



## Stadt Eckernförde

### Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/2 „Baugebiet Wulfsteert II“

Stand August 2014

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung.....	4
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1 Ziele der Raumordnung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
<b>4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4 Erschließung, Verkehrsflächen.....	7
4.5 Bauliche Gestaltung.....	7
4.6 Grünflächen.....	8
<b>5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>8</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996, GVOBl. 1996, 232, zuletzt geändert durch Artikel 3d des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. 2005, 542)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000, festgestellt am 20. Dezember 2000 (Amtsbl. 2001, 49)

## 2. Einleitung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung besteht aus dem Flurstück 112 der Flur 19 der Gemarkung Eckernförde (Möhlenkamp Nr 103). Das Flurstück weist eine Größe von 990 m<sup>2</sup> auf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordosten: durch die südwestliche Grenzen des Flurstücks 6/ 291 (Wegeparzelle)

im Südosten : durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 6 /204 (Wohnbebauung Möhlenkamp Nr. 105)

im Südwesten : durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Möhlenkamp (Flurstück 6/272) und durch die östliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 102 (Garagenanlagen einschließlich Zufahrt)

im Nordwesten : durch die südöstliche und östliche Grenze des Flurstücks 143 (Wegeparzelle vor der Reihenhausbebauung Möhlenkamp Nr. 21 bis 31)

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet innerhalb des Wohngebiets zwischen Win-

debyer Weg und Wulfsteert. Es ist derzeit unbebaut. Die Abgrenzung des Geltungsbe-  
reichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Die Stadt Eckernförde mit 21.748 Einwohnern (Stand 30.09.2013) liegt unmittelbar an  
der Ostsee in der Eckernförder Bucht. Eckernförde ist Mittelzentrum und insofern auch  
Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung.

Das Wohngebiet, in dem das Grundstück liegt, besteht aus einer Mischung unterschied-  
lichster Bauformen. Unmittelbar angrenzend befinden sich Reihenhausbebauung und Ge-  
schoßwohnungsbau in Form von Punkthäusern.

## 2.2 Anlass und Ziel der Planung

Gemäß Aufstellungsbeschluss dient die B-Plan-Änderung dazu, eine Wohnbebauung auf  
dem bisher als Versorgungsfläche festgesetzten Grundstück zu ermöglichen und diese be-  
züglich Kubatur und Gestaltung an die Umgebung anzupassen.

Das ursprünglich auf dem Grundstück bestehende Heizkraftwerk zur Wärmeversorgung  
des Wohngebiets wurde nach einer Umstellung auf eine dezentrale Wärmeversorgung  
funktionslos und das Gebäude und alle weiteren Anlagen zurückgebaut. Die Festsetzung  
als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Fernwärme verhinderte jedoch bisher  
eine sinnvolle Nachnutzung. Durch die Änderung des B-Plans soll eine solche Nachnut-  
zung in adäquater und gebietsverträglicher Form ermöglicht werden.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung eines vormals bebauten  
Grundstück, wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten  
Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## 3. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunal-  
en Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Eckernförde werden im Landesentwicklungsplan  
(LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan III aus dem Jahr 2000 festgelegt. Im Fol-  
genden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allge-  
mein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Allgemein ist Eckernförde als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regio-  
nalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und  
Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und  
sind als solche zu sichern und zu stärken.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung,  
Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen  
(Kap. 2.7 LEP).

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Eckernförde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung wird somit aus dem FNP entwickelt.

## 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung dient dazu, das Grundstück nach dem Rückbau des Heizkraftwerks einer anderen, sinnvollen Bodennutzung zuzuführen. Es liegt nahe, die Nutzung des Grundstücks dem umgebenden Wohngebiet anzupassen, zumal es eine gute Lage und Größe für ein Wohnbauvorhaben hat und dies aufgrund der vormals bereits vorhandenen Bebauung zu keiner zusätzlichen Versiegelung führt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht den umgebenden Baugebietstyp, in das sich der Änderungsbereich einfügen soll. Die in reinen Wohngebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hier ausgeschlossen, so dass im Geltungsbereich der Änderung ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist. Auch dies entspricht den umgebenden Baugebieten des übrigen B-Plans 14/2. In der Plankonzeption sind in diesem Planbereich nur Wohngebäude vorgesehen. Schädliche Schadstoffbelastungen durch die vormalige Nutzung sind durch den geordneten Rückbau der Anlagen des Heizkraftwerks nicht zu befürchten. Auf dem Grundstück befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen oder Altstandorte.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Baufläche wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 begrenzt. Dies orientiert sich nicht an der direkten Umgebung, die aus verdichteten Hausgruppen (Reihenhäusern) besteht, sondern eher an der weiter nördlich im B-Plan 14/2 gelegenen Bebauung (Möhlenkamp 7, 7a und 33-37). Dort sind - wie im Plangebiet - Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine geringere Baudichte benötigen als Reihenhäuser. Daher ist die vorgesehene Begrenzung für den Standort und die Bauweise angemessen. Um die Wirkung des Baukörpers der Kleinteiligkeit der Bebauungsstruktur des Gebietes anzupassen, wird die (First-)Höhe auf 7,50 m über dem angrenzenden Straßenniveau begrenzt, was in Verbindung mit der überbaubaren Grundfläche und der vorgegebenen Dachform eine Bebauung mit einem Vollgeschoss und ausbaubarem Dachgeschoss zulässt, was ebenfalls der geplanten Bauform angemessen ist.

### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der Gestaltung der Nachbarflächen ist eine Einzel- oder ggf. Doppelhausbebauung mit Grenzabstand (offene Bauweise) sinnvoll. Entsprechende Festsetzungen sind im Plan getroffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen im hinteren Grundstücksteil so abgegrenzt, dass Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen bzw. den vorhandenen

Knicks erhalten bleiben.

#### 4.4 Erschließung

Der Planbereich ist durch die bestehende Straße „Möhlenkamp“ bereits voll erschlossen. Aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Wohnnutzung kann davon ausgegangen werden, dass alle vorhandenen Erschließungsanlagen ausreichend sind.

#### 4.5 Bauliche Gestaltung

Die gestalterische Vorgaben sind analog zu den benachbarten Baugebieten des B-Plans 14/2 festgesetzt. Damit werden Fassadenmaterial und -farbe, Dachform, -neigung und -eindeckung sowie die Gestaltung von Garagen harmonisiert, um eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

#### 4.6 Grünordnung

An der nordwestlichen und südöstlichen Flurstücksgrenze (Grenze des Änderungsbereichs) bestehen bepflanzte Erdwälle (Knicks), die im bisherigen B-Plan als Sicht- und Immissionsschutz dienen sollten. Der nördliche, kürzere, liegt komplett auf dem Plangebietsgrundstück, der südliche, längere, liegt auf der Flurstücksgrenze, also ca. zur Hälfte im Plangebiet.

Da diese Knicks im Siedlungsbereich einen hohen ökologischen Wert haben, sollen sie erhalten werden, was mit entsprechender Festsetzung zur Erhaltung vorhandener Bepflanzung gesichert wird.

### 5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen, wie sie der B-Plan zulässt, entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Das Plangebiet war bereits durch ein Heizkraftwerk und Nebenflächen bebaut. Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen nur geringfügige zusätzlichen Eingriffe. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten auch diese zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH werden durch die geplanten Vorhaben nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt. Die geschützten Knicks werden planerisch gesichert.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören

Begründung zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 14/2 - Stadt Eckernförde

Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da die Planung ein Grundstück betrifft, das bisher schon baulich genutzt bzw. versiegelt war und nach Rückbau des Heizkraftwerks komplett freigeräumt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen besonders geschützter Arten betroffen sind.