoch zu vergleichsweise hohen und damit problematischen Verdrängungseffekten im vorhandenen Bestand.

Die durch die ursprünglich vorgesehenen Erweiterungen zu erwartenden Auswirkungen müssen nach Abwägung der Chancen und Risiken als unverträglich für die bestehenden Strukturen innerhalb Eckernfördes und insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eingeschätzt werden.

Daraus geht hervor, dass im Norden der Stadt noch Potentiale für weitere Verkaufsflächen im periodischen Bedarfsbereich vorhanden sind. Allerdings sollten nicht zu große Flächen freigegeben werden, da es sich sonst gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt schädlich auswirkt. Daher empfiehlt das Gutachten nur eine bestimmte Größe an zusätzlicher Verkaufsfläche zu genehmigen.

Die beiden Discounter (im B-Plan Nr. 19/2 und Nr. 37) können dabei auf maximal 1000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden und erreichen somit eine marktfähige Größe. Mit dieser Einschränkung wird zugleich erwirkt, das keiner der beiden Betriebe gegenüber anderen einen zu großen Wettbewerbsvorteil erhält.

Der Verkaufsflächenzusatz im Baugebiet 2 ist nur bis maximal 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, gem. dem Verträglichkeitsgutachten zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass gesondert zwischen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen unterschieden wird. Die festgesetzte Verkaufsfläche von 2320m<sup>2</sup> setzt sich aus ca. 2020m<sup>2</sup> Bestandsverkaufsfläche und den gemäß Gutachten 300m<sup>2</sup> zulässigen Zuwachs an Verkaufsfläche zusammen.

Die Flächen für den Außenverkauf sind auf 100m<sup>2</sup> zu beschränken und ausschließlich mit ambulanten Handel aus periodischen Bedarfsbereich mit begrenzter Standdauer zu bestücken.

Die v.g. Empfehlungen des Verträglichkeitsgutachtens werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung- und Teil B -Text-) sichergestellt.

(Quelle „Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde, Stand 10. Juni 2009“, Seite 78)

#### 9. 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.

#### 10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der 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.

Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabwendbar, weil die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs die Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen erfordert. Die Vorgabe gem. § 1a Abs. 1 BauGB des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird beachtet. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist nicht möglich.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der

Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 11. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen für den Fahrverkehr ist von der Ostlandstraße her sichergestellt.

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

Die Verkehrsflächen werden durch die Planung nicht verändert.

### 12. Kosten der Erschließung

Für die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden der Stadt keine Kosten entstehen, da diese bereits vorhanden sind.

### 13. Erläuterungen zu den Festsetzungen

#### 13.1 Allgemeines

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

13.1.2 Ziffer 7: Teil B TEXT:  
Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 keine Gültigkeit mehr haben.

#### 13.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

13.2.1 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 neben 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 Kaufkraft für die Innenstadt soll durch die Erweiterung vorhandener Märkte nicht eingeschränkt werden. Ebenso sollen die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in Borby nicht negativ beeinträchtigt werden. Diesbezüglich wurde auch ein Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde und eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Siehe Ziffer 8.).

Die Baugebiete 1 und 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet - Verbrauchermarkt" – **SO<sub>VM</sub>**, die Baufläche 3 ebenfalls nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als "Sondergebiet - Tankstelle" – **SO<sub>T</sub>** - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind als 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 Sondergebiete kommen u.a. insbesondere auch Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe in Betracht (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 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.

13.2.2 Die Festsetzung der Grundflächen – z. B. GR 900m<sup>2</sup> – (§ 16 Abs. 2 BauNVO) bestimmt die maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche.

Das v.g. Maß orientiert sich in etwa unter den in Ziffer 8. beschriebenen Einzelhandelsgutachten. Die dort ermittelten Werte sind Ergebnisse einer weit umfassenden Analyse des Marktes in der Stadt Eckernförde. In dem Gutachten werden Aussagen hinsichtlich der Größe der Verkaufsflächen getroffen. Das Maß der Verkaufsflächen orientiert sich an dem tatsächlichen Bedarf sowie an der Grundfläche der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe südlich der Ostlandstraße, um die Chancengleichheit hinsichtlich der Größe der verfügbaren Verkaufsangebotsflächen zu gewährleisten. Die festgesetzte maximale Grundfläche ist der Stadtrandssituation und der zukünftigen Entwicklung der Stadt Eckernförde und Umland angemessen.

Unter Berücksichtigung der v.g. Innenstadtverträglichkeit wird die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf 2.320m<sup>2</sup> (ohne Einschränkung hinsichtlich der Verkaufsfläche des periodischen Bedarfs), die des Discounters auf 1.000m<sup>2</sup> (mit Einschränkung hinsichtlich der Verkaufsfläche des periodischen Bedarfs) sowie die der Tankstelle auf 150m<sup>2</sup> begrenzt.

Zusätzlich wird das Warensortiment entsprechend des geplanten SB-Discountmarktes (Baugebiet 1) wie folgt begrenzt:

Die Warensortimente des periodischen Bedarfs sind ohne Einschränkung zulässig. Handelübliche Lebensmittelergänzungssortimente i.V.m. Aktionsangeboten aus dem Non-Food Bereich (aperiodischer Bedarf), soweit deren Verkaufsflächenanteil 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet, sind zulässig.

Für das Baugebiet 2 gelten ähnliche Aussagen. Lediglich bei den Gütern des Non-Food Bereiches die für einen Vollsortimenter marktüblich sind (aperiodischer Bedarf), sind aufgrund einer abweichenden Nutzungsstruktur des Marktes 20% Verkaufsflächenanteil der Gesamtfläche zulässig.

Darüber hinaus sind im Baugebiet 2 weitere Nutzungen zulässig, ohne dass diese auf die Verkaufsflächen angerechnet werden. Dies sind Lebensmittelhandwerk, kleine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe (Schuster, Schlüsseldienst u. Ä.) sowie Gebäude und Räume für freie Berufe.

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.

Im Baugebiet 2 sind zusätzlich zu den genannten Verkaufsflächen außerdem so genannte ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich für den ambulanten Handel zulässig. Hierzu gehören neben Imbisswagen u. Ä. gastronomischen Angeboten insbesondere auch saisonale Obst- oder Gemüseangebote. Die Flächenbegrenzung von 100m<sup>2</sup> darf unter Berücksichtigung des saisonalen Charakter ausnahmsweise auch überschritten werden. Die Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung bis zu max. 300m<sup>2</sup> im Rahmen saisonaler Verschiebungen die durch die Stadt Eckernförde freizugeben wären – bezieht sich aus saisonale Besonderheiten wie z.B. Weihnachtsbaumverkauf, Frühlingmarkt o. Ä. (Beispiel: Weihnachtsbäume).

Die saisonale Verschiebung bzw. Erhöhung der Verkaufsfläche im Außenbereich wird zeitlich auf die Dauer von maximal 6 Wochen begrenzt und ist nur ausnahmsweise zulässig. Damit behält sich die Stadt Eckernförde eine Feinsteuerung über die jeweilige Beantragung und Zustimmung vor.

**13.2.3 Die Höhe der geplanten Gebäude wird mittelbar über die Traufhöhe [TH] in m.ü.NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und die zulässige Dachneigung (§ 84 LBO) von maximal 12° bzw. als Flachdach bestimmt. Hierdurch wird eine betriebsgerechte Ausnutzung des zukünftigen Gebäudes sowie eine gute Verknüpfung mit den bestehenden baulichen Anlagen ermöglicht. Weiterhin nehmen die Festsetzungen Bezug auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf der gegenüberliegenden Straßenseite und fügen sich somit in die nähere Umgebung ein.**

**13.2.4 Ziffer 1. Teil B: TEXT:**

**1.1.1 und 1.2.1 Es wird die zulässige Art der baulichen Nutzung SO<sub>VM</sub> sowie die zulässige maximal überbaubare Grundfläche verbindlich vorgegeben (siehe auch Pkt. 13.2.1 und 13.2.2)**

**1.1.2 und 1.2.2 Um eine räumlich differenzierte Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, die mit Gütern des periodischen Bedarfs handeln, sicher zu stellen, wird die maximal zulässige einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen) festgesetzt.**

**1.1.3 und 1.2.3 Weiterhin wird aus den o.g. Gründen das Warensortiment des sog. SB-Discounters eingeschränkt, damit sich die Betriebe der näheren Umgebung ergänzen und somit zu einer bedarfsorientierten Versorgung der Bevölkerung beitragen können.**

**1.2.1 In Baugebiet 2 (sog. Vollsortimenter) sind weiterhin Verkaufsflächen für Betriebe und freie Berufe, sowie für ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich zulässig, ohne dass diese Flächen auf die o.g. Verkaufsfläche angerechnet werden. (siehe auch Ziffer 13.2.1, letzter Absatz) Des weiteren wird sichergestellt, dass z.B. eine Bäckerei (Lebensmittelhandwerk) ihre Waren auch verkaufen kann, ohne dass dadurch die Verkaufsfläche des Marktes eingeschränkt wird. Dies erfolgt unter dem o.g. Grundsatz, des „sich Ergänzens“.**

**1.3 Zur Versorgung des Gebietes und des Reiseverkehrs mit Kraftstoffen, wird für das Baugebiet 3 ein Sondergebiet Tankstelle [SO<sub>T</sub>] festgesetzt. Die Festsetzung einer Verkaufsfläche erfolgt unter dem Aspekt der Versorgung des Reiseverkehrs auch über die Ladenöffnungszeiten hinaus (marktüblich, so genannter Talkstellenshop). Deswegen erfolgt auch keine Einschränkung des Warensortimentes.**

**13.2.5 Ziffer 2: Teil B TEXT:**

**2.1 Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige maximale Grundfläche der Sondergebiete durch die Grundflä-**

che 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. Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4) zulässig, um die Grünstrukturen am Gebietsrand zu schützen und auch durch spätere Maßnahmen nicht zu verändern.

**13.2.6 Ziffer 3: Teil B TEXT:**

Zur Steuerung der Höhenentwicklung wird die Traufhöhe der zukünftigen baulichen Anlagen durch die Höhenangabe über NN festgesetzt. In Ergänzung mit der Dachneigung ist eine gute Anbindung an die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie ein Einfügen in die nähere Umgebung (Einzelhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite) gewährleistet. 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 (siehe auch Punkt 12.2.3).

**13.3 Versorgungsflächen**

Der Bebauungsplan enthält keine diesbezüglichen Festsetzungen.

**13.4 Öffentliche und private Grünflächen**

Die Eingrünung des Plangebietes erfolgt durch private Gliederungsgrünzüge (PGG) und der öffentlichen Grünfläche. Wie unter 13.13.1 begründet, sind die Festsetzungen unter Berücksichtigung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 37 übernommen bzw. ergänzt worden.

**13.5 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 vorhanden. Des Weiteren sind in den festgesetzten Pflanzbereichen Versickerungsmulden vorhanden, um das Oberflächenwasser überwiegend auf dem Grundstück zu versickern. Vorab ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die vorhandenen Anlagen sind ausreichend und stellen eine problemlose Entwässerung sicher (siehe hierzu auch Ziffer 15). Eine Neuversiegelung erfolgt nicht.

**13.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Grünordnungsplan zum ursprünglichen Bebauungsplan behält in seiner Gänze bestand (siehe hierzu auch Ziffer 5.2, 7.2 und 13.13).

**13.7 Mit Rechten zu belastende Flächen**

Der Bebauungsplan enthält keine entsprechenden Flächen.

**13.8 Immissionsschutz**

**Ziffer 8: Teil B TEXT:**

Der Ursprungsbebauungsplan enthält zwar Festsetzungen zum Immissionsschutz, eine schalltechnische Untersuchung lag jedoch nicht vor.

Um angesichts der aktuellen Beurteilungsgrundlagen sicher gehen zu können, dass die Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Seniorenwohnanlage eingehalten werden, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Für den Bebauungsplan ist aus dem Gutachten nur die Festsetzung zu der Schallschutzmaßnahme (Festsetzung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalles) mit dem entsprechenden Planzeichen relevant. Diese Vorgabe ist als textliche Festsetzung in den Teil B -TEXT- übernommen worden.

Die hochabsorbierende Fassadengestaltung im Bereich der Warenanlieferung im Baugebiet 1 (Discounter) und die Schallschutzmaßnahmen zur den Anlieferungs- und Öffnungszeiten des Parkplatzes sowie weitere Maßnahmen die im Gutachten ebenfalls noch vorgegeben werden, können nicht im Bebauungsplan geregelt werden, sind aber gem. dem Gutachten im Baugenehmigungsverfahren zwingend einzuhalten. Hierbei handelt es sich im Detail um folgende Vorgaben des Gutachtens:

- Die Anlieferung muss Werktags außerhalb der Ruhezeiten erfolgen und eine Belieferung Sonntags ist ausgeschlossen.
- Eine Nutzung des Stellplatzes des Baugebietes 1 (Discounter) ist nur außerhalb der Ruhezeiten zulässig. Eine Nutzung nach 22.00 Uhr ist daher nicht zulässig.
- Die Öffnungszeiten sind nur außerhalb der Ruhezeiten zulässig.
- Die Südfassade im Baugebiet 1 (Sondergebiet SO<sub>VM</sub> – Discounter) im Bereich der Warenanlieferung ist gemäß dem Schallgutachten mit einem hochabsorbierenden Fassadenmaterial zu erstellen.
- Alle gemäß dem Schallgutachten ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein.

### 13.9 Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind, trotz des Verfahrens nach § 13a BauGB, weitestgehend unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 37 in dieser Planung erhalten geblieben.

Ziffer 9: Teil B 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 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.

### 13.10 Festsetzungen nach der Landesbauordnung Zugrunde liegt die LBO in der Fassung vom 01.05.2009.

Mit den baugestalterischen Festsetzungen wird die Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Stadtteils Borby und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt.

13.10.1 Ziffer 4: Teil B TEXT:

4.1 Wie bereits unter 13.2.6 begründet, wird die maximale Dachneigung festgesetzt. Der geforderte Flächenanteil an Begrünung orientiert sich an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Weiterhin stellt er sicher, dass sich die in der Ortsrandlage befindlichen Gebäude in die Landschaft einbinden und somit einen kleinen Anteil zum ökologischen Ausgleich beitragen.

4.2 und 4.3 Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sowie Solaranlagen ist aus gestalterischen und nutzungsökonomischen Gesichtspunkten abweichend eine Dachneigung bis 45° und eine abweichende Materialwahl zulässig, da sich diese Bauteile entweder unterordnen bzw. nicht zur freien Landschaft hin orientieren.

13.10.2 Ziffer 5: Teil B TEXT:

Die Festsetzung der besonderen Anforderungen an Werbeanlagen erfolgt um die gestalterische Qualität des Ortsbildes sicher zu stellen. Die stadtgestalterische Qualität als wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt darf nicht beeinträchtigt werden durch eine das Ortsbild bestimmende Werbung an solch exponierter Stelle.

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

## 14. Kinderspielmöglichkeiten

Der Bebauungsplan sieht hierfür keine Möglichkeiten vor. Das Nahversorgungszentrum ist hierfür kein in Frage kommender Standort.

## 15. 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.

## 16. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

### 16.1. 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.

### 16.2 Regenwasserentsorgung

Ziffer 6: Teil B TEXT:

Auf Grund der Nähe zum Naturraum und die dort vorhandenen ökologischen Möglichkeiten ist das unbelastete Oberflächenwasser der nicht dem Fahrverkehr dienenden Flächen und der Dachflächen vornehmlich zu versickern/ verdunsten (in einer Mulde und in den Pflanzflächen); vorhandene Notüberläufe führen das überschüssige Wasser in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Püschwinkel (Vorflut Koseler Au).

Auch das Regenwasser der zum nordöstlichen Knick ausgerichteten begrünten Dachflächenhälfte der vorhandenen Gebäude versickert auf der angrenzenden bepflanzten Böschung. 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.

Eckernförde,

Stadt Eckernförde

#### 17. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle ist über die bestehende Infrastruktur gesichert.

Müllbehältnisse werden zwecks Entleerung vom Standplatz abgeholt, wenn der Abstand zwischen Standplatz und vom Entsorgungsfahrzeug zu befahrender Strecke < 15 Meter ist.

(Jörg Sibbel)  
Bürgermeister

#### 18. Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde die Löschwasserversorgung des Gebietes mit der freiwilligen Feuerwehr Eckernförde abgestimmt.

Im Plangebiet muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup> / Stunde zur Verfügung stehen. Die Dimensionierung der Leitungen wurde ebenfalls im Zuge der Ursprungsplanung festgelegt.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- und W 331 – Hydrantenrichtlinie- sicherzustellen.

#### 19. Öffentlicher Personennahverkehr

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

#### 20. Hinweise

##### 20.1. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

##### 20.2. 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.

##### 20.3. Denkmalschutz

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.

##### 20.4 Bestehender Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Eckernförde

Entsprechend Ziffer 7 des Teil B TEXT haben die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 37) für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 keine Gültigkeit mehr.