



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Eckernförde „Baugebiet Rendsburger Straße / Lornsenplatz“

Begründung

1. Vorbemerkung

Grundlage von Bauleitplänen ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils letztgültigen Fassung. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Für Bauleitpläne werden die Planzeichen gem. Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 verwendet.

Gemäß § 1 (3) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.

2. Planungsanlass und Erfordernis

Gründe für die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegen in den folgenden Umständen begründet, die Planungserfordernisse auslösen:

Es ist beabsichtigt, den derzeit als Wohnmobilstellplatz genutzten Bereich zwischen Grüner Weg und Flensburger Straße (B 76) auf den Festplatz am Kakabellenweg zu verlagern. Der in Nutzung befindliche Stellplatz entspricht nicht mehr den sich stark verändernden Bedingungen und Anforderungen an so einen Platz. Um diesen schnell wachsenden Nachfragen nach qualitativ hochwertigen Aufenthaltsorten gerecht werden zu können, die sich in den letzten Jahren bundesweit und darüber hinaus zu einem zunehmend eigenständigen Freizeitbereich mit großen touristischen Potenzialen entwickelt haben, soll ein größerer Bereich mit besseren Standort- und Ausbauqualitäten entwickelt werden. Dies hat auch prosperierende Effekte für die Gesamtstadt.

Durch die gesamthafte Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergibt sich ein Steuerungserfordernis für den Einzelhandelsmarkt im Kakabellenweg. Entsprechend des Einzelhandelsgutachtens ist er als solitärer Einzelhandelsstandort eingestuft, was ihm bestimmte Versorgungsfunktionen zukommen lässt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sollen spezifische Aussagen zu Werbeanlagen getroffen werden, die geeignet sein können, gestalterisch unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Auslöser des städtebaulichen Steuerungserfordernisses sind Bauanträge für Fremdwerbungen mit wechselndem Plakatanschlag und bewegtem Licht. Entsprechend einer planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit wurde deshalb im Vorfeld eine Veränderungssperre gemäß § 16(1) BauGB als Satzung beschlossen.



3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 'Baugebiet Rendsburger Straße / Lornsenplatz' umfasst folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Eckernförde:

- Flensburger Straße Nr. 1 (Tankstelle), Flurstück 27/14;
- Wohnmobil- Stellplatz und Verkehrsflächen/ Verkehrsgrün am Grünen Weg, Flurstücke 20/9, 20/10, 20/11, 20/13 und 20/14 sowie die Flurstücke 17/15, 17/22 und 17/23;
- Veranstaltungsplatz im Kakabellenweg, Flurstücke 1/17, 1/3, 1/5 und 1/7;
- Verbrauchermarkt Kakabellenweg Nr. 11, Flurstück 16/9, 16/10, 17/24, 17/25 und Teilflächen der Flurstücke 15/6 und 15/7;
- Verkehrsgrün am Windebyer Weg, Flurstücke 61/68 und 70/21;
- Verkehrsflächen der Bundesstraßen B 203 und B 76;
- Verkehrsflächen des Kakabellenweges und des Windebyer Weges.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5,73 ha.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Die Ratsversammlung hat den Beschluss zur Aufstellung der Bauleitpläne am 03.11.2011 (Flächennutzungsplanänderung) und am 03.11. und 13.12.2011 (Bebauungsplanänderung) gefasst. Zu diesem Zeitpunkt war noch in der Diskussion, den jetzigen Wohnmobilstellplatz u. U. einer straßenbegleitenden Bebauung zuzuführen. Davon wurde nun Abstand genommen. Nicht zuletzt durch diesen Umstand ist es möglich geworden, das weitere Verfahren nach § 13a BauGB fortzuführen. Die Bedingungen dazu sind gegeben, da es sich offenkundig um eine Innenentwicklung handelt und die maximal mögliche Größe der versiegelten Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² nicht (mehr) übersteigt. Der Einzelhandelsmarkt einschließlich Stellplätzen und Pflanzenmarkt erreicht 10.067 m² versiegelte Grundfläche, das sonstige Sondergebiet KFZ (7.780 m² überbaubares Grundstücksfeld x GRZ 0,6 + 50% = 7.002 m²) und der Wohnmobilstellplatz erreicht mit Asphaltcarré und Versorgungsanlagen 2.340 m². Die versiegelte Grundfläche liegt damit bei 19.409 m².

Außerdem ist im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG zu klären, ob eine UVP- Pflicht vorliegt. Diese Prüfung wurde entsprechend vorgenommen und ist der Begründung beigelegt.

Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan stellt dar: sonstiges Sondergebiet Verbrauchermarkt, gemischte Baufläche für den durch KFZ- Nutzung geprägten Bereich und Grünfläche mit Spielplatzfunktionen für 13 – 17 jährige Jugendliche auf dem als Festplatz genutzten Bereich. Der Entwicklung dieser Satzung aus dem Flächennutzungsplan kann dadurch nicht voll entsprochen werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13(2)2 BauGB angepasst. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes kann somit eingestellt werden.

5. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Vorgaben überregionaler Planungen beachtlich. Den Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum III, die Eckernförde als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktionen für das Umland einzustufen, wird entsprochen.



Es gibt damit keine Planvorgaben, die diesen vornehmlich im Bestand zu sichernden Planungen widersprechen. Auch die Verlagerung des Wohnmobilstellplatzes als neuen Planungsinhalt dieser Satzung wirft keine die Regional- oder Landesplanung betreffenden Fragestellungen auf.

6. Planinhalte

6.1 Sondergebiet Campingplatz

Die bisher als Festplatz genutzte Freifläche am Kakabellenweg soll zukünftig als Wohnmobilpark genutzt werden. Die Fläche bietet Raum zum Abstellen von bis zu 65 Wohnmobilen bei maximaler Ausnutzung der Fläche. Dies ist aber zunächst nicht angestrebt. Nach der geltenden Camping- und Wochenendplatzverordnung vom 13.07.2010 gelten als Wohnwagen auch motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile), weshalb sie in einem Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO festzusetzen sind. Entsprechende Versorgungsanlagen sind vorhanden (Toilettenanlagen) oder werden ebenfalls in Containerbauweise (Duschanlagen) auf der Fläche für Versorgungsanlagen aufgestellt. Dieser Bereich wird zum Kakabellenweg eingegrünt und grenzt südwestlich an die Flächen für Naturschutzmaßnahmen.

Der Platz wurde Mitte der 70er Jahre für den Nutzungszweck Schaustellerbetriebe (Jahrmarkt und Zirkus) baulich hergerichtet, indem er mit entsprechend tragfähigem Grund (Asphalt-Carré) versehen wurde. Diese Situation bleibt erhalten und wird auch für den neuen Nutzungszweck herangezogen. Gleiches gilt für die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom und Abwasser). Dem neuen Nutzungszweck entsprechend, müssen Wasser- und Stromversorgungen z.T. angepasst werden.

Bestehende Regenwasserleitungen werden weiterhin die Entwässerung der Flächen besorgen.

Der Grad der Versiegelung des Bodens wird somit nicht verändert. Dies ist schon weitestgehend durch die Bodenbeschaffenheit geboten (siehe Altlasten). Im Einfahrtsbereich zum Wohnmobilstellplatz sind 16 Mitarbeiterstellplätze der Stadtwerke vorgesehen, ohne weitere Versiegelungen hervorzurufen.

Zum öffentlichen Straßenraum (Kakabellenweg) ist der Platz fußwegbegleitend mit einem Anpflanzgebot versehen. Damit soll ein Sichtschutz erzeugt werden, der für beide Seiten von Interesse sein kann.

Wie im Schallgutachten ausgeführt, kommt es aufgrund der vorhandenen Verkehre insbesondere auf der Flensburger Straße (B76) zu Emissionen, die bis auf die Fläche des Sondergebietes Campingplatz einwirken können. Da hier aber nicht die üblichen Aufenthaltszeiträume von Camping zu erwarten sein werden – sie genießen einen dem WA- Gebiet entsprechenden Schutzanspruch – können aufgrund des nur temporären Aufenthalts von ausschließlich Wohnmobilen die Schutzansprüche für ein MI- Gebiet zugrunde gelegt werden.

6.2 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Der am Kakabellenweg befindliche Markt ist ein großflächiger Einzelhandel und wird deshalb als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist auf max. 2.780 m² begrenzt. Damit wird den Aussagen des gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens entsprochen, dass diesen Markt als solitären Nahversorger in integrierter Lage einstuft. Danach sind geringfügige Veränderungen als Maßnahmen der Standortsicherung möglich. Eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen (2.737 m²) um bis zu 43 m² ist damit ebenfalls möglich. Das überbaubare Grundstücksfeld wurde bei der Überplanung den tatsächlichen Gegebenheiten des Baukörpers angepasst.



Damit sind bauliche Veränderungen im Maß der baulichen Nutzung geringfügig möglich. Die Höhe des Baukörpers ist mit 7,00 m OK (Oberkante Gebäude) zum Kakabellenweg im die Baufläche erschließenden Bereich festgesetzt, was der Höhe des Baukörpers im Bestand entspricht.

Der Leergutannahmehbereich bleibt weiterhin zulässig und ist deshalb entsprechend festgesetzt worden. Gleiches gilt für temporär auftretende mobile Verkaufswagen, die zeitweise auf der Stellplatzfläche stehen.

Auf der Sondergebietsfläche befindet sich außerdem ein Pflanzenmarkt. Die Nutzung wurde 1986 mit einem kleinen überdachten Verkaufsstand begonnen und 1994 um ein weiteres überdachtes Segment erweitert. Die Verkaufsfläche für Pflanzen ist mit einem Metallzaun vom Parkplatz des Einzelhandelsmarktes abgegrenzt. Sie hat mittlerweile eine Größe von ca. 500 m² einschließlich Kassenüberdachung. Diese Nutzung wird als passendes Angebot auf der Einzelhandelsfläche bewertet und soll planungsrechtlich gesichert werden. Auch ihr wird eine Verkaufsflächenerweiterung eingeräumt, die hier bei 50 m² liegt.

6.3 Sonstiges Sondergebiet KFZ

Die Baufläche an der Flensburger Straße (B76) war im Bebauungsplan Nr.20 von 1975 als Mischgebiet festgesetzt. Sie hat sich aber in den nachfolgenden Jahren ganz anders entwickelt. Neben den Hauptnutzungen wie Tankstelle mit kleinem Shop-Bereich (125 m²) und dem KFZ-Handel haben sich ausschließlich weitere KFZ-spezifische Nutzungen angelagert. Dies sind eine KFZ-Waschanlage, eine KFZ-Pflegehalle, eine KFZ- Werkstatt, Abstell- und Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge und Anhänger sowie Büro- und Lagerräume.

Aufgrund der Lage der Fläche unmittelbar an der auf 4 Fahrstreifen erweiterten Bundesstraße, ist dies auch städtebaulich eine wünschenswerte Entwicklung, die durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes KFZ planungsrechtlich gesichert und befördert werden soll. So sollen auch bei möglichen Veränderungen weitere KFZ-spezifischen Nutzungen ermöglicht werden. Denkbar wäre hier bei Umnutzungen beispielweise eine KFZ-Vermietung. Die Wohnnutzung auch für Betriebsinhaber wird ausgeschlossen, schon um den jetzigen Tankstellenbetrieb nicht unnötig einzuschränken und der Fläche insgesamt seine spezifische Nutzungsstruktur erhalten zu können.

Die Grundflächenzahl 0.6 mit 50% Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19(4) BauNVO ermöglicht weitere bauliche Veränderungen im Rahmen des überbaubaren Grundstücksfeldes. Die Höhe möglicher Baukörper wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies war auch im alten Bebauungsplan möglich. Realisiert ist derzeit nur eingeschossige Bebauung. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf 7,00 Meter OK (Oberkante Gebäude) beschränkt. Bezugspunkt ist die erschließende Flensburger Straße (B76).

Der nordwestlich gelegene Bereich des Grundstücks grenzt an das Landschaftsschutzgebiet, welches hier identisch ist mit der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Hier soll wie bisher auch keine bauliche Entwicklung stattfinden, weshalb der Bereich als private Grünfläche festgesetzt ist.

6.4 Werbeanlagen

Die sonstigen Sondergebiete Einzelhandel und KFZ sind mit unterschiedlichen Werbeträgern für unterschiedliche Nutzungen versehen. Dies reicht von Hinweisschildern kleineren Ausmaßes (Pflanzenmarkt) bis hin zu Werbepylonen (Einzelhandelsmarkt) und den üblichen Preistafelschildern.



dermasten mit Markennennung (Tankstelle). Unabhängig von hier gefassten Festsetzungen haben diese bestehenden Werbeanlagen Bestandschutz. Um dem Ort in seiner Lage zur Stadt einerseits gerecht zu werden, andererseits aber mögliche Investitionsbereitschaften seitens der auf den Bauflächen handelnden Akteure auch weiterhin zu befördern, sind die Festsetzungen zu den Werbeanlagen in ihrer möglichen Anzahl begrenzt worden. Auch besonders die Höhe freistehender Werbeanlagen wurde unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der möglichen Einsehbarkeit und Wahrnehmbarkeit dieser Anlagen variiert festgelegt.

Darüber hinaus sollen keine weiteren Werbeanlagen in den öffentlichen Raum einwirken, da der mit seiner unmittelbaren Nähe zur Innenstadt liegende Bereich sich nicht in gewerbegebietsähnliche Richtungen entwickeln soll. Dies ist auch der Grund für den Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag, die meistens Anlagen zur Fremdwerbung darstellen. Zudem soll die vorhandene Grünstruktur entlang der öffentlichen Straßenräume nicht weiter zugestellt werden. Eine Ausnahme bildet hier die im öffentlichen Grünbereich zwischen Lornsenplatz und Unterführung temporär aufzustellende Hinweistafel für das Greenscreen-Filmfestival.

Für das Sondergebiet Campingplatz kann ein Hinweisschild an der Einfahrt zum neuen Wohnmobilstellplatz zwischen Mitarbeiterstellplatz und Anpflanzgebot zum Kakabellenweg aufgestellt werden, um den Einfahrtbereich dieses ansonsten eingegrüntes Bereiches zu kennzeichnen.

7. Öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Die größeren und kleineren öffentlichen Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrswege sind aus dem Bestand übernommen und erfahren keine Veränderung durch diese Planung.

Der Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet, das mit dem Geltungsbereich der Satzung an dieser Stelle identisch ist, wird als Parkanlage festgesetzt. Durch sie hindurch verläuft ein weiterer Abschnitt des geplanten Wanderweges um das Windebyer Noor herum. Das in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte überbaubare Grundstücksfeld soll ermöglichen, gegebenenfalls einen Naturbeobachtungsturm errichten zu können. Dazu wären in der Fläche entsprechende Fahlgründungen erforderlich. Die Baugrunduntersuchung gibt darüber Auskunft. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

Der südwestlich anschließende Bereich ist aufgrund seiner naturräumlichen Bezüge prädestiniert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, da er im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet mit seinen Röhricht- und Bruchwaldzonen bereits seit vielen Jahren der Sukzession überlassen wurde.

8. Bodenkontaminationen (Altlasten)

Große Teile der überplanten Flächen sind im Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Sie sind in der Planzeichnung Teil A entsprechend gekennzeichnet worden. Um die beabsichtigte Nutzungsänderung als Wohnmobilstellplatz realisieren zu können, ist eine gutachterliche Stellungnahme zu den Verdachtsflächen eingeholt worden, die diese Nutzung für unbedenklich erklärt hat. Das Gutachten gibt zu den angetroffenen Ausgasungen durch die Vornutzung des Bereichs entsprechend Aufschluss.



Das im Vorentwurf dieser Planung unter Untersuchungsvorbehalt eingetragene Arrondierungsgrundstück mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA) musste aufgrund des Untersuchungsergebnisses mit zwar weniger aber eben doch vorhandenen Methanausgasungen aus dem Planentwurf herausgenommen werden. Auch in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde dadurch klargestellt, dass das Wohnen hier keine flächenadäquate Nutzungsform darstellen kann.

Für die bestehenden Nutzungen in den sonstigen Sondergebieten Einzelhandel und KFZ, die durch diese Planung nicht von Veränderungen betroffen sind, gilt aber der Hinweis, bei baulichen Veränderungen die in den Boden eingreifen, die untere Bodenschutzbehörde zu kontaktieren und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Gerade in diesen beiden Grundstücksflächen ist unter Umständen mit höheren Belastungen der Bodenqualität zu rechnen.

9. Emissionen

Um die Gebietsverträglichkeit der benachbarten Nutzungen auch untereinander gewährleisten zu können, war es notwendig, eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Das Gutachten weist diese Verträglichkeit durch Zugrundelegung von Immissionskontingenten nach. Es werden dadurch keine weiteren aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung der im Bestand überplanten Bauflächen ist vollständig vorhanden und genügt damit den Anforderungen an die bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet sowie dem über beide Bundesstraßen verlaufenden Durchgangsverkehr über das Plangebiet hinaus. Die technische Infrastruktur der Bauflächen ist ebenfalls vollständig vorhanden und entsprechend in Nutzung befindlich. Lediglich für die Sondergebietsfläche Campingplatz werden der angestrebten Nutzung entsprechend kleinteilige wohnmobilstellplatzbezogene Ergänzungen der Wasser und Stromversorgung vorzunehmen sein.

11. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Gemäß § 1a (3) BauGB sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen der Planung durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Dies findet üblicherweise statt im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Planung verändert den vorzufindenden Versiegelungsgrad jedoch nicht. Damit erübrigt sich diese Ermittlung. Das Landschaftsbild wird durch die Planung ebenfalls nicht verändert. Die räumlich anvisierte Veränderung findet statt durch das mögliche Abstellen von Wohnmobilen auf dem Kakabellenplatz. Durch die Eingrünung zum Kakabellenweg hin, wird der Platzbereich zukünftig vollständig eingegrünt sein.

12. Umweltbericht

Gegenstand des Umweltberichtes ist die Darstellung der Umweltauswirkungen einer Planung auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen und Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Landschaft“ und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie möglicher Wechselwirkungen zwischen diesen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Planung einen in irgendeiner Weise anderen Zustand anstrebt oder ermöglicht, als der vorherigen Rechtslage entsprechend.



In der vorgenommenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG wird festgestellt, dass keine ausgleichenden und in andere Art und Weise zu behandelnden Faktoren auf die Planung einwirken.

13. Flächenbilanz

Sondergebietsflächen	28.231 m ²
Versorgungsflächen	626 m ²
Flächen zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	3.662 m ²
Grünflächen	12.015 m ²
Verkehrsflächen einschließlich Wegen und Parkplätzen	12.744 m ²
Gesamtfläche	57.278 m ²

14. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich komplett erschlossen. Somit fallen öffentliche Erschließungsmaßnahmen für die Stadt Eckernförde nicht an.

Die für den Wohnmobilstellplatz anfallenden Herrichtungskosten werden vom Vorhabenträger, den Stadtwerken Eckernförde, getragen. Es ist beabsichtigt, die zukünftig als Wohnmobilstellplatz genutzte Fläche über eine entsprechende Vertragskonstellation sukzessive an die Stadtwerke Eckernförde (SWE) übergehen zu lassen.