

STADT ECKERNFÖRDE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 54 „Carlshöhe“

(unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung zum Satzungsbeschluss

02.08.2012

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Alter Markt 12 | 18055 Rostock
Fon 0381.375678.0 | Fax 0381.375678.20
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
2.1.	Landesentwicklungsplan	4
2.2.	Regionalplan	4
2.3.	Landschaftsrahmenplan	4
2.4.	Flächennutzungsplan	5
2.5.	Landschaftsplan	6
2.6.	ISEK	6
3	Verkehrerschließung	7
4	Lärmuntersuchung	7
5	Städtebauliches Konzept	7
6	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.	Einzelhandel	8
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	9
6.4.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	10
6.5.	Nebenanlagen, Stellätze, Garagen	11
6.6.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	11
6.7.	Grünordnerische Festsetzungen	12
6.8.	Gestalterische Festsetzungen	12
7	Ver- und Entsorgung	13

1 Planungserfordernis und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Eckernförde zwischen der Bundesstraße 76 Richtung Schleswig und Windebyer Noor, westlich begrenzt durch die Preußler-Kaserne, östlich durch die Auffahrtsschleife der Bundesstraße 203 zur Bundesstraße 76 Richtung Kiel. Das Plangebiet umfasst einen geringen Teil der ehemaligen Kaserne Carlshöhe, die durch den Bebauungsplan Nr. 54 bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 überplant ist.

Das Gelände der ehemaligen Kaserne Carlshöhe ist in landschaftlich reizvoller Lage am nordwestlichen Stadtrand von Eckernförde, rund zwei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, gelegen. Charakteristisch und reizvoll ist die topographische Situation am Steilufer des Windebyer Noores.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Carlshöhe“ sollen Änderungen vorgenommen werden. Im Zuge der bisherigen Planungen ergaben sich diesen Teilbereich veränderte Nutzungskonzepte, die teilweise nicht in die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans zu integrieren sind. Zudem ergaben sich bauliche Veränderungen, die nicht in Übereinstimmung mit den bislang festgesetzten überbaubaren Flächen stehen.

Im einzelnen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- **Anpassung der überbaubaren Fläche in Hinblick auf ein konkretisiertes Bauvorhaben. Eine Ausweitung der überbaubaren Flächen ist nicht damit verbunden.**
- **Entfall eines bislang festgesetzten Leitungsrechtes, dass aufgrund der zwischenzeitlich umgesetzten Erschließungsplanung nicht mehr benötigt wird.**
- **Festsetzung eines Leitungsrechtes für eine bestehende Druckwasserschmutzleitung.**
- **Ergänzung der Erhaltungsfestsetzungen für weitere bestehende Bäume.**
- **Präzisierung der Festsetzung bezüglich der zu errichtenden Staffelgeschosse entlang der Flensburger Straße.**
- **Klarstellung der Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen. Die Errichtung von Müllsammelstellen wurde ergänzt.**
- **Die Festsetzung bezüglich der zulässigen Dachneigung wurde in Hinblick einer Ausnahmeregelung für Bestandsgebäude ergänzt.**
- **Die Festsetzung bezüglich der zulässigen Dachfarben wurde um die Farbe hell-grau ergänzt.**

Die vorgesehenen Änderungen entsprechen den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gesamtentwick-

lung der ehemaligen Kaserne.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die im § 13 a BauGB genannten Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung werden erfüllt.

Dadurch entfällt die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes, und naturschutzrechtliche Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgte eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert wurden und in Form von Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan fanden. Auch die Bearbeitung des Eingriffes und der damit verbundene Ausgleich wurden umfassend bearbeitet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen damals noch nicht betrachteten Belastungen.

Der Änderungsbereich umfasst das bisherige Teilgebiet MI/1 des Bebauungsplans Nr. 54.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden B 76 und B 203 sowie die Bahnstrecke Kiel - Flensburg dargestellt. Zudem wird eine Biotopverbundachse Landesebene (Noor) und südlich anschließend die nachrichtliche Übernahme eines Naturparkes dargestellt.

2.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird das Noor als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung bzw. als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Außerdem befindet sich nördlich des Geltungsbereiches ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

2.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt das Noor als Landschaftsschutzgebiet, Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und die südlichen Teilflächen als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dar. Außerdem wird ein Wasserschongebiet südlich des Noors dargestellt.

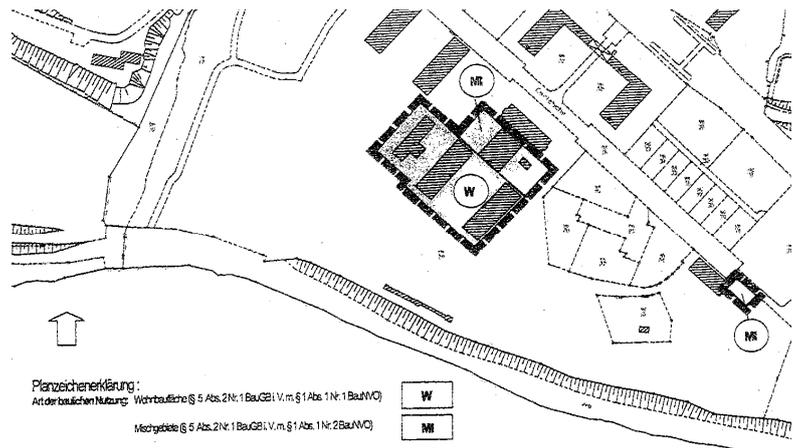
2.4. Flächennutzungsplan

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde wurde die ehemals als Sondergebiet „Bund“ dargestellte Kaserne Carlshöhe entsprechend der beabsichtigten Wandlung des Gebietes überplant. Gemäß der 12. Änderung verbleibt der Änderungsbereich unverändert als Mischgebiet.



Auszug 12. Änderung des Flächennutzungsplans

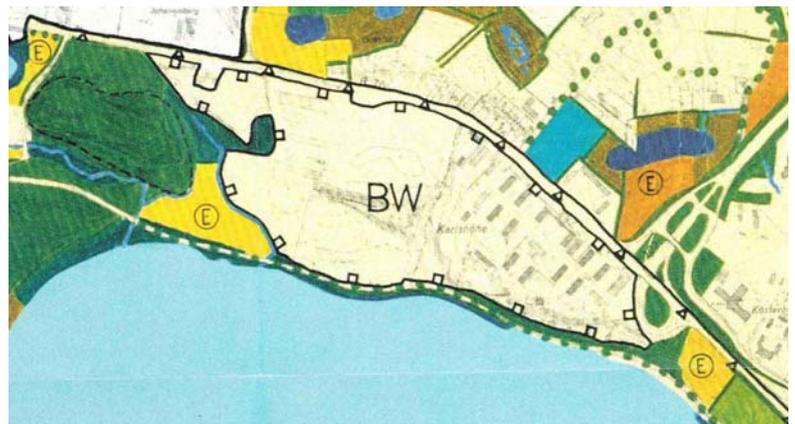
Darüber hinaus erfolgte im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 und der damit verbundenen Nutzungsänderungen eine dementsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes. Darin erfolgte eine Anpassung des ehemals vorgesehenen Sondergebietes „Hotel, Wellness, Fitness“ in ein Mischgebiet bzw. Wohnbaufläche. Diese Anpassung betrifft jedoch nicht direkt den vorliegenden Änderungsbereich.



Auszug 2. Berichtigung des Flächennutzungsplans

2.5. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt über die Aussagen des Flächennutzungsplans hinausgehend entlang des Noors Waldflächen, Moor – Feuchtgebiet und eine Baumreihe dar.



Auszug Landschaftsplan

2.6. ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Eckernförde identifiziert in den Teilräumen der Stadt vier Entwicklungsgebiete, eines davon ist der nordwestliche Stadtbereich mit der ehemaligen Kaserne Carlshöhe und ihrem Umfeld.

Das ISEK empfiehlt für den Bereich der Carlshöhe die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur Ansiedlung von bislang fehlenden Angeboten oder Infrastrukturen sowie die Entwicklung der Konversions- und Brachflächen in prominenten Lagen im Sinne der weiteren Standortprofilierung als Maßnahme zur Bewältigung des demographischen Wandels, z. B. durch attraktive Wohnbebauung, touristische Infrastrukturen oder zukunftsfähige Wirtschaftsbranchen.

Im Weiteren präzisiert es dies für den Bereich Carlshöhe mit der Aussage zu einer kontinuierlichen Flächenvorsorge mit der Bereitstellung von quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Flächen für Wohnen und Gewerbe beizutragen.

Als Entwicklungsziele werden für die Carlshöhe formuliert:

- Entwicklung zu einem mischgenutzten Stadtquartier und attraktiven Eingangsbereich in die Stadt,
- Stärkung der Wohnfunktion sowie Verbesserung der Nahversorgung und Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und sozialer Infrastruktur,
- Nutzung der vorhandenen Natur- und Freiraumpotenziale, insbesondere Noor und Carlshöhe,
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen als Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“

3 Verkehrserschließung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurden umfangreiche gutachterliche Verkehrsuntersuchungen vorgenommen und im Ergebnis eingearbeitet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Verkehrserschließung.

4 Lärmuntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurden umfangreiche gutachterliche schalltechnische Untersuchungen vorgenommen und im Ergebnis eingearbeitet. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Lärmbelastungen oder der zu schützenden Nutzungen. Die betreffenden lärmtechnischen Festsetzungen wurden unverändert in die vorliegende Änderung übernommen.

5 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 wurde das städtebauliche Konzept umfangreich dargestellt. An dieser städtebaulichen Konzeption wird unverändert festgehalten.

6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen wird ein Mischgebiet entlang der B 76 für unterschiedliche Wohn- und Büronutzungen sowie nicht störende gewerbliche Einrichtungen und Werkstätten.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist eine abnehmende Nutzungsintensität von den an der B 76 gelegenen Flächen hin zu den hochwertigen am Landschaftsraum des Noors orientierten rückwärtigen Lagen. Dementsprechend erfolgt die Anordnung (Lärm)-intensiverer bzw. in Teilen unempfindlicher Nutzungen den bestehenden Belastungen an der B 76 zugeordnet, in Form eines Mischgebietes. Als rückwärtige Nutzungsabgrenzung zwischen Mischgebiet und anschließenden Wohnbauflächen dient die das Plangebiet wesentlich prägende Allee. Dementsprechend sind zulässig:

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

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

da sie sich von ihrem Charakter her (baulich und bezüglich der Nutzung) nicht in das geplante Mischgebiet einfügen.

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung verbleiben somit unverändert.

6.2. Einzelhandel

Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen Ausnahmen ausgeschlossen. Beurteilungsmaßstab ist dabei die Einzelhandelsuntersuchung bezüglich des Gesamttraums Eckernförde und der Umlandgemeinden. Diese kommt zu dem Ergebnis der Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. der Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und der übrigen Gebiete nicht nachhaltig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen sind Einschränkungen der Verkaufsflächen in den sonstigen Gebieten, da sich gerade dort (u. a.

aufgrund sich bildender Agglomeration von Einzelhandels-einrichtungen in Gewerbegebieten) Auswirkungen ergeben, die sich von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich unterscheiden. Dies sind insbesondere Auswirkungen auf den Verkehr, auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in den gesamten Stadt-/ Gemeindegebieten und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt.

Ziel ist, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf einige wenige Standorte im Siedlungsraum durch entsprechende Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu konzentrieren, um die wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen zu fördern, den motorisierten Individualverkehr insgesamt im Siedlungsraum durch Verteilung zu entzerren und bestehende und geplante Einrichtungen zu stärken.

Den gewünschten Ansiedlungen von Betrieben im Plangebiet soll jedoch ausnahmsweise als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produktion an Endverbraucher zu verkaufen bzw. kleinteilige auf das Gebiet bezogene Versorgungseinrichtungen sollen ermöglicht werden. Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik werden die zulässige Verkaufsfläche hierfür beschränkt und innenstadttypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen.

Von dem dann im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus.

Eine Nahversorgungseinrichtung bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² wird im Einzelhandelsgutachten der Stadt Eckernförde als sinnvoll erachtet und soll deshalb planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Festsetzungen bezüglich des Einzelhandels verbleiben somit unverändert.

6.3. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß des städtebaulichen Konzeptes werden in den festgesetzten Mischgebieten entlang der Flensburger Straße die größten Nutzungsintensitäten des Plangebietes angestrebt. Dementsprechend wird hier die gemäß BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,6 GRZ festgesetzt. In Verbindung mit der max. Höhe der Gebäude und der festgesetzten Baulinie soll eine möglichst geschlossene straßenbegleitende Bebauung sichergestellt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 erfolgte für jedes Baufeld eine auf die jeweilige räumliche Situation bezogene Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe. Höhenbezugs Ebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist dabei jeweils die Oberkante der angrenzenden und zur Erschließung der Baufläche dienen-

den Straßenverkehrsfläche. Wesentliche Kriterien bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Zusammenspiel mit der Topographie die Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum, die gemäß städtebaulichen Konzeptes vorgesehene Staffelung der Nutzungsintensität und die maßstabsgebenden denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen militärischen Nutzungen.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung verbleiben somit unverändert.

6.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 mit Ausnahme des zentralen denkmalgeschützten Platzbereiches und der Mischgebiete entlang der Flensburger Straße, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung eines offenen und durchgrüneten Stadtteils im Übergangsbereich zum Landschaftsraum des Noors.

Die Festsetzung bezüglich der Bauweise verbleibt somit unverändert.

Baulinien, Baugrenzen

Für die Mischgebiete entlang der Flensburger Straße wird eine Kombination aus Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Einerseits soll durch die Baulinien die gewünschte und bereits beschriebene straßenparallele Anordnung der Gebäude zur Flensburger Straße sichergestellt werden, andererseits soll rückwärtig ein angemessener Abstand der Gebäude zur prägenden Allee gewahrt werden. Diese Kombination aus Baulinien und Baugrenzen eröffnet damit flexible Nutzungsmöglichkeiten und sichert gleichzeitig die Zielsetzung der straßenbegleitenden Bebauung zum Wohle der rückwärtigen Nutzungen.

Im Zuge der baulichen Konkretisierung zur Ansiedlung eines Unternehmens im vorliegenden Änderungsbereich ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung der überbaubaren Flächen. Durch die zwischenzeitlich umgesetzte Erschließungsplanung kann ein bislang festgesetztes Leitungsrecht entfallen und die dadurch zur Verfügung stehenden Flächen in diesem Sinne genutzt werden. Gleichzeitig wird eine bestehende Abwasserdruckleitung durch ein Leitungsrecht zukünftig gesichert, wodurch sich eine Gliederung der überbaubaren Flächen ergibt. Die städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Gesamtplanung sind dadurch nicht berührt. Zudem kommt es zu keiner nennenswerten Ausweitung der überbaubaren Flächen.

Staffelgeschosse

Zur Sicherstellung eines hier gewünschten Staffelgeschosses ist in den direkt an die Flensburger Straße angrenzenden Mischgebieten ein zwingendes Staffelgeschoss zur Flensburger Straße im obersten Geschoss des Gebäudes festgesetzt. Das Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie ist dementsprechend zulässig. Dadurch soll einer zu massiven Erscheinungsform bei einer geschlossenen Baukante entgegen gewirkt werden. Zur Präzisierung wird ergänzend festgesetzt, dass das Staffelgeschoss erst ab Überschreitung einer Traufhöhe von 9,25 m zu errichten ist, da ansonsten bei jeder Geschossigkeit ein Staffelgeschoss zu errichten wäre. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes orientiert sich die Traufhöhe von 9,25 m an den prägenden Bestandsgebäuden entlang der Flensburger Straße.

6.5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Der Besucherverkehr soll bereits an der Einmündung in das Gebiet konzentriert werden, so dass innerhalb des Gebietes lediglich Anliegerverkehr stattfindet. Innerhalb des Gesamtgebiets ist der ruhende Verkehr deshalb im Wesentlichen in den festgesetzten Bereichen für Stellplätze und Tiefgaragen vorgesehen. In der vorliegenden Änderung sind Tiefgaragen allenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Im Geltungsbereich sind deshalb Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sowie Müllsammelstellen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder der als Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In der vorliegenden Änderung erfolgte eine geringfügige aus den veränderten überbaubaren Flächen resultierende Anpassung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze. Zudem erfolgte im Sinne einer Präzisierung eine Ergänzung der textlichen Festsetzung dahingehend, dass Müllsammelstellen auch innerhalb dieser Flächen zulässig sind.

Diese weitgehende Steuerung des ruhenden Verkehrs soll wesentlich zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gesamtgebietes beitragen.

6.6. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Im Teilgebiet MI 1 wird zugunsten der Stadt, der Ver- und Entsorger sowie für Rettungsfahrzeuge ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erschließung der angrenzenden Versorgungsfläche sicherzustellen.

Im Teilgebiet MI 1 wird zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorger ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der bestehenden Schmutzwasserdruckleitung festgesetzt.

6.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die für die vorliegende Änderung bereits im Bebauungsplan Nr. 54 zutreffenden grünordnerischen Festsetzungen (Erhaltung von Bäumen, Tiefgaragenüberdeckung, Stellplatzbegrünungen und die Bepflanzung unbebauter Grundstücksteile) werden unverändert übernommen. Dadurch werden bestehende Grünstrukturen gesichert und die Einbettung des Quartiers in das hochwertige landschaftliche Umfeld sichergestellt.

Die grünordnerischen Festsetzungen verbleiben unter Ergänzung einiger Baumfestsetzungen somit unverändert.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Um im Plangebiet einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken und eine der Hochwertigkeit der Fläche gerecht werdende Gestaltung sicher zu stellen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt.

Fassaden

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden dienen dazu, eine gestalterische Harmonie der Gebäude im Plangebiet zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes und der gestalterischen Vorgaben durch die denkmalgeschützten Gebäude so getroffen, dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind als Fassadenmaterialien Blockbohlen, Wellbleche sowie Riemchen ausgeschlossen, da es sich hierbei um Materialien handelt, die sich nicht in das Gesamterscheinungsbild der Carlshöhe einfügen.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung verbleiben somit unverändert.

Dachmaterialien / Dachneigung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (Dachformen, -neigungen, -materialien) dienen dazu, eine gestalterische Harmonie in der Dachlandschaft des Plangebietes zu gewährleisten. Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes und der gestalterischen Vorgaben durch die denkmalgeschützten Gebäude so getroffen, dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Dachneigungen bis zu maximal 30° zulässig. Zur Wahrung des Gebäudebestandes wird ergänzend festgesetzt, daß die Festsetzung zur Dachneigung nicht auf bestehende Gebäude anzuwenden ist.

Ausdrücklich zulässig sind außerdem Solaranlagen, um

die Nutzung regenerativer Energieformen zu ermöglichen und Glas sowie begrünte Dächer.
Zulässig sind Dachsteine in roten und anthrazitfarbigen und nunmehr ergänzend festgesetzt auch hell-grauen Farbtönen. Außerdem sind Bitumen-, Blech- und Kunststoffdächer in den genannten Farben zulässig.

Einfriedungen

Ebenfalls zur Wahrung einer einheitlichen und dem städtebaulichen Anspruch gerecht werdenden Gestaltung sind im gesamten Geltungsbereich Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden. Außerdem sind Gabionen zulässig.

Die Festsetzungen zur Einfriedung verbleiben somit unverändert.

Werbeanlagen

Das Plangebiet soll insgesamt sowohl für die Wohn- als auch für die gewerblichen Nutzungen einen hochwertigen Gesamteindruck aufweisen. Folglich sollen Werbeanlagen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Die Werbeanlagen sind nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich den Zufahrtsstraßen des Geländes zugeordnet (jeweils maximal eine) mit einer maximalen Höhe von 6 m, wahlweise hinterleuchtet, jedoch nicht blinkend zulässig.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen verbleiben somit unverändert.

7 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die durch die ehemalige Kasernennutzung bereits vorhandene Erschließung an das Entsorgungsnetz der Stadt Eckernförde. Der Anschluss erfolgt direkt an die vorhandene Pumpstation der Stadt Eckernförde auf dem Gelände der Liegenschaft.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses über die Bodenzone geeignet. Der Oberflächenabfluss von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen aus den Wohngebieten wird in geeigneten Versickerungsanlagen entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Maßgabe der

geltenden Regeln der Technik weitestgehend versickert. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser wird zur Bewässerung der Grünanlagen gesammelt. Die Überläufe werden in die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Grünfläche abgeleitet bzw. letztlich dem Windebyer Noor zugeführt. Für die Entwässerung der Straßen und des zentralen Platzes wird innerhalb des Straßenraums der zentralen Allee eine Freigefälle-Regenwasserleitung vorgesehen, die der Bachschlucht im Grenzbereich zur Preußler-Kaserne und von dort aus über Rückhalteeinrichtungen letztlich dem Noor zugeführt wird.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie – sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW – Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen.

Hinweis:

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten in die Einzelplanungen einzubeziehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über neue in den Straßen vorgesehene Versorgungsleitungen, die an geeigneter Stelle an das städtische Netz angeschlossen werden.

Die Wärmeversorgung wird, wie auch während der militärischen Nutzung des Geländes durch ein innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudes 4 (ehemaliges Wirtschaftsgebäude) gelegenes Blockheizkraftwerk erfolgen.

Eckernförde, den

.....

Der Bürgermeister