

Übersichtskarte M = 1 : 10.000

Satzung der Stadt Eckernförde über die 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 "Wilhelmsthal" / Teilbereich "Einzelhandel Hörst"

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Eckernförde:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA 

STUHRALLEE 31 FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

April 2012

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 liegt im Süden des Stadtgebietes unmittelbar an der Rendsburger Straße (Bundesstraße 203) in einer Entfernung von ca. 1,5 km zur Innenstadt. Der Plangeltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche, deren größerer zwischen der Sauerstraße und dem Wismarer Weg zu beiden Seiten der Straße Hörst gelegen ist und eine Fläche von ca. 3,3 ha umfasst. Der kleinere Teilbereich liegt ca. 250m weiter nördlich; er wird gebildet durch das ca. 0,3 ha große Grundstück Rendsburger Straße Nr. 115. Der Geltungsbereich umfasst mithin insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

2. Planungserfordernis

Mit der seinerzeit aufgestellten 5. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollte vornehmlich durch die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden, um so der Gefahr einer schleichenden Veränderung der Versorgungsstruktur mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt und auch andere zentrale Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Zur bestandsbezogenen Sicherung und Begrenzung des bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandels im Bereich Hörst / Sauerstraße (Teilgebiet SO_{EH2}) war sortimentsbezogen die Summe der insgesamt im Gebiet vorhandenen Verkaufsflächen, also ohne Grundstücksbezug, festgeschrieben worden. Diese Festsetzung wurde vom Bundesverwaltungsgericht für unwirksam erklärt, so dass für diesen Bereich der Ursprungsbebauungsplan Nr. 21 mit dem festgesetzten Gewerbegebiet wieder in Kraft getreten ist. Dort sind auch Einzelhandelsbetriebe (soweit unterhalb der Großflächigkeit) als Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig. Eine Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels hinsichtlich der Sortimente und der Verkaufsflächengrößen besteht auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht. Das grundlegende Planungserfordernis, welches seinerzeit zur Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 21 geführt hatte, besteht also unverändert.

Um zu verhindern, dass die Umsetzung der mit dieser Bebauungsplanänderung verfolgten Ziele durch Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen während der Planaufstellung erschwert oder verhindert wird, wurde für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes gemäß § 14 BauGB die Veränderungssperre Nr. 22 erlassen, die aufgrund der mit der Komplexität der Planung zusammenhängenden besonderen Umstände mit Ablauf 08.05.2012 zweimalig verlängert wurde.

3. Verfahrensfragen

Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist –neben der offenkundig vorliegenden Innenentwicklung– die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte. Da die maximal mögliche Größe der Grundfläche der Bebauungsplanänderung weniger als 20.000 m² beträgt (Teilgebiete 1.1 – 1.4 = 19.805 m² x GRZ 0,6 = GR 11.883 m² + Größe der Baufenster in Teilgebieten 2 und 3 = 3.590 m², zusammen also 15.473 m²), kommt hier die Verfahrensvariante nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zum Tragen (zur Konsequenz hinsichtlich der Eingriff-Ausgleich-Regelung siehe unter Ziff. 9 „Umwelt“).

Weitere Voraussetzung ist, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen. Gemäß den Ergebnissen einer zum Planverfahren unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführten Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG, Büro Matthiesen u. Schlegel Landschaftsarchitekten vom Oktober 2010, siehe Anlage) sind diese Voraussetzungen gegeben.

4. Entwicklung der Planung

Nach § 8 Abs.2 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eckernförde (vgl. 6. Änderung des FNP) ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Somit lässt sich der vorliegende Bebauungsplan nur teilweise aus dem FNP entwickeln, da die Zweckbestimmung des Sondergebietes dort die Nutzungen Einzel-

handel und Dienstleistungen gleichgewichtig nebeneinander stellt, während im FNP der Einzelhandel als Hauptnutzung allein steht und Dienstleistungsbetriebe somit, i.e. zur Wahrung des Gebietscharakters, nur in untergeordnetem Umfang denkbar wären. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Bebauungsplan aufgestellt wird.

5. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist geprägt durch ausschließlich gewerbliche Nutzung, wobei Einzelhandelsbetriebe (darunter zwei großflächige) flächenmäßig deutlich überwiegen (vgl. anlg. Bestandskarte Einzelhandel).

Das südliche Teilgebiet wird annähernd vollständig über die Straße Hörst erschlossen. Auf der Westseite der Straße liegen nebeneinander (von Süd nach Nord) jeweils als Solitär ein großflächiger Lebensmittel-Vollversorger (Edeka) mit ergänzenden Shops und einer SB-Tankstelle, ein großflächiger Drogeriemarkt (Rossmann) und ein Textilfachmarkt (Kik), in dessen Gebäude sich darüber hinaus ein Nagelstudio und auf dem Betriebsgrundstück ein Imbiss-Wagen befindet, sowie eine SB-Kfz-Pflegeanlage (Clean Park). Westlich der Kfz-Pflegestation, mit Belegenheit an der Rendsburger Straße, befindet sich eine Tankstelle. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich im Plangebiet ein Schuhfachmarkt (Deichmann) sowie dahinter, in einer Ladenzeile zusammengefasst, ein Sonderpostenmarkt (Tedi), ein Bekleidungsgeschäft (Ernsting's), ein Imbiss, ein Baby-Fachmarkt, ein Geschäft für Kfz-Zubehör (ABC Autoteile) sowie seit kurzem eine Fahrradwerkstatt incl. Fahrradverkauf der Diakonie.

In dem abgesetzt nördlich gelegenen Teilgebiet an der Rendsburger Straße befindet sich ein Textil-Discounter (Takko).

6. Planungsziele

Die seinerzeit im Rahmen der Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr.21 zu den unterschiedlichen städtebaulichen Themenbereichen (Nutzungen, Verkehr, Umwelt, Gestaltung) formulierten Leitbilder und die daraus entwickelten planerischen Zielsetzungen haben grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit. Abgesehen von den dort getroffenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, die zur Unwirksamkeit des Teilgebietes SO_{EH2} führten, sollen daher die Festsetzungen der 5. Änderung weitgehend inhaltlich unverändert in diese 7. Änderung übernommen werden. Dies betrifft also im Wesentlichen –neben dem Zuschnitt der unterschiedlichen „Flächentypen“ (Sondergebiet, Grün- und Verkehrsfläche)- die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die grünordnerischen und die gestalterischen Festsetzungen.

Auch hinsichtlich der Art der Nutzung leiten sich die Planungsziele zur weiteren Entwicklung des Gebietes aus den damals formulierten Zielsetzungen ab. Zwischenzeitlich wurde für die Stadt Eckernförde ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten einschließlich eines Zentren- und Branchenkonzepts erarbeitet (CIMA, 2009), das diese Zielaussagen für den Standort Wilhelmsthal / Hörst bestätigte und weiterentwickelte. Für das jetzige Plangebiet (ehem. SO_{EH2}) erging die Empfehlung, entsprechend der Gebietscharakteristik zukünftig an Stelle eines Sondergebietes ein Gewerbegebiet mit den entsprechenden Beschränkungen der Einzelhandelsnutzung auszuweisen, um so auch Nachnutzungen aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zu ermöglichen.

Im Verlauf der Planerarbeitung wurde diese städtebauliche Zielsetzung kritisch hinterfragt; zudem kamen Zweifel an der Rechtssicherheit einer Gewerbegebietsausweisung auf: Wenn kein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht, ist für die betroffenen Grundstückseigentümer auch keine realistische Aussicht auf Umsetzung dieses Nutzungsangebotes gegeben. In einer daraufhin erstellten „Marktuntersuchung zum Gewerbeflächenpotential“ (CIMA 2010) wurde diese Annahme bestätigt. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass das Gebiet wegen seiner baulichen und nutzungsmäßigen Struktur ohnehin nur eingeschränkt geeignet ist, klassische Gewerbebetriebe aufzunehmen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine gutachterliche Neubewertung der im o.g. Einzelhandelsgutachten von 2009 getroffenen Aussagen zum Standort Wilhelmsthal / Hörst vorgenommen (CIMA 2010; das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt; dort sind auch die für das Plangebiet wesentlichen Aussagen der anderen beiden Gutachten zusammengefasst dargestellt). Die nachfolgend dargestellten Planungsziele und die daraus abgeleiteten planerischen Regelungen stützen sich ganz wesentlich auf diese gutachterlichen Aussagen. Übergeordnetes Planungsziel ist es, in Ergänzung zum vorhandenen Sondergebiet (Bereich „Familia“) einen innenstadtverträglichen Versorgungsstandort zu entwickeln, der insbesondere das Angebot an zentrenrelevanten Einzelhandels-Nutzungen langfristig ausdünnen, Angebotslücken des nicht-zentrenrelevanten Bedarfes (z.B. Möbelmarkt) schließen und insgesamt die regionale Strahlkraft des Mittelzentrums Eckernförde steigern soll. Im

Einzelnen:

- Zum Schutz der Innenstadt sollen keine neuen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ermöglicht werden.
- Zur Stärkung der Innenstadt und für die Bereitstellung von Flächen für zielkonforme Nachnutzungen soll der vorhandene zentrenrelevante Einzelhandel langfristig ausgedünnt werden.
- Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (hier insbesondere auch Branchen mit hohem Flächenbedarf, deren Ansiedlung in der Innenstadt nicht sinnvoll oder möglich ist) soll bevorzugt ermöglicht werden.
- Zur Stärkung des Standortes sollen sich weitere verträgliche Nutzungen mit Versorgungscharakter vornehmlich aus dem –im weit gefassten Sinne- Dienstleistungssektor wie auch dem handwerklich-gewerblichen Bereich (einschließlich der Möglichkeit des Direktverkaufs) ansiedeln können.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind auf ein innenstadt-verträgliches Maß zu begrenzen.
- Der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung ist Rechnung zu tragen.
- Den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer aufgrund bestehender Nutzungsrechte einschließlich verträglicher und tragfähiger Entwicklungsperspektiven ist Rechnung zu tragen.

7. Planinhalte

Aufgrund der im Vorangegangenen dargestellten Planungsziele werden in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 folgende planerische Festlegungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zu Text Ziff. 1 Abs. 1

Entsprechend dem Planungsziel, den Standort Wilhelmsthal / Hörst weiter auszubauen und neben dem verträglichen Einzelhandel auch ergänzende Versorgungsangebote insbesondere aus dem Dienstleistungssektor zu ermöglichen, wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Dienstleistungen“ festgesetzt, welches vorwiegend der Unterbringung von Betrieben aus diesen Bereichen dient (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 1). Als sonstige Sondergebiete sind im Bebauungsplan solche Gebiete festzusetzen, die sich wesentlich von den „normalen“ Baugebieten nach §§ 2 – 10 BauNVO unterscheiden. Das geplante Sondergebiet „Einzelhandel und Dienstleistungen“ hat einen hinreichend eigenständigen Charakter. Wie der Katalog an zulässigen Nutzungen zeigt, ist zwar eine gewisse Nähe zum Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gegeben. Wesentliche Unterscheidungsmerkmale sind hier aber zum einen die im Gewerbegebiet nicht zulässige großflächige Einzelhandelsnutzung und zum anderen das Fehlen wesentlicher Bestandteile des Zulässigkeitskataloges des Gewerbegebietes, so insbesondere des produzierenden Gewerbes (als wesentliche Hauptnutzung eines Gewerbegebietes).

Zu Text Ziff. 1 Abs. 2

Das Sondergebiet ist in mehrere Teilgebiete mit unterschiedlichen Regelungsgehalten gegliedert. In den Teilgebieten 1.1 bis 1.4 gilt zunächst flächendeckend der Katalog an allgemein zulässigen Nutzungen der textlichen Festsetzung Ziff. 1 Abs. 2; darüber hinaus werden für einige abgegrenzte Bereiche im Abs. 2a zusätzlich bestandsbezogene Ausnahmeregelungen getroffen.

Im allgemeinen Zulassungskatalog nach Abs. 2 werden im Sinne einer Angebotsplanung verträgliche nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zugelassen, ergänzt um verschiedene Betriebsformen des Dienstleistungs- und Handwerkssektors (mit Verkauf), die die Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet erhöhen. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen u.a. auch einem ständigen Anpassungserfordernis der Bauleitplanung im Falle von Betriebsaufgaben / -umsiedlungen vorbeugen, Leerstände vermeiden und damit letztlich auch die wirtschaftlichen Belange der Eigentümer und Nutzer hinsichtlich tragfähiger Nutzungsalternativen angemessen berücksichtigen.

Das Zulassen von Einzelhandelsbetrieben (nur) mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (Abs. 2 Nr. 1) soll einerseits -in Ergänzung zu den vorhandenen Nutzungen- den weiteren Ausbau des Fachmarktzentrum Wilhelmsthal zu einem attraktiven, die Zentralität des Mittelzentrums Eckernförde weiter steigernden Versorgungsstandort ermöglichen, andererseits aber –durch die Sortimentsbeschränkung auf nicht-zentrenrelevante Angebote- die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen mit negativen Auswirkungen insbesondere für die Innenstadt verhindern. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der im Rahmen des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens (CIMA 2009) erarbeiteten, ortsspezifischen „Eckernförder Sortimentsliste“, die unverändert als Abs. 6 in die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung übernommen wird.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten halten neben ihrem Kernsortiment ein Angebot an branchenüblichen Randsortimenten vor. Diese Randsortimente können hinsichtlich Art und Umfang Ausmaße annehmen, die schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungseinrichtungen (so z.B. Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt) hervorrufen. Daher sind zentrenrelevante Randsortimente eigentlich konzeptionell unerwünscht, müssen aber, um die Akzeptanz des Betriebsstandortes und die wirtschaftliche Realisierungsfähigkeit seitens ansiedlungswilliger Unternehmer zu gewährleisten, grundsätzlich in Kauf genommen werden. Dabei ist aber sicherzustellen, dass sich die Auswirkungen in vertraglichem Rahmen halten. Aus diesem Grunde ist zunächst die Verkaufsflächengröße von zentrenrelevanten Randsortimenten gemäß landesplanerischer Zielsetzung regelmäßig auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen (vgl. Landesentwicklungsplan -LEP 2010-, S. 55). Bei Betrieben mit sehr großer Verkaufsfläche können sich trotz dieser 10%-Grenze schädliche Auswirkungen ergeben, insbesondere bei Konzentration auf nur ein Randsortiment. Daher sind auch Regelungen zur absoluten Obergrenze der Randsortimente insgesamt und sortimentsbezogen zu treffen. Im gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten sind diese vertraglichen Obergrenzen herausgearbeitet worden und werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 2 Satz 2).

Neben vertraglichem Einzelhandel stellen Einrichtungen mit im weiten Sinne Dienstleistungs- und Service-Charakter sinnvolle ergänzende Nutzungen für den Versorgungsstandort dar.

Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude (Nr. 2) bergen dabei die eigentlichen Dienstleister im engeren Sinne, so z.B. Banken/Sparkassen, Versicherungen, Reisebüros usw. als Geschäftsnutzungen, Büronutzungen durch z.B. Wirtschaftsunternehmen, Freiberufler und ähnlich Arbeitende, Werbeagenturen usw. sowie Verwaltungsnutzungen öffentlicher und privater Art. Die Grenze zwischen den drei Nutzungsarten ist fließend; auf eine genaue Abgrenzung kommt es aber auch nicht an, da alle drei Nutzungen allgemein zulässig sind. Grundsätzlich abzugrenzen von der Geschäftsnutzung ist der Einzelhandel (und damit auch das „Ladengeschäft“ als dessen Unterfall). Gleichwohl ist der Begriff „Geschäft“ in dieser Hinsicht u.U. missverständlich. Auch ist vertraglicher (also nicht-zentrenrelevanter) Einzelhandel in Geschäftsgebäuden durchaus mit den Planungszielen vereinbar. Daher wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die Einzelhandelsnutzung im Geschäftsgebäude ausdrücklich benennt, diese aber auf den generell für Einzelhandelsbetriebe im Gebiet geltenden vertraglichen Rahmen beschränkt.

Als weitere standortgeeignete Nutzungen werden in den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen aufgenommen der Kfz-Handel (vgl. Abs.2 Nr. 3; Kfz-Handel ist keine Branche des Einzelhandels und deshalb nicht in Nr. 1 enthalten) sowie –ergänzend oder eigenständig (wie bereits vorhanden)- Kfz-Service und Pflege.

Da bereits zwei Tankstellen im Plangebiet vorhanden sind, ist deren allgemeine Zulässigkeit (vgl. Nr. 4) eher bestandsbezogen als angebotsorientiert zu sehen.

Als geeignete ergänzende Dienstleistungs- bzw. Serviceeinrichtung ist auch die Gastronomie zu sehen, die nach Nr. 5 allgemein zulässig und in Form eines Imbiss-Betriebes bereits vorhanden ist.

Die Zulässigkeit von Handwerksbetrieben nach Nr. 6 soll insbesondere die Ansiedlung kleiner, ladenmäßig betriebener Handwerksbetriebe mit auf den Endverbraucher ausgerichtetem Angebot ermöglichen. Bereits vorhanden sind ein Nagelstudio im Teilgebiet 1.1 und eine Fahrradreparaturwerkstatt mit Verkauf im Teilgebiet 1.2. Denkbar wären z.B. Polsterer, Friseur und auch ladenmäßig geführte handwerksähnlich betriebene Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Wäscherei / Heißmangel, Nähstube. Der Direktverkauf soll möglich sein, nicht aber der hinsichtlich Umfang und Sortiment ungesteuerte Verkauf von nicht betriebsspezifischen Waren. Daher wird der Verkauf durch Handwerksbetriebe hinsichtlich der Art der Produkte und dem Umfang nach (Bezug zum jeweiligen Handwerk, räumlich und wirtschaftlich untergeordneter Betriebsteil) begrenzt.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 2a

Im Plangebiet findet sich eine Anzahl von Betrieben, die im Hauptsortiment zentrenrelevante Angebote führen. Das sind zunächst die Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (Textilien, Schuhe, Sonderpostenmarkt), darüber hinaus die beiden großflächigen Märkte mit Nahversorgungsangeboten des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriebedarf). Zentrenrelevante Sortimente sollen gemäß den Ergebnissen der Einzelhandelsgutachten am Standort Wilhelmsthal nicht weiter ausgebaut, sondern langfristig ausgedünnt werden. Insofern entsprechen die vorgenannten Angebote nicht den planerischen Zielsetzungen für die weitere Entwicklung des Gebietes und sind demzufolge auch nicht in dem Festsetzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen nach Abs.2 enthalten. Unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes genießen die genehmigten Betriebe Bestandsschutz.

Die qualitative Wirkungsanalyse des ergänzenden Einzelhandelsgutachtens kommt zu dem Ergebnis, dass die Betriebe im bestehenden Umfang die Entwicklung oder gar die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Eckernförde selbst und in den Umlandgemeinden nicht (mehr) gefährden, da die Umsatzverteilungen zeitlich weit zurückliegen und nur noch begrenzt nachwirken (bzw. im Falle des Drogeriefachmarktes wesentlich

nur im unmittelbaren Umfeld wirksam wurden). Weiterhin gesteht das Gutachten den Betrieben einen gewissen „irrelevanten“ (weil unschädlichen) Erweiterungsspielraum zu (30 m²), der den ansonsten hinsichtlich der Verkaufsfläche auf den Bestand festzuschreibenden Betrieben eine gewisse Flexibilität bei räumlichen Umorganisationen (z.B. Anbau eines Windfanges) einräumen soll (vgl. CIMA 2010, S. 6). Vor diesem Hintergrund erscheint eine Reduzierung der Betriebe auf den rein passiven Bestandsschutz durch planerische Nicht-Berücksichtigung als unangemessene Einengung bestehender Nutzungsrechte und verträglicher Entwicklungsmöglichkeiten.

Daher wird für die Betriebe mit den besonders sensiblen zentrenrelevanten Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (zu den beiden Betrieben des periodischen Bedarfs siehe nachfolgend zu Abs. 3 und 4) im Abs. 2a der textlichen Festsetzungen eine Festsetzung getroffen, durch die sie ausdrücklich als am Standort zulässig anerkannt werden. Räumlich verortet werden die Standorte durch Bezugnahme auf die in der Planzeichnung jeweils gebäudebezogen festgesetzten Unterteilgebiete. Die Erweiterungsmöglichkeiten werden auf die irrelevanten 30 m² beschränkt. Da die Betriebe über marktgerechte Größen (bzw. zum Teil deutlich mehr) verfügen, ist von einer Gefährdung der Wettbewerbsfähigkeit durch diese Beschränkung nicht auszugehen (vgl. CIMA 2010, S. 7).

Die irrelevante Erweiterungsfläche von 30 m² wird aus systematischen Gründen von vornherein der Verkaufsfläche zugerechnet; die festgesetzte maximale Verkaufsfläche ist also jeweils die Summe aus genehmigter Verkaufsfläche (gerundet) und irrelevanter Erweiterung.

Die bestandsbezogene Zulässigkeit des zentrenrelevanten Einzelhandels des aperiodischen Bedarfs wird als Ausnahme festgesetzt. Dies verdeutlicht das Abweichen von der Regelfestsetzung nach Abs. 2 und gewährleistet im Falle genehmigungspflichtiger Neuerrichtungen oder umfangreicher Umbaumaßnahmen die Beteiligung der Stadt im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 3 und 4

Wie die Einzelhandelsbetriebe des zentrenrelevanten aperiodischen Bedarfs fügen sich auch die beiden großflächigen Märkte mit Sortimenten des periodischen Bedarfs (Edeka als Lebensmittel-Vollversorger mit ergänzenden Nutzungen und Rossmann als Drogeriefachmarkt) nicht in die für das gesamte Plangebiet geltenden Planungsziele ein. Insofern läge es nahe, auch hier eine bestandsbezogene Ausnahmeregelung entsprechend den Festsetzungen des Absatzes 2a zu treffen. Da diese beiden Betriebe aber eine Aufgabe der Nahversorgung für die angrenzenden Siedlungsbereiche wahrnehmen und sich insofern von den übrigen im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten unterscheiden, wird für die beiden Betriebe jeweils eine einzelfallbezogene positive Festsetzung der ausgeübten Nutzung in jeweils eigenem Teilgebiet getroffen. Analog zu den übrigen Einzelhandelsbetrieben wird der „irrelevante Erweiterungsspielraum“ von 30 m² eingeräumt. Auch für die beiden Nahversorger gilt, dass sie über marktgerechte Verkaufsflächengrößen (bzw. deutlich mehr) verfügen und deshalb kein über die irrelevante Erweiterung hinausgehender Entwicklungsspielraum eingeräumt wird. Gerade *„bei den beiden großflächigen Betrieben wäre das Risiko negativer Auswirkungen besonders groß...“* (Gutachten CIMA 2010, S. 7 unten). Die irrelevante Erweiterungsfläche von 30 m² wird auch hier von vornherein der festgesetzten Verkaufsfläche hinzugerechnet.

Nachteil dieser einzelfallbezogenen Planung ist zwar, dass für die betroffenen Grundstücke, die aufgrund ihrer Größe ganz besonders für eine Nachnutzung im Sinne der Planungsziele, also mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten geeignet wären, keine Flexibilität i.S. einer Angebotsplanung gegeben ist. Eine Nutzungsänderung im Sinne der Planungsziele erfordert dann eine erneute Änderung des Bebauungsplanes. Diese wäre aber im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit relativ geringem Aufwand durchzuführen. Von Vorteil wäre hier wiederum, dass die Stadt ein eng mit ihr abgestimmtes Konzept einfordern und sich über einen vorhabenbezogenen B-Plan weitestgehende Einwirkungsmöglichkeiten sichern kann.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 5

In Ergänzung zu den vorgenannten Nutzungen sollen Solaranlagen auf und an Gebäuden sowie kleine Verkaufsstände zulässig sein.

Allgemein zulässig im gesamten Sondergebiet sind Solaranlagen, die, soweit gegen Einspeisevergütung in das Stromnetz eingespeist wird, als gewerbliche Anlagen eine eigene Nutzungskategorie darstellen.

Bei den Verkaufsständen ist gedacht an eigenständige Betriebseinheiten wie Kiosk, Obst- und Gemüsestand, Fischverkaufswagen. Nicht gemeint ist die Ausweitung der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben über das zulässige Maß hinaus und auch nicht die unbegrenzte, sich verfestigende Aneinanderreihung von Verkaufsständen zu „Shop-in-Shop-Einkaufsgassen“. Um in diesem Sinne steuernd eingreifen zu können, ist die Nutzung nur ausnahmsweise zulässig.

Zu Text Ziff. 1 Abs. 6

Die Stadt kann zum Schutz und zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der Attraktivität der Innenstadt mit ihrer Einzelhandelsfunktion, den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten im Bebauungsplan ausschließen und damit räumlich steuern. Voraussetzung ist, dass die jeweiligen Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz auf die spezifische Situation am Ort bezogen erfasst und bewertet werden. Die „Eckernförder Sortimentsliste“ ist das Ergebnis der im gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten der CIMA (2009) hierzu angestellten Untersuchungen. Sie wird unverändert aus dem Gutachten in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und damit rechtsverbindlicher Bestandteil der Satzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die GRZ, also derjenige Anteil der Grundstücksfläche, der überbaut werden darf, wird dabei –mit Ausnahme der Teilgebiete 2 und 3- unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen (GRZ 0,6). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf der Anteil der überbaubaren Flächen um bis zu 50% durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden, allerdings nur bis zur sog. Kappungsgrenze von 0,8. Die festgesetzte GRZ ermöglicht planerische Freiheiten, wie sie für die betriebliche Nutzung der Grundstücksflächen und auch mögliche Folgenutzungen angemessen erscheinen. Die maximale Überbauung (Obergrenze im sonstigen Sondergebiet = 0,8) wird unter ökologischen Gesichtspunkten begrenzt, um Folgeprobleme durch zu hohe Abflussspitzen und negative Veränderungen des Kleinklimas durch Aufheizung zu mindern und den Erhalt der wenigen vorhandenen Grünelemente langfristig zu sichern. In den Teilgebieten 2 und 3 ist das Zurückbleiben hinter der möglichen Obergrenze durch Festsetzung einer niedrigeren GRZ zum Zwecke der Verhinderung einer übermäßigen Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich; dies ist bereits durch die eng bestandsbezogen festgesetzten Baugrenzen gewährleistet. Daher muss hier nicht auf die o.g. Systematik von „Grund-GRZ“ + Überschreitung nur für Stellplätze etc. zurückgegriffen werden. Es wird sogleich eine GRZ von 0,8 festgesetzt (damit ist die Kappungsgrenze erreicht), die den maximalen Entwicklungsrahmen für Haupt- und Nebennutzungen setzt.

Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen auf max. 12 m erfolgt, um eine maßstäbliche Entwicklung der Baukörper und damit ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich im wesentlichen an den im Gebiet vorhandenen Gebäudehöhen. Sie ermöglicht eine funktionsgerechte Bebauung, die den betrieblichen Belangen innerhalb des Sondergebietes gerecht wird.

Für die Gebäude- Höhenbegrenzungen wird der Höhenbezugspunkt mittig vor dem Grundstück auf der Fahrbahn-Oberfläche der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 1).

Untergeordnete und technisch erforderliche Bauteile, welche für die Eigenart des Betriebes erforderlich sind, dürfen die Höhenfestsetzungen überschreiten (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2). Diese Bauteile sollen in ihren Abmessungen deutlich kleiner sein als die Hauptbaukörper. Das Erfordernis technischer Aufbauten ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sie sind nach Möglichkeit so anzuordnen und zu gestalten, dass der gestalterische Gesamteindruck des Baukörpers nicht gestört wird.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt, die i.d.R. weit gefasst sind, um den Grundstückseigentümern einen möglichst weitgehenden Entwicklungsspielraum einzuräumen. In den Teilgebieten 2 und 3 böte diese Regelung aber zumindest theoretisch die Möglichkeit, dass sich bei Grundstücksteilung jeweils weitere Betriebe des dort festgesetzten Umfangs ansiedeln. Dies widerspräche dem Planungsziel des Festschreibens des Bestandes als zentrenverträgliche Obergrenze. Daher wird um die bestehenden Gebäude jeweils ein enges Baufenster gezogen, so dass für weitere unerwünschte bauliche Entwicklung kein Raum ist.

Ergänzend wird textlich festgelegt, dass Lager- und Ausstellungsflächen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig sind (vgl. Text Ziff. 3). Durch diese Festsetzung soll Fehlentwicklungen und Auswüchsen vorgebeugt werden, die heute bereits im Gebiet festgestellt werden können: Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben werden aus verkaufsstrategischen Gründen und unter dem Aspekt maximaler Grundstücksausnutzung in Flächen, für die ein Anpflanzgebot besteht und die zur räumlichen Gliederung und Durchgrünung des Gebietes vorgehalten werden sollen, bzw. in Knickschutzbereiche ausgedehnt. Dies steht jedoch dem städtebaulichen Ziel, nämlich der Aufwertung des Ortsbildes durch trennende und gestaltende Grünflächen und durchgrünte Stellplatzanlagen, entgegen und wird daher zukünftig untersagt.

Da die zulässigen kleinen Verkaufsstände (vgl. Text Ziff. 1 Abs. 5) als Hauptnutzungen anzusprechen sind, die regelmäßig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, ist für die Teilgebiete 2 und 3 mit

ihren eng gebäudebezogenen Baugrenzen ergänzend festgelegt, dass Verkaufsstände hier auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks (an der östlichen Grenze von Teilgebiet 1.2 und an der nördlichen Grenze von Teilgebiet 1.3) sind nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt und dementsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Eingriffe und Beeinträchtigungen dieser natürlichen Elemente sind unzulässig. Um die ökologische Bedeutung der Knicks als wichtiger innerstädtischer Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger langfristig zu sichern, sind die Lücken in Knicks zu schließen und knickuntypische Bepflanzungen durch standortgerechte Knick-Gehölze zu ersetzen. Um die Knicks vor Beeinträchtigungen zu schützen und eine ausreichende Knickpflege zu ermöglichen, wird vom Knickfuß in einer Breite von 3,00 m ein Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzflächen sind bauliche Maßnahmen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 1).

Um die Realisierung der Grünstruktur des Gebietes, wie sie in der Ursprungsplanung bereits vorgegeben war, sicherzustellen, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt und ihre Ausgestaltung durch textliche Festsetzungen konkretisiert (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 2 – 4):

Entlang der Rendsburger Straße und der Sauerstraße sind Bäume mit Strauchunterpflanzungen in Ergänzung zu der abschnittsweise bereits vorhandenen Straßenrandbegrünung zu pflanzen. In den letzten Jahren ist jedoch die Tendenz erkennbar, dieses Gliederungsgrün unter dem Gesichtspunkt einer effektiven Grundstücksausnutzung durch andere Nutzungen zu überlagern. Insbesondere in Verbindung mit Einzelhandel ist aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs eine Reduzierung zusammenhängender Pflanzflächen auf geringfügige 'Restflächen' zu beobachten, die eine angemessene Bepflanzung und gärtnerische Gestaltung nicht mehr zulassen. In einigen Abschnitten sind die Pflanzflächen sogar vollständig versiegelt worden. Um dieser Entwicklung gegenzusteuern, werden erneut die Flächen festgelegt, für die seit Jahren ein Pflanzgebot besteht und außerdem Qualität und Quantität der Bepflanzung vorgegeben.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Rendsburger Straße und der Sauerstraße dürfen -abgesehen von den bereits vorhandenen, in der Planzeichnung entsprechend ausgesparten Ein- und Ausfahrten der Tankstelle- für Grundstückszufahrten nicht unterbrochen werden.

Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen Gründen durch Grünzungen und Bäume zu gliedern. Die Gliederung wird durch Anlage von Pflanzinseln in einer Größe von mind. 6 m² zwischen den Stellplätzen und am Rande der Stellplatzanlagen erzielt. Die Mindestgröße der Pflanzinsel lässt eine Versorgung des Wurzelbereiches eines Baumes mit Wasser, Nährstoffen und Luft zu. Durch Begrenzung der Stellplätze mit Hochborden zu den Pflanzflächen hin könnten die Park- und Stellplätze auch auf 4,0 m gepflasterte Länge reduziert werden; der Fahrzeugüberhang kommt der Breite der Pflanzfläche zugute.

Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten, verbessern durch ihre Verdunstungs- und Filterfunktionen das Mikroklima und tragen entscheidend zur Gestaltung von großflächig versiegelten Bereichen und einer Aufwertung des Stadtbildes bei. Die Pflanzung schlank wachsender Bäume wird für diese Bereiche empfohlen: Anregungen bei der Pflanzen-Auswahl gibt die anliegende Pflanzenliste; Auskunft hierzu gibt auch das Bauamt, Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung. Die Pflanzung muss in der auf die Anlage des jeweiligen Stellplatzes folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Für im Plangebiet vorhandene Bäume gilt generell die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Auskunft erteilt hierzu das Bauamt – Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung- in der Stadtverwaltung.

Eine Begrünung von Fassaden mit Rank-, Kletter- und Schlinggewächsen ist gewünscht, da sie zu einer optischen Einbindung der Baukörper in die Umgebung beiträgt, die aufgrund ihrer gewerblichen Funktion in Kubatur und Gestaltung das Ortsbild häufig negativ prägen. Unter diesem gestalterischen Aspekt ist auch eine Begrünung von Dachflächen wünschenswert und möglich, wird jedoch nicht zwingend festgesetzt. Zudem wird das Kleinklima durch diese Maßnahmen verbessert; Insekten und Vögel erhalten zusätzlichen Lebensraum.

Bei der Veranlagung der Gebühren für Niederschlagswasser schlägt sich die Begrünung von Dachflächen, die Anlage von Pflanzflächen und nicht versiegelten Bereichen und der Einsatz wassergebundener Materialien und Sickerpflaster positiv auf die Kosten nieder.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Dächer

Gebäude für gewerblichen Nutzungen sind zumeist durch eine kompakte, durch Funktionalität bestimmte Gestaltung geprägt. Die Gestaltqualität von Baukörpern hängt -neben der Architektur der Fassaden- wesentlich von der Dachform ab. Für Eckernförde ist in den meisten Stadtgebieten das geneigte Dach in unterschiedlicher Ausgestaltung typisch. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind jedoch bei flächenintensiven (gewerblichen) Bau-

vorhaben oft die geeigneten, da ökonomischen Dachformen. Daher schreibt der Bebauungsplan keine Dachformen / Dachneigungen vor, ermöglicht somit auch Flachdächer.

Einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild hat die Art und die Farbgebung der Dacheindeckung, gerade auch wegen der Fernwirkung von Dachflächen. Eine harmonische und abgestimmte Erscheinung ist daher auch in gewerblich geprägten Ortsteilen sicherzustellen. Zugunsten der Ortsbild-Gestaltung werden daher grelle und 'ortsfremde' Farbtöne, die derzeit im Trend liegen und die durch ihre 'Fremdartigkeit' das Ortsbild erheblich stören könnten, ausgeschlossen (vgl. Text Ziff. 5 Abs. 1). Die aus Gründen des Klimaschutzes erwünschten und somit zulässigen Solaranlagen können von diesem Farbkanon abweichen; dies wird durch eine entsprechende Öffnungsklausel berücksichtigt.

Werbeanlagen

Die Regelung von Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Größe und Anbringungsort ist erforderlich, da diese häufig in 'marktschreierischen' Reklameflächen ausarten, die in ihrer Kurzlebigkeit häufig wechseln und die an vielbesuchten Standorten lukrativ auch für solche Betriebe werben, die nicht im Gebiet ansässig sind. Häufig überlagern Werbeanlagen jegliche Gebäudegestaltung und lassen die Proportionen baulicher Anlagen nicht mehr erkennen. Andererseits sind Werbeanlagen jedoch 'Aushängeschild' für die Unternehmen; sie transportieren verbraucherwirksame Informationen und sind insofern wichtige Elemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Gewerbeansiedlungen. Daher werden im Bebauungsplan gestalterischen Festsetzungen getroffen, die Werbeanlagen in einem städtebaulich verträglichen Umfang und in Unterordnung zu den Gebäuden zulassen (vgl. Text Ziff. 5 Abs. 2).

Um Werbeanlagen auf das städtebaulich vertretbare Maß zu begrenzen und einer Überhäufung vorzubeugen, wird Fremdwerbung im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Werbeanlagen sind deshalb nur an der Stätte der Leistung in Verbindung mit den jeweiligen Betrieben zulässig.

Häufig ist ein werbewirksames Plakatieren von Fassaden und Schaufenstern durch großflächige Werbung zu beobachten, die jede Baukörpergestaltung überlagern. Um solchen Maßnahmen wirkungsvoll entgegenzuwirken, dürfen Werbeanlagen die wesentlichen Gliederungselemente von Fassaden nicht überdecken. Die Größenbegrenzung von Werbung ist in diesem Zusammenhang relevant und wird durch textliche Festsetzungen vorgegeben.

Flaggenmaste sind Werbeanlagen im Sinne der LBO. Gemäß textlicher Festsetzung sind Fahnen und Fahnenmaste in begrenztem Umfang zulässig, abhängig von den Grundstücksabmessungen an den öffentlichen Straßen.

Unzulässig ist Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung, da hierdurch das Ortsbild erheblich gestört wird. Auch sind im Umfeld des Plangebietes Wohngebäude / Wohngebiete zu finden, die durch bewegte wechselnde Lichteffekte erheblich gestört werden könnten. Solche Werbeanlagen können darüber hinaus die Aufmerksamkeit von Autofahrern und anderen Verkehrsteilnehmern vermindern, so dass an vielbefahrenen Straßen durch solche Werbeanlagen auch ein Gefährdungspotential gegeben ist.

Innerhalb von Flächen, für die ein Pflanzgebot besteht, sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig, um die optische Wirksamkeit dieser Flächen zu sichern.

7.6 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Durch das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen der Telekom. Der Standort des Funkmastes befindet sich etwa in Verlängerung des Wismarweges ca. 175m östlich des Plangebietes. Soweit bekannt ist, sind im Plangebiet im Bereich der Richtfunktrassen bauliche und sonstige Anlagen mit einer Höhe von mehr als 65 m ü.N.N. bzw. 67,00 m ü.N.N. unzulässig. Die Trasse sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die nach § 21 LNatSchG zu erhaltenden Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (siehe auch oben unter 7.4).

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Auch ohne entsprechende Festsetzung von Bäumen im B-Plan gelten für sie die Schutzbestimmungen dieser Satzung. Das Bauamt -Abteilung Natur und Landschaftspflege- gibt hierzu Auskunft.

Wenn im Zuge von Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde (Archäologisches Landesamt) unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Erschließung

Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen der bestehenden Erschließungssituation vor. Die Verkehrsflächen sind bestandsbezogen festgesetzt (Straßenfläche „Hörst“ mit öffentlichen Parkplätzen).

Im Teilgebiet 1.3 (Rendsburger Straße Nr. 115) ist zur Sicherung der Erschließung des außerhalb des Plangebietes gelegenen Hinterliegert (Nr. 115 a) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin ist dort zur Sicherstellung der Müllentsorgung ein Sammelplatz für Müllbehälter festgesetzt.

9. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, soll entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind ggf. sich aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies trifft hier erkennbar nicht zu. Die einzigen nach anderen Rechtsgrundlagen –hier LNatSchG- geschützten Güter sind die vorhandenen Knicks. Dort sind keine Eingriffe vorgesehen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der (planerischen und faktischen) Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

10. Flächenbilanz

| Nutzung | einzel [m ²] | zusammen [m ²] | Anteil [%] |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| | | | |
| Sondergebiet | | 31.755 | 87,5 |
| Teilgebiet 1.1 | 7.383 | | |
| Teilgebiet 1.2 | 7.812 | | |
| Teilgebiet 1.3 | 3.059 | | |
| Teilgebiet 1.4 | 1.551 | | |
| Teilgebiet 2 | 3.111 | | |
| Teilgebiet 3 | 8.839 | | |
| Verkehrsflächen | | 2.939 | 8,1 |
| Straßenverkehrsfläche | 2.452 | | |
| Verkehrsf. besonderer Zweckbestimmung | 487 | | |
| Grünflächen | | 1.585 | 4,4 |
| | | | |
| Gesamt (= Geltungsbereich) | | 36.279 | 100,0 |

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

11. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen; Erschließungskosten im Zuge der Umsetzung dieser Planung fallen für die Stadt Eckernförde erkennbar nicht an.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 25. April 2012 gebilligt.

Eckernförde, am

- Der Bürgermeister -

Anlagen: Bestandskarte Einzelhandel
Pflanzenliste
Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (incl. Stellungnahme UNB)
Einzelhandelsgutachten CIMA 2010

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

LISTE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME UND STRÄUCHER (EMPFEHLUNGEN)

Bäume zur Stellplatzbegrünung:

| | | |
|-----|-----------------------|-----------------------------|
| 1.1 | Hainbuche | Carpinus betulus |
| 1.2 | Säulen- Hainbuche | Carpinus betulus festigiata |
| 1.3 | Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| 1.4 | Weißdorn/Rotdorn | Crataegus |
| 1.5 | Winterlinde | Tilia cordata |
| 1.6 | Feldahorn | Acer campestre |
| 1.7 | Ginko | Ginko biloba |
| 1.8 | Säulenahorn | Acer pseudoplatanus |

Sträucher

| | | |
|------|----------------------|--------------------|
| 2.1 | Eibe | Taxus baccata |
| 2.2. | Stechpalme | Ilex aquifolia |
| 2.3 | Hasel | Corylus avellana |
| 2.4 | Pfaffenhütchen | Euonimus europaeus |
| 2.5 | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| 2.6 | Schlehdorn | Prunus spinosa |
| 2.7 | Schneeball, gemeiner | Viburnum opulus |
| 2.8 | Liguster | Ligustrum vulgare |
| 2.9 | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |

aufgestellt: B/ N Herr Packschies

Ort des Eingriffsvorhabens: Südlicher Stadtteil, an der B 203
Plangebietsgröße: ca. 3,5 ha
Nächster Ort: Eckernförde, westlich Windeby
Landkreis: Rendsburg-Eckernförde
Genehmigungsbehörde: _____

Vorhabensträger:
Stadt Eckernförde

Prüfkatalog

zur

Ermittlung der UVP - Pflicht

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

| | |
|--|-----------------|
| <u>Bearbeitet:</u> Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen · Schlegel Landschaftsarchitekten Allensteiner Weg 71 24161 Altenholz 0431 - 322254 | <u>Geprüft:</u> |
|--|-----------------|

Kurzcharakteristik des Vorhabens und der Folgen

Zur nachträglichen Heilung von Rechtsfehlern in Teilbereichen des B-Planes Nr. 21 der Stadt Eckernförde wird die 7. Änderung eines Teilgebietes vom Gesamtgeltungsbereich des B-Planes Nr. 21 aufgestellt. Der Gesamtgeltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 21 erstreckt sich östlich der B 203 von der Straße Domstag im Norden bis zur Sauerstraße im Süden. Das Gebiet des B-Planes Nr. 21, 4. Und 5. Änderung „Wilhelmsthal“ wird auch als Gewerbegebiet Süd bezeichnet.

Der Geltungsbereich der 7. B-Plan-Änderung ist durch eine Vielfalt an Betrieben und Geschäften geprägt, wobei aktuell Unternehmen aus dem Kfz-Pflege- und Zubehörbereich, Tankstellen, ein Lebensmittel- sowie ein Drogeriemarkt und u. a. mehrere Bekleidungs- und Schuhgeschäfte zu finden sind. Daneben sind noch zu nennen: ein Imbiss und ein Fachmarkt für Babyartikel.

Großflächige und kleinere Gebäude sowie unterschiedlich große und gestaltete Stellplatzanlagen bestimmen das Bild. An der B 203 und auch an den Grundstücksgrenzen finden sich Grünstrukturen (wie Bäume und unterschiedlich gestaltete Abpflanzungen), wobei sogar Knickstrukturen noch vorhanden sind. Die Stellplatzanlagen sind in unterschiedlicher Intensität mit Bäumen überstanden oder durch anderweitiges Grün gegliedert. Zusammengefasst lässt sich das von der Planänderung betroffene Areal als ein Ausschnitt aus einem typischen Gewerbegebiet beschreiben, das heterogen zusammengesetzt ist.

Abgesehen von Rudimenten des historischen Knicksystems an mehreren Stellen im Plangebiet, die dem Schutz des § 21 Abs. 1 LNatSchG unterliegen, existieren im betrachteten Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 keine weiteren geschützten Biotope.

Zielsetzung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 ist die nachträgliche Heilung von Rechtsfehlern, die sich lediglich auf Teilbereiche des Gesamtgeltungsbereiches des B-Planes beziehen. Diese Rechtsfehler stehen nicht im Zusammenhang mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den Belangen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und Wechselbeziehungen. Die Rechtsfehler resultieren im Wesentlichen aus Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21. Zusammenfassend wird konstatiert, dass die hier betrachtete Bauleitplanung nicht der erstmaligen Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben auf bisher von Bebauung unberührten Flächen dient.

Die im Zusammenhang mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 21 und den anschließend vorgenommenen Plan-Änderungen als erforderlich angesehenen Vorkehrungen, z. B. hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, wurden zwischenzeitlich vollständig umgesetzt. Zum Beispiel wurden Straßenkreuzungen mit Lichtsignalanlagen ausgestattet, Abbiegespuren hergestellt und im Verlauf der B 203 ein Kreisverkehrsplatz gebaut. Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich des Verkehrsflusses im Umfeld des Plangebietes feststellen, dass keine Missstände vorhanden sind, die noch aus der früheren Ansiedlung von Betrieben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 resultieren. Weitere im Zusammenhang mit dieser Einzelfallprüfung relevanten Defizite und Missstände sind nicht bekannt.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

| 1 Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle. | | Art/Umfang | | |
|--|---|--|--------------------------|--|
| 1.1 | Art der neuen Siedlungsfläche und Größe des Baugebietes: | Geltungsbereich der 7. Änd. des B-Planes Nr. 21 ca. 35.000 m ² ; alle Grundstücke weitgehend bebaut, keine brachliegenden Areale. | | |
| 1.2 | Geschätzte Flächeninanspruchnahme in ha (besondere Betroffenheiten bei den Schutzgütern Wasser, Boden, Natur und Landschaft?): Geschätzter Umfang der Bodenversiegelung in ha: | Alle Grundstücke im Plangebiet weitgehend bebaut, neue Ansiedlungen anstelle bestehender Betriebe / Gebäude aktuell nicht bekannt. D. h. keine zusätzliche Versiegelung und daher keine besonderen Betroffenheiten bei den Schutzgütern. | | |
| 1.3 | Abfallerzeugung? | keine | | |
| 1.4 | Umweltverschmutzung und Belästigungen zu erwarten? | Alle Grundstücke im Plangebiet weitgehend bebaut, neue Ansiedlungen anstelle bestehender Betriebe / Gebäude aktuell nicht bekannt. | | |
| 1.5 | Besondere Unfallrisiken zu erwarten? | keine | | |
| Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle. | | nein | ja | geschätzter Umfang / Erläuterungen |
| 1.6 | Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben/ prognostizierte Verkehrsbelastung (DTV) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Aus dem Verkehrsgutachten sich ergebende Maßnahmen sind zwischenzeitlich umgesetzt worden. |
| 1.7 | Erhöhung der Lärmemissionen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.8 | Erhöhung der Schadstoffemissionen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.9 | Zusätzliche Zerschneidung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.10 | Visuelle Veränderungen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.11 | Veränderungen des Grundwassers | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.12 | Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.13 | Klimatische Veränderungen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| | Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende der Tabelle. | nein | ja | Ge- schätzter Umfang |
|------|---|-------------------------------------|--|----------------------------|
| 1.14 | Sonstige Wirkungen oder Merkmale des Vorhabens (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen hervorrufen können: -Abwasser / Oberflächenentwässerung -Abfall (z. B. belastete Böden / Asphalte bei Ausbaumaßnahmen) -Rohstoffbedarf -besondere Probleme des Baugrundes (z. B. Moorböden) -Abwicklung des Baubetriebs -andere und zwar: Grenzüberschreitende Auswirkungen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | |
| 1.15 | Gibt es frühere Änderungen des Vorhabens, die noch keiner Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen worden sind (vgl. § 3e Abs. 2 UVPG)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 1.16 | Handelt es sich offensichtlich um einen Standort ohne besondere Empfindlichkeiten? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

| | |
|------|---|
| 1.17 | <p>Gesamteinschätzung der Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens</p> <p>Einschätzung, ob von dem Vorhaben aufgrund der unter 1.1 bis 1.16 beschriebenen Wirkungen und einer groben Betrachtung des betroffenen Standortes erhebliche nachteilige Auswirkungen ausgehen können.</p> <p>Eine Betrachtung der Punkte 2 und 3 ist entbehrlich, wenn die Einschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass von dem Vorhaben offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen können und es sich offensichtlich nicht um einen empfindlichen Standort handelt. Dies ist nachvollziehbar zu begründen. Die abschließende Einschätzung obliegt der zuständigen Behörde.</p> <p>Wenn die Einschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der Merkmale und der Wirkfaktoren des Vorhabens und einer Kenntnis des betroffenen Standortes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können, ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls unter Einbeziehung der Teile 2 und 3 weiterzuführen.</p> <p><u>Erläuterung:</u></p> <p><i>Wie eingangs ausgeführt, dient die 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 der Stadt Eckernförde der nachträglichen Heilung von Rechtsfehlern, die keinen Bezug zu den Schutzgütern von Natur und Landschaft haben. Zudem sind die im Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 liegenden Grundstücke weitgehend bebaut bzw. mit Stellplatzanlagen und sonstigen befestigten Flächen belegt.</i></p> <p><i>Dennoch wird die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls aus Gründen der Rechtssicherheit weitergeführt.</i></p> |
| | Erläuterungen zu 1 |

| 2 | Standortbezogene Kriterien | | | |
|-------|--|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 2.1 | Nutzungen Sind Nutzungen betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es: | nein | ja | Art, Umfang Größe |
| 2.1.1 | Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung zu Nutzungen, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind (z. B. Vorranggebiete für Landwirtschaft oder Erholung)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.2 | Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen)? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.3 | Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen etc.) ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Schulzentrum an Sauerstr. erst in ca. 400 m Entfernung, abgeschirmt durch Kleingärten und Sportanlagen |
| 2.1.4 | Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung / den Fremdenverkehr? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.5 | Altlasten, Altablagerungen, Deponien? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.6 | Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.7 | Kultur- und sonstige Sachgüter? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.8 | Gibt es andere Vorhaben, die mit dem geplanten Vorhaben einen gemeinsamen Einwirkungsbereich haben und kumulierend sind? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.1.9 | Sonstige nutzungsbezogene Kriterien, und zwar: | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| 2.2 | Rechtswirksame Schutzgebietskategorien Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, sind der Umfang und die Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern. Insbesondere ist zu erläutern, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG / § 25 LNatSchG erforderlich ist. In den Bundesländern sind die Schutzgebietskategorien entsprechend den landesrechtlichen Regelungen zu berücksichtigen. | nein <input type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | Art, Größe Umfang der Betroffenheit |
|--------|--|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| 2.2.1 | Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 32 BNatSchG / § 22 LNatSchG (es sind auch Beeinträchtigungen zu betrachten, die von außen in das Gebiet hineinwirken können). Solange die Natura 2000-Gebiete nicht abschließend bestimmt sind, sollten auch potentielle Gebiete mit betrachtet werden. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.2 | Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG / § 13 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.3 | Nationalparke gem. § 24 BNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.4 | Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG / § 14 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.5 | Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG / § 15 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.6 | Naturparke gem. § 27 BNatSchG / § 16 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.7 | Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG / § 17 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.8 | Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG / § 18 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.9 | Besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Im oder am Plangebiet vorkommende Knicks nicht betroffen. |
| 2.2.10 | Sonstige besonders geschützte Bereiche gem. Naturschutzgesetz des Landes | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.11 | Biotope für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG (sofern bekannt) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.12 | Wasserschutzgebiete gem. § 4 LWG | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.13 | Quellenschutzgebiete gem. Landeswasserrecht (§ 4 LWG) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.14 | Überschwemmungsgebiete | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|--------|--|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 2.2.15 | Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologische Interessengebiete | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.16 | Schutzwald, Erholungswald gem. § 13 Landeswaldgesetz, Bannwald entsprechend Landeswaldgesetz | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.2.17 | Naturwaldreservate | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| 2.3 | Schutzbezogene Kriterien (Qualitätskriterien) | nein | ja | Art, Größe Umfang der Betroffenheit |
|-------|---|-------------------------------------|--------------------------|---|
| | Können die Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens aufgrund der Qualität der betroffenen Schutzgüter zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen? Die Informationen sind im Wesentlichen aus der Landschaftsplanung des Landes zu entnehmen. Bei Betroffenheit ggf. zusätzlich am Ende der Tabelle erläutern. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.1 | Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen oder Tiere (soweit bekannt auch die Lebensräume / Vorkommen streng geschützter Arten i. S. von § 44 BNatSchG) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.2 | Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/naturhistorischer Bedeutung, Hochmoore, alte Waldstandorte) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.3 | Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.4 | Natürliche Überschwemmungsgebiete | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.5 | Bedeutsame Grundwasservorkommen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.6 | Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| | | | | |
|-------|---|-------------------------------------|--|--|
| 2.3.7 | Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 2.3.8 | Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, z.B. - Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden - Unzerschnittene verkehrsarme Räume - Important Bird Areas - Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach "Ramsar Konvention" - Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm) - Landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche) - Biotopverbundflächen - ökologisch bedeutsame Funktionsbeziehungen - sonstige | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | |
| | Erläuterungen: | | | |

| | | | | |
|------------|---|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 2.4 | Umweltqualitätsnormen | nein | ja | Art und Umfang der Betroffenheit |
| | Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, in denen nationale oder europäisch festgelegte* Umweltqualitätsnormen bereits erreicht oder überschritten sind? Falls betroffen, bitte unten näher erläutern. | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | Erläuterungen zum Gebiet, zu Umweltqualitätsnormen und zur Höhe der Überschreitung der Normen. | | | |

*Da die Kriterien einer ständigen Fortschreibung und Aktualisierung bedürfen, wurde auf eine Auflistung verzichtet. Es wird beim BMU angeregt, eine relevante Liste zu erstellen und über das Internet zur Verfügung zu stellen.

| 3 | Überblick über die Erheblichkeit möglicher Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind anhand der unter Punkt 1 und 2 gemachten Angaben zu beurteilen. Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Gesamteinschätzung unter Punkt 4 zu geben. Wenn in der Spalte für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht maßgeblich. | Kriterien für die Einschätzung der Auswirkungen | | | | | | |
|------|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Relativ hohes Ausmaß | Relativ geringe Wiederherstellbarkeit | Relativ große Schwere / Komplexität | Relativ hohe Wahrscheinlichkeit | Relativ lange Dauer | Relativ hohe Häufigkeit | grenzüberschreitend |
| 3.1 | Mensch / Bevölkerung / Wohnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.2 | Tiere | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.3 | Pflanzen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4 | Boden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.5 | Wasser | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.6 | Luft | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.7 | Klima | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.8 | Landschaft | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.9 | Kulturgüter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.10 | Sachgüter | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Hinweis: Zielsetzung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 ist die nachträgliche Heilung von Rechtsfehlern, die sich lediglich auf Teilbereiche des Gesamtgeltungsbereiches des B-Planes beziehen. Diese Rechtsfehler stehen nicht im Zusammenhang mit Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den Belangen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima und Wechselbeziehungen. Die Rechtsfehler resultieren im Wesentlichen aus Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21. Zusammenfassend wird konstatiert, dass die hier betrachtete Bauleitplanung nicht der erstmaligen Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben auf bisher von Bebauung unberührten Flächen dient. Zudem ist zu betonen, dass die im Plangebiet liegenden Grundstücke weitgehend bebaut sind bzw. von Stellplatzanlagen oder sonstigen befestigten Flächen eingenommen sind.

| 4 | Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens | nein | ja (UVP-Pflicht) |
|---|--|-------------------------------------|--------------------------|
| | <p>Besteht die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen?</p> <p>Wenn ja, UVP-Pflicht. Wird dies verneint, ist dies zusammenfassend zu begründen. Die abschließende Entscheidung in diesem Zusammenhang obliegt der zuständigen Behörde.</p> <p>Die Begründung soll die Einschätzung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen des Vorhabens enthalten und erläutern, warum aus Sicht des Vorhabenträgers (im vorliegenden Fall Stadt Eckernförde) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Erst die argumentative Zusammenfassung der einzelnen Teile des Prüfkataloges ermöglicht eine Einschätzung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen und eine Gesamteinschätzung.</p> <p>-----</p> <p>Erläuterungen zu 4: Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten: Die in dieser Ausarbeitung untersuchte Bauleitplanung dient wie schon betont der nachträglichen Heilung von Rechtsfehlern. Das heißt, die 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 bereitet keine erstmalige Bebauung von offenen (bisher unversiegelten) Grundstücken vor, sondern dieser B-Plan legt seinen Fokus auf die Heilung von u. a. beanstandeten textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21. Das Gebiet hat für einen Laien in seiner Gesamtheit den Charakter eines heterogen zusammengesetzten Gewerbegebietes und wird entsprechend auch als Gewerbegebiet Süd bezeichnet. Nach der Terminologie des Baugesetzbuches verbergen sich jedoch hinter diesen Flächen teilweise Sonstige Sondergebiete (z. B. für den Einzelhandel). Die Grundstücke liegen nicht brach, sondern sind weitgehend bebaut und von teilweise ausgedehnten Stellplatzanlagen eingenommen. Unterschiedlich gestaltete Grünflächen und Baumbestand gliedern das Gelände in der für Gewerbegebiete typischen Weise. Einzelne Knicks sind erhalten.</p> <p>Aus der Bauleitplanung ergibt sich keine völlige Umgestaltung des betrachteten Areals. Die in der ursprünglichen Planung als notwendig erachteten Maßnahmen z. B. zur Sicherstellung des fließenden Verkehrs auf der B 203 und den untergeordneten Straßenzügen sind zwischenzeitlich umgesetzt worden. In diesem Zusammenhang sind keine Defizite bekannt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen: Für die Schutzgüter <u>Mensch/Bevölkerung/Wohnen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Luft und Klima, Kultur- u. Sachgüter</u> sowie <u>Landschaft</u> ergeben sich keine Nachteile.</p> <p>Im Ergebnis der Beurteilung ist aufgrund der Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens und der standortbezogenen Kriterien von keinen erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen, so dass eine UVP-Pflicht <u>nicht</u> besteht.</p> <p>Stand: 12. Oktober 2010</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Landrat

Fachbereich 5 - Planen, Bauen und Umwelt

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Postfach 905 - 24758 Rendsburg

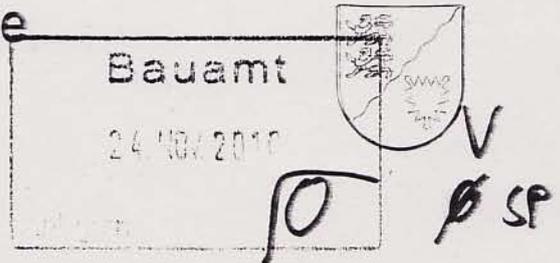
Stadt Eckernförde
Der Bürgermeister
Postfach 1420

24334 Eckernförde

Stadt Eckernförde

24. NOV. 2010

Anlagen



Auskunft erteilt : Herr Pick
Telefon : (04331) 202 - 473
Telefax : (04331) 202 - 574
Zimmer : 415
E-Mail : johannes.pick@kreis-rd.de

Ihr Schreiben vom
25.10.2010

Mein Zeichen, mein Schreiben vom
5.01

Rendsburg
22.11.2010

Stadt Eckernförde

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21

„Wilhelmsthal – Teilbereich Einzelhandel Hörst“

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG

Eingang am 12.11.2010

Die von hier aus beteiligte untere Naturschutzbehörde kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im Auftrag


Pick



Dienstgebäude:
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg
Telefon: (0 4331) 202 - 0

Konten der Kreiskasse:
Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70) Konto-Nr. 144 006
Sparkasse Mittelholstein, Rendsburg (BLZ 214 500 00) Konto-Nr. 1830
Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Konto-Nr. 164 12-207



BERATUNG+MANAGEMENT

CIMA · Glashüttenweg 34 · 23568 Lübeck

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
D-23568 Lübeck
Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

KÖLN
LEIPZIG
LÜBECK
MÜNCHEN
RIED (A)
STUTTGART

Gutachten zu den Auswirkungen des bestehenden Einzelhandels im SO_{EH2} in Wilhelmsthal, Eckernförde

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2009 hat die CIMA für Eckernförde ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten erstellt, das sich unter anderem auch mit dem SO_{EH2}-Gebiet in Wilhelmsthal beschäftigt hat. Neben der Erarbeitung eines grundlegenden Entwicklungskonzepts für den Standort wurden auch Empfehlungen für die Änderung des Bebauungsplans gegeben. Die vorherigen Festsetzungen waren im Jahr 2008 vom Bundesverwaltungsgericht für ungültig erklärt worden.

Für den Standort Wilhelmsthal als Ganzes wurden im gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten folgende Grundaussagen getroffen:

- „Priorisierte Ansiedlung von Anbietern nicht-zentrenrelevanter Sortimente: laut Konzept ist der Standort Wilhelmsthal für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Branchen geeignet. Hier soll eine aktive Angebotspolitik der Stadt erfolgen.“
- „Keine Neuansiedlung von Betrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment: zentrenrelevante Branchen sollen in Wilhelmsthal über kurz oder lang ausdünnen, da keine Nachbesetzung von Leerständen mit zentrenrelevanten Branchen erfolgen soll“
- „Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente“

Für das Sondergebiet SO_{EH2} heißt es im Speziellen:

„Als langfristiges Ziel für das SO_{EH2}-Gebiet sieht die CIMA eine Ausdünnung der zentrenrelevanten Sortimente, da keine Nachbesetzung von Leerständen mit zentrenrelevanten Branchen erfolgen soll. Frei werdende Flächen im jetzigen SO_{EH2}-Gebiet können nach Ansicht der CIMA, falls kein geeigneter Anbieter aus

Lübeck, 20. September 2010

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Schetter
Tel: 0451 – 389 680
schetter@cima.de

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

dem Bereich des Einzelhandels zur Verfügung steht, dem Charakter des gewerblichen Umfelds entsprechend auch mit Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben besetzt werden.“

„mit Ausnahme des Edeka sind alle dort vorhandenen Betriebe kleinflächig, das Areal zeigt außerdem einen deutlich „zersplitterten“ Charakter und ist nach außen nicht als Einheit erkennbar. Der Charakter des SO_{EH2}-Gebiets entspricht aus Gutachtersicht dem eines Gewerbegebiets.“

Für die Umsetzung in der Bauleitplanung wurden anschließend u.a. folgende Schlüsse gezogen:

- *„Festsetzung als eigenständiges Gewerbegebiet GE₂ im B-Plan Nr. 21 oder Erstellung eines eigenen B-Plans“*
- *„Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (Verweis auf Liste zentrenrelevanter Sortimente im Anhang)“*

An der grundsätzlichen Einschätzung des SO_{EH2}-Gebiets durch die CIMA sowie an der Zielvorstellung, dort zum Schutz und zur Stärkung der Innenstadt den Ausbau von zentrenrelevantem Einzelhandel zu verhindern, hat sich bis heute nichts geändert. Im Rahmen der Erarbeitung eines neuen B-Plans kamen allerdings juristische Zweifel auf, ob der empfohlene Weg zur Umsetzung dieser Zielvorstellung – nämlich die Umwandlung in ein GE-Gebiet – rechtsicher möglich ist. Wenn Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass eine entsprechende Festsetzung mangels Bedarf an Gewerbeflächen gar nicht realisierbar wäre, würde sie eine Art „Etikettenschwindel“ darstellen: die Nutzungsrechte der Grundstückseigentümer würden in Hinblick auf Einzelhandel beschnitten, ohne zugleich eine realisierungsfähige städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet zu verfolgen.

Ein zwischenzeitlich erstelltes Gutachten zur Einschätzung des Gewerbeflächenpotenzials in der Stadt Eckernförde bestätigt diese Befürchtungen. Es kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der Flächenausweisungen an den Standorten Marienthal und Grasholz in Eckernförde kein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen besteht. Auch in der Region besteht bereits ein ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen. Im Einzelnen heißt es:

„Gerade vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Flächen des Gewerbegebietes Wilhelmsthal bzw. hier insbesondere die des Sondergebietes SO_{EH2} nicht zwangsläufig zur Befriedigung der Nachfrage erforderlich sind und von einer dahingehenden Überplanung abgeraten wird. Gleichzeitig sind die Flächen dieses Gebietes für Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen von klassischen Gewerbebetrieben auf Grund der bereits vorhanden Bebauung und der Nutzung ohnehin nur eingeschränkt geeignet, da Störwirkungen und Imageprobleme für diese Betriebe nicht ausgeschlossen werden können.“

Stad- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens hat die CIMA im Jahr 2008 eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie für den Eckernförder Einzelhandel erarbeitet, die dem Wohle der Zentralen Versorgungsbereiche und einer wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung dienen soll. In diesem Zusammenhang wurden auch Empfehlungen für deren Umsetzung in der Bauleitplanung gegeben. Eine solche Entwicklungsstrategie kann jedoch nur dann sinnvoll sein, wenn sie auch rechtssicher umzusetzen ist. Nach Vorlage neuer Erkenntnisse zum Gewerbeflächenbedarf in Eckernförde erfolgt daher eine Neubewertung der Empfehlungen für den Bereich Wilhelmsthal/Hörst und eine Ergänzung der Aussagen zum SO_{EH2}-Gebiet.

Nach wie vor ist das langfristige Ziel für den Bereich Hörst ein Ausdünnen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Anbieter zugunsten nicht-zentrenrelevanter Betriebe, Dienstleister und Gewerbe. Bei der Realisierung dieses Planungsziels sind jedoch gewisse Risiken zu beachten und Bedingungen zu erfüllen. Zum einen dürfen die Gestaltungs- und Nutzungsrechte der Grundstücks- und Immobilieneigentümer nicht in unverhältnismäßiger Art und Weise beschnitten werden. Zum anderen kann es nicht zielführend sein, durch einen sofortigen und strikten Ausschluss jeglicher Handelsnutzung eine Ansammlung von Leerständen zu riskieren. Ein städtebaulicher Missstand an einem derart exponierten Standort sollte unbedingt verhindert werden. Wir halten deshalb die Ausweisung eines oder mehrerer SO-Gebiete für zweckmäßig, in deren B-Plan die Festschreibung des baulichen Bestands, ggf. zuzüglich gewisser Erweiterungsspielräume, erfolgt. Dem Wunsch nach Erweiterungsspielräumen in nicht-zentrenrelevanten Branchen kann dabei ohne Einschränkung stattgegeben werden, sofern kein Eintritt in die Großflächigkeit stattfindet.

Da bei der Ausweisung eines SO-Gebietes zugleich die Grundzüge der Planung geändert werden, ist es erforderlich zu überprüfen, ob mit dem Auftreten von „wesentlichen Auswirkungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Am Standort sind heute einschließlich der Läden in der Shop-Zone des Edeka-Lebensmittelmartes 11 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zum Teil schon seit dem Jahr 1977 bestehen. Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelslandschaft eines Ortes finden üblicherweise nur eine begrenzte Zeit nach der Ansiedlung eines neuen Betriebs statt, d.h. solange bis der Anbieter vor Ort etabliert ist und sich innerhalb der Bevölkerung neue Einkaufspräferenzen ausgebildet haben. Die durch die heute im SO_{EH2} ansässigen Betriebe ausgelösten Umsatzumverteilungen haben sich demzufolge bereits in der Vergangenheit niedergeschlagen. Da es kaum noch möglich ist, den gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand zum Zeitpunkt der einzelnen Ansiedlungen und Erweiterungen glaubwürdig zu rekonstruieren, sind die ausgelösten Effekte im Detail nicht mehr nachvollziehbar. Eine klassische Verträglichkeitsberechnung, die mit einer Gegenüberstellung von Bestandsumsätzen und Vorhaben-Planumsatz operiert, soll deshalb an dieser Stelle nicht durchgeführt werden.

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung
- Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Die Bedeutung des Standorts SO_{EH2} für das gesamtstädtische Einzelhandelsgefüge sowie seine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen wird von der CIMA im Folgenden vor allem qualitativ bewertet.

Qualitative Bewertung der Auswirkungen des SO_{EH2}

Die Flächen des SO_{EH2} sind Teil des Sondergebiets- und Fachmarktstandorts Wilhelmsthal, das sich etwa 1,5 km südlich der Eckernförder Innenstadt befindet. Der autoorientierte Standort ist durch seine Lage an der B 203 auch aus dem Umland gut zu erreichen.

Der nördliche Teil des Fachmarktstandorts, das Sondergebiet SO_{EH1}, ist vor allem durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt, deren Angebotsschwerpunkt im Bereich der nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Branchen liegt.

Das SO_{EH2} hat hingegen einen deutlich anderen Charakter. Der überwiegende Teil der vorhandenen Betriebe ist kleinflächig und stammt aus dem zentrenrelevanten Bereich; im Einzelnen handelt es sich um einen Schuhfachmarkt, einen Sonderpostenmarkt sowie drei Textilfachmärkte. Daneben sind als Anbieter im periodischen Bedarfsbereich ein Edeka Neukauf mit angegliederter Bäckereifiliale und Tabak-Shop, ein großflächiger Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt vorhanden. Kernsortimente, die laut Eckernförder Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant gelten, sind bei einem Babyfachmarkt und einem Anbieter für Kfz-Zubehör zu finden. Nahezu alle ansässigen Betriebe sind filialisiert und haben trotz der teilweise geringen Größe Fachmarktcharakter.



- Stad- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung
- Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Ein Teil der kleineren Märkte befindet sich in einer gemeinsamen Ladenzeile. Die übrigen Betriebe des SO_{EH2} bilden aufgrund der getrennten Zufahrten, Parkplätze und Gebäudekomplexe zwar keine Funktionseinheit im rechtlichen Sinne, es ist jedoch davon auszugehen, dass die einzelnen Anbieter von ihrer Lage innerhalb des Verbundstandorts stark profitieren. Durch die räumliche Konzentration gerade branchengleicher Betriebe entsteht gleichsam ein gemeinsamer "Marktplatz", der seine Anziehungskraft durch eine Vielzahl alternativer Kaufmöglichkeiten und eine große Sortimentsbreite gewinnt. Zudem generiert der Famila-Markt im SO_{EH1} ein hohes Kundenaufkommen, das sich auch die Betriebe des SO_{EH2} zunutze machen können.

| Betrieb | Verkaufsfläche Gesamtbetrieb in qm* |
|--|--|
| Nahversorgungsrelevant | 2.837 |
| Lebensmittelmarkt (Edeka) | 1.750 |
| Getränkemarkt (Riepen) | 205 |
| Drogeriemarkt (Rossmann) | 847 |
| Bäckerei (Dallmeyers Backhus) | 20 |
| Lotto/Tabak-Shop | 15 |
| Zentrenrelevant | 2.435 |
| Bekleidungsgeschäft (Takko) | 760 |
| Bekleidungsgeschäft (KIK) | 609 |
| Bekleidungsgeschäft (Ernstings Family) | 165 |
| Schuhgeschäft (Deichmann) | 495 |
| Sonderpostenmarkt (T€DI) | 406 |
| Nicht zentrenrelevant | 522 |
| Baby-Fachmarkt (Enjoy your Baby) | 255 |
| Kfz-Zubehör (ABC Autoteile) | 267 |
| Gesamter Bestand | 5.794 |

* auf Grundlage der genehmigten Flächen bzw. Erhebungsdaten der CIMA 2009

Bedingt durch diese Agglomerationsvorteile, die einfache Pkw-Erreichbarkeit, die kostenlosen Parkplätze und die kurzen Wege macht das SO_{EH2}-Gebiet der Eckernförder Innenstadt insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente direkte Konkurrenz. Zwar hat sich zwischenzeitlich eine Art Funktionsteilung zwischen dem eher gehobenen Angebot des zentralen Versorgungsbereichs und dem discountorientierten Fachmarktstandort entwickelt, dieser schützt die Anbieter der Innenstadt jedoch nicht vor Umsatzverlusten in bestimmten Branchen- und Preissegmenten.

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung
- Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Im Bereich des periodischen Bedarfs sind die Konkurrenzbeziehungen deutlich vielschichtiger: die Betriebe des SO_{EH2} stehen sowohl mit den übrigen Anbietern innerhalb des Fachmarktzentums, als auch mit den Nahversorgern des sonstigen südlichen und zentralen Stadtgebiets sowie den südlich gelegenen Umlandgemeinden in Wettbewerb.

Die in der Vergangenheit ausgelösten Umsatzumverteilungen sind heute größtenteils nicht mehr nachvollziehbar¹. und wirken nur noch begrenzt nach. Die aktuelle Wirkung des SO_{EH2} auf den übrigen Einzelhandel besteht in erster Linie darin, dass Neuansiedlungen ähnlicher Anbieter an anderer Stelle erschwert oder verhindert werden. Ein gewisser Anteil der insgesamt vorhandenen Kaufkraft wird durch die Betriebe des SO_{EH2} gebunden und steht damit anderen Betrieben nicht mehr zu Verfügung. Für die Abwägung relevant ist dabei vor allem die Verhinderung möglicher Neuansiedlungen in der Eckernförder Innenstadt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Eckernförde besitzt zurzeit einen erfreulich großen Anteil von 31,8% an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. In keiner der zentrenrelevanten Branchen lassen sich dort grundsätzliche Angebotslücken ausmachen, wenn auch der Schwerpunkt auf dem touristischen Bedarf liegt und bestimmte Teilssegmente, z.B. junge Mode, noch recht schwach vertreten sind. Die Ausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist ebenfalls ausreichend. Die Verhinderung dringend notwendiger Entwicklungen im Zentralen Versorgungsbereich oder gar eine Gefährdung seiner Funktionsfähigkeit lässt sich aus der Existenz der Betriebe des SO_{EH2} in ihrer heutigen Form deshalb nicht ableiten.

Das Nahversorgungszentrum Ostlandstraße und der Bestand des SO_{EH2} stehen in keinerlei Konkurrenzbeziehung, da der zentrale Versorgungsbereich im Norden der Stadt seine Kunden aus einem völlig anderen Einzugsgebiet gewinnt. Auch die Entwicklung eines weiteren Nahversorgungsstandorts in Nordwesten Eckernfördes, wie im gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten empfohlen, dürfte durch die Betriebe des SO_{EH2}-Gebiets nicht behindert werden. Anders ist die Situation im Südwesten und Südosten der Stadt. Trotz der dort vorhandenen Bevölkerungskonzentration wird es auch in Zukunft unwahrscheinlich bleiben, dort einen Lebensmittelmarkt zu etablieren. Dies steht dem Ziel entgegen, eine flächendeckende wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Es ist allerdings anzunehmen, dass dies nur zu einem relativ geringen Anteil den Betrieben des SO_{EH2} geschuldet ist und zu einem größeren Anteil den übrigen am oder im Umfeld des Fachmarktstandorts Wilhelmsthal vorhanden Anbietern Famila, Aldi, Penny und Lidl. Außerdem muss dem Standort zu Gute gehalten werden, dass er in seiner Funktion als Versorgungsstandort für

¹ Ausnahme ist die erst kürzlich erfolgte Neuansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann. Sie hat vor allem zu einer Umsatzumverteilung innerhalb des direkten Umfeldes und damit zur Schließung eines Schlecker-Marktes am Hörst geführt.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

den periodischen Bedarf dabei hilft, unnötigen Durchgangsverkehr aus dem Süden der Stadt und aus den Nachbargemeinden in Richtung Zentrum zu vermeiden.

Das Einzugsgebiet vor allem der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Anbieter des SO_{EH2}-Gebiets erstreckt sich aufgrund der Nähe zum SB-Warenhaus Famila bis nach Gettorf, Haby und Groß Wittensee. Dies entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Eckernförde. Die Gemeinde Gettorf hat als Unterzentrum die Aufgabe, die Versorgung seiner Bevölkerung mit Waren des Grundbedarfs sicherzustellen und kann diese Funktion aktuell auch sehr gut erfüllen. Dass möglicherweise Neuansiedlungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durch die Nähe zum Konkurrenzstandort Wilhelmsthal verhindert werden, kann deshalb nicht als wesentliche Auswirkung gewertet werden. In den übrigen Gemeinden des Einzugsgebiets ist bedingt durch die geringen Einwohnerzahlen ein Ausbau der Nahversorgungsstrukturen äußerst unwahrscheinlich. Von den Betrieben des SO_{EH2}-Gebiets dürfte daher keine explizit hemmende Wirkung für die Entwicklung des Einzelhandels ausgehen.

Entwicklungsspielräume im SO_{EH2}

Zur Beurteilung, ob den vorhandenen Betrieben weitere Entwicklungsspielräume gewährt werden sollten, sind zwei Kriterien heranzuziehen: das von einer Erweiterung ausgehende Risiko schädlicher Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche auf der einen Seite und die Gefährdung der Wettbewerbsfähigkeit des jeweiligen Betriebes aufgrund nicht mehr marktgerechter Verkaufsflächen auf der anderen Seite. Alle ansässigen Filialbetriebe erfüllen hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche die Anforderungen, die heute an einen entsprechenden Markt gestellt werden – teilweise sogar deutlich mehr als das.

| Betrieb | benötigte Verkaufsfläche* |
|-----------|----------------------------------|
| Takko | 400-550 qm |
| Ernstings | ca. 150 qm |
| KIK | 500 bis ca. 2.500 qm oder größer |
| Deichmann | ab 450 qm |
| Tedi | ab 350 qm |
| Rossmann | ab 300 qm |

* aktuelle Angaben der Unternehmensexpansion

Bei den beiden großflächigen Betrieben wäre das Risiko negativer Auswirkungen besonders groß: Weder der Edeka-Lebensmittelmarkt einschließlich der Betriebe in seiner Shop-Zone noch der Rossmann-Drogeriemarkt sollte deshalb im Rahmen der neuen B-Plan-Festsetzungen Erweiterungsoptionen erhalten.

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus



BERATUNG+MANAGEMENT

Da sich durch die Häufung mehrerer Anbieter aus dem Bereich Bekleidung/ Wäsche und Schuhe im SO_{EH2} bereits eine Art „Modecluster“ gebildet hat, das eine besondere Sogwirkung entfaltet und mit der Innenstadt in Konkurrenz tritt, sollten die Betriebe Takko, KIK, Ernstings Family und Deichmann ebenfalls nicht mehr relevant erweitert werden². Für die Ladenzeile am Hörst ergibt sich zwar wegen der geringen Ladengrößen eine vergleichsweise schwierige Verwertungssituation. Dennoch sollten zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch hier nur noch bestimmten Branchen Spielräume zugestanden werden. Die Ansiedlung oder Erweiterung nicht-zentrenrelevanter Betriebe sollte – wie auch im übrigen SO_{EH2}-Gebiet – bis zur Großflächigkeit uneingeschränkt möglich sein. Darüber hinaus halten wir, falls dies gewünscht wird, eine Erweiterung des Getränkemarktes auf maximal 300 qm für vertretbar, ohne dass andernorts mit negativen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen ist. Im Gegensatz zu Drogerie- oder Lebensmittelmärkten sind Getränkemarkte auf einen autoorientierten Standort angewiesen, spielen deshalb als Anbieter in der Innenstadt kaum eine Rolle und treten wegen ihrer Spezialisierung auch nur eingeschränkt in Konkurrenz zu klassischen Nahversorgern. Dem Sonderpostenmarkt Tedi sollten jedoch wegen seines breiten Spektrums an zentrenrelevanten Angeboten keine relevanten Verkaufsflächenerweiterungen mehr zugestanden werden². Zentren- oder nahversorgungsrelevante Neuansiedlungen sind aus den oben genannten Gründen im gesamten Gebiet auszuschließen.

Aufgrund des stetigen Wandels im Einzelhandel regen wir an, die hier getroffenen Empfehlungen spätestens im Jahr 2015 zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.

Fazit

Da die CIMA durch die Existenz der Betriebe des SO_{EH2} keine Gefährdung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen feststellen konnte, kann sie der Ausweisung eines oder mehrerer SO-Gebiete mit begrenzten Entwicklungsoptionen für die bestehenden Betriebe zustimmen. Die allmähliche Entwicklung des Areals hin zu einem Fachmarktstandort für überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente und Dienstleistungsbetriebe sollte dennoch weiter fokussiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

CIMA Beratung + Management

Jennifer Schetter

² Als irrelevante Erweiterungen sind Verkaufszuwächse von weniger als 30 qm pro Einzelbetrieb einzustufen (Windfang, Umnutzung von Lagerflächen etc.).

Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus