

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 68

DER STADT ECKERNFÖRDE,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GEBIET „WOHNGEBIET AM EHEMALIGEN CAMPUS“



INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Verfahren	4
3. Lage des Plangebietes	5
4. Planung	7
4.1. Beschreibung des Planvorhabens / Städtebauliches Konzept	7
4.2. Ziele der Planung	7
4.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5. Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2. Grünordnerische Festsetzungen	8
5.3. Örtliche Bauvorschriften	8
6. Umweltplanung	8
7. Immissionsschutz	9
7.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	9
7.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	9
8. Erschliessung	10
8.1. Verkehrserschließung	10
8.2. Technische Infrastruktur	10
9. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	10
10. Inhalte des Durchführungsvertrages	10

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nachdem im Sommer 2007 der Fachbereich Bauwesen in Eckernförde aufgelöst worden ist und nach Zwischennutzung der Liegenschaft durch verschiedene Nutzer, wurde diese im Jahre 2012 durch das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde e.G. (GWU) erworben. Das Unternehmen verfolgte seitdem das Ziel, auf den Flächen der Liegenschaft mit den ehemaligen Hochschulgebäuden ein neues Wohnquartier zu entwickeln. In dem denkmalgeschützten ehemaligen Hochschulgebäude sollten nach dem neuen Nutzungskonzept verschiedene Einrichtungen für die Seniorenbetreuung untergebracht werden. Zudem plante das Unternehmen die Verlegung seines Unternehmenssitzes in das Gebäude.

Die Stadt Eckernförde unterstützte dieses Vorhaben von Anfang an, forderte allerdings als Plangeber eine besondere städtebauliche und architektonische Qualität für die geplante Neubebauung unter Berücksichtigung des denkmalschutzrechtlich zu erhaltenden Gebäudebestandes. Daher wurde ein städtebaulich / hochbaulicher Wettbewerb zur Konzeption und Gestaltung des neuen Wohngebietes durchgeführt. Das Ergebnis war Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) Nr. 68. Das Aufstellungsverfahren zum VB-Plan Nr. 68 wurde mit dem Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung am 18.07.2016 abgeschlossen.

Im Zuge der Konkretisierung der weiteren Planungen hat sich das Erfordernis für Änderungen der Planung für drei Teilaspekte ergeben:

- Es wurden Änderungen an der inneren Nutzungsstruktur innerhalb des ehemaligen Hochschulgebäudes vorgenommen. Diese zogen einen höheren Stellplatzbedarf nach sich, der innerhalb der Flächen der Liegenschaft nachzuweisen ist. Hierfür bietet sich die Verlängerung der vorgesehenen Stellplatzanlage am Kakabellenweg an. Die geplante Stellplatzanlage wäre hierbei um zwei Stellplätze nach Westen zu erweitern. Die zwei dort vorgesehenen neuen Baumpflanzungen können in den Bereich nördlich der Stellplatzanlage verschoben werden.
- Für den Erschließungsweg zwischen den Teilgebieten 2 und 3 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes des VB-Planes Nr. 68 wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Rettungsdienste festgesetzt. Hier hat sich gezeigt, dass die Feuerwehr im Einsatzfall nicht sicherstellen kann, dass nicht auch Fahrzeuge den Weg befahren, die die maximale Traglast für die Decke der darunterliegenden Tiefgarage überschreiten. Daher ist das Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste zurückzunehmen. Dies ist unschädlich, da der Brandschutz ohnehin über den Kakabellenweg sichergestellt wird und der genannte Weg hierfür nicht benötigt wird.
- An der nordöstlichen Gebäudeecke des bestehenden ehemaligen Hochschulgebäudes sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Um die erforderliche Anfahrbarkeit der Revisionsschächte im Verlauf des Leitungsrechtes nördlich des Gebäudes sicherzustellen, sind die Aufweitung dieser Fläche und die geringfügige Verschiebung einer geplanten Baumanpflanzung erforderlich. Zudem ist die Abgrenzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche östlich des Bestandsgebäudes zu präzisieren, um sicherzustellen, dass die Spülfahrzeuge nicht die Bereiche nutzen, die durch die geplante Tiefgarage unterbaut sind. Das Gewicht dieser Fahrzeuge überschreitet die maximale Traglast der Tiefgaragendecke.

Zur Umsetzung der oben genannten, die Gewährleistung der gesicherten Erschließung des Plangebietes betreffenden Vorhaben ist die vorhabenbezogene Änderung des VB-Planes Nr. 68 für die beschriebenen Bereiche und Planinhalte erforderlich.

Des Weiteren wurde der Standort des Aufganges aus der Tiefgarage zwischen den Teilgebieten 2 und 3 der Ursprungsplanung mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier entsprechende Festsetzungen zur Ausführung in die Planung aufnehmen zu können.

Zur Reduzierung des Verfahrensaufwandes wird die Planänderung insgesamt auf die Bereiche begrenzt, innerhalb derer tatsächlich Änderungen erforderlich werden. Gleichzeitig wird der Vorhaben- und Erschließungsplan für den Änderungsbereich entsprechend angepasst und nimmt am Aufstellungsverfahren teil.

Hinsichtlich der vorgesehenen Planänderungen sowie der Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes sowie zu den vorgesehenen Änderungen der Erschließungsplanung sind zudem die Änderung bzw. Anpassung des Durchführungsvertrages erforderlich.

Die vorliegende Begründung beschränkt sich dem oben genannten folgend auf die zu ändernden Planinhalte. Hinsichtlich der ausführlichen Begründung der Planungsziele und Planinhalte des

Ursprungsplanes sowie den Erläuterungen zu übergeordneten Planungen und Planungsvorgaben wird auf die Begründung zum VB-Plan Nr. 68 verwiesen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Stadt Eckernförde wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Die Planänderung wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört wie auch der Geltungsbereich des Ursprungsplanes zum bebauten Innenbereich der Stadt. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung von bebauten und ehemals für den Gemeinbedarf genutzten Flächen, die allseitig von Bebauung umgeben sind. Daher sind hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Erfassung der naturschutzrechtlichen Belange und Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung ist im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 erfolgt. Insofern wird auf die dort erfolgten Ausführungen verwiesen.

Für weitere, das Vorhaben berührende Regelungsinhalte wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eckernförde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen. Dieser wird im Zuge der vorliegenden Planung entsprechend angepasst.

Im Rahmen der Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 erfolgte im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB die Anpassung des F-Planes der Stadt, der derzeit für die Fläche des Plangebietes noch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' ausweist. Durch die Anpassung des F-Planes wurden hier -dem konkreten Konzept folgend- Wohnbauflächen, Sonderbauflächen sowie Grünflächen ausgewiesen. Eine weitere Anpassung des F-Planes wird durch die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung ist durch den VB-Plan Nr. 68 verbindlich überplant worden. Die Festsetzungen der Planänderung ersetzen innerhalb des vorgesehenen Plangeltungsbereiches die Festsetzungen der Ursprungsplanung.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 68 wurde am 19.03.2018 von der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde gefasst.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der vorliegenden Planung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB verzichtet.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat in ihrer Sitzung am 18.12.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 06.02.2019.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.02.2019 gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat die zur 1. vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 68 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2019 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

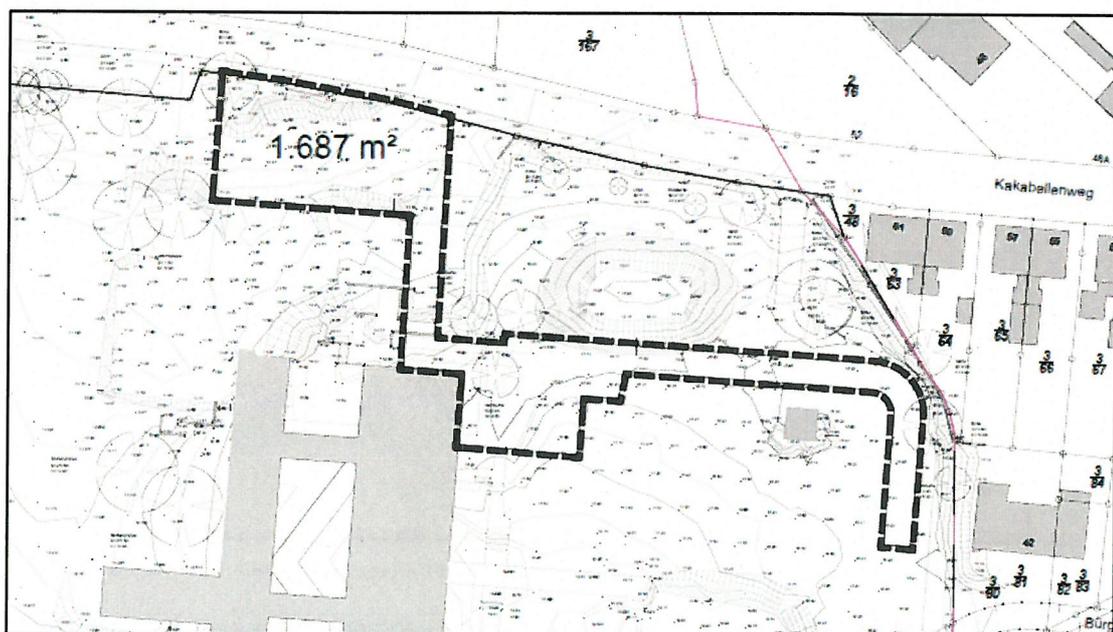
3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt südwestlich der Eckernförder Innenstadt im Quartier „Broosbyer Koppel“ in unmittelbarer Nähe zu einer Bucht des Windebyer Noors. Es ist über den Bürgermeister-Jahn-Weg und den Lorenz-von-Stein-Ring an die L 265 (Windebyer Weg) sowie an die B 76 (Flensburger Straße) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof und die Innenstadt von Eckernförde sind weniger als 1 km entfernt und somit fußläufig erreichbar.

Mit Ausnahme des Campus der ehemaligen Fachhochschule zeichnet sich die Umgebung hauptsächlich durch ein Nebeneinander von mittleren Wohnlagen mit kleinen und günstigen Wohnungen, Reihenhäusern und vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern aus.



Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt (Quelle: Google Maps)



Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 68

Der Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 214 und 215 im nördlichen Bereich des Plangebietes des VB-Planes Nr. 68. Er setzt sich aus im VB-Plan Nr. 68 mit Geh- und Fahrrechten bzw. Leitungsrechten festgesetzten Flächen zwischen dem Teilgebiet 2 im Norden (WA-Gebiet), dem Teilgebiet 3 im Süden (WA-Gebiet) und dem Teilgebiet 1 im Westen (SO-Gebiet) sowie der geplanten Stellplatzanlage am nördlichen Rand des Plangebietes zusammen.

Der Geltungsbereich der Planänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch den Verlauf des Kakabellenweges sowie das im VB-Plan Nr. 68 als WA-Gebiet festgesetzte Teilgebiet 2,
- im Süden durch das im VB-Plan Nr. 68 als WA-Gebiet festgesetzte Teilgebiet 3 und
- im Westen durch das im VB-Plan Nr. 68 als SO-Gebiet festgesetzte Teilgebiet 1.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 0,17 ha auf.



Geltungsbereich der 1. vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr. 68 innerhalb des VB-Planes Nr. 68

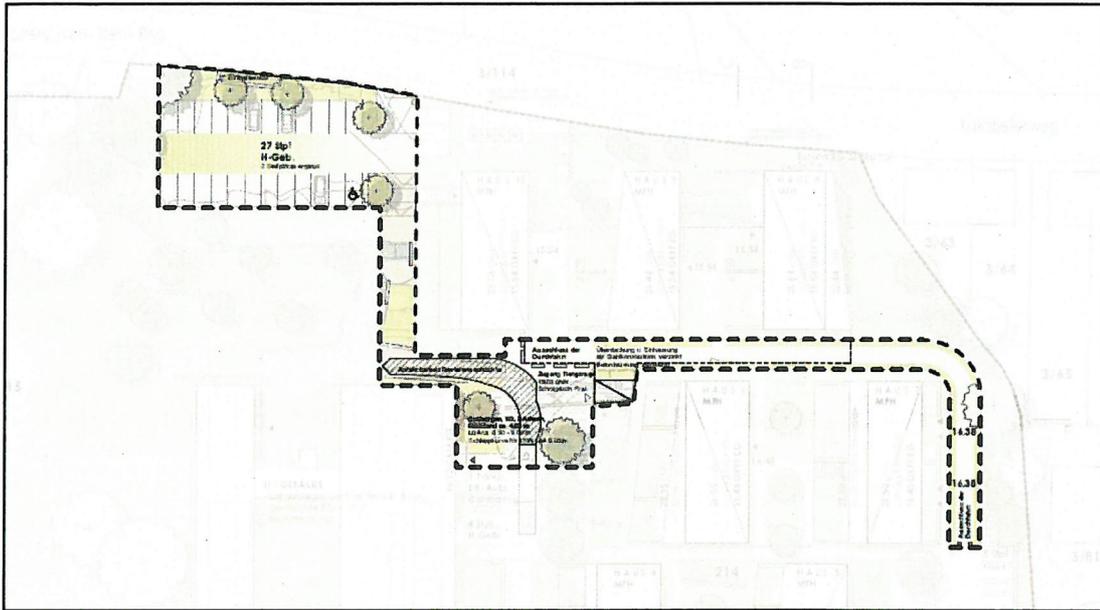
Die Flächen des Plangebietes sowie auch die des Ursprungsplanes befinden sich derzeit in der baulichen Umsetzung entsprechend den Vorgaben des VB-Planes Nr. 68.

4. PLANUNG

4.1. Beschreibung des Planvorhabens / Städtebauliches Konzept

Hinsichtlich der ausführlichen Beschreibung des Gesamtvorhabens sowie des städtebaulichen Konzeptes wird auf die Ausführungen in der Begründung zum VB-Plan Nr. 68 verwiesen.

Die vorliegende Planung nimmt lediglich erforderliche Anpassungen in Details insbesondere hinsichtlich der Erschließung vor und verändert das städtebauliche Konzept nicht. Die Änderungen sind bereits in Kapitel 1 beschrieben worden.



Vorhaben- und Erschließungsplan / Lageplan des Änderungsbereiches

4.2. Ziele der Planung

Die in der Begründung zum VB-Plan Nr. 68 als Ursprungsplan beschriebenen Planungsziele gelten auch für die vorliegende Planänderung fort.

Konkretes Planungsziel der vorliegenden Planänderung ist vorrangig die Anpassung von Erschließungsaspekten der Planung zur Gewährleistung der gesicherten Erschließung des Plangebietes.

4.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht. Im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung durch die Bereitstellung von zwei weiteren Stellplätzen. Die hierfür entfallenden vorgesehenen Baumstandorte werden nördlich der Stellplatzanlage festgesetzt, so dass die Anzahl der zu pflanzenden Bäume innerhalb des Änderungsbereiches gleich bleibt.

Die dauerhafte und nachhaltige Veränderung des Planbereiches wurde bereits mit der Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 vorbereitet. Hierzu wird auf die Ausführungen in der Begründung zum VB-Plan Nr. 68 verwiesen.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Grundlage für die Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen ist der vorliegende Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der mit dem entsprechenden Ausschnitt der vorgesehenen Änderung vorliegt.

Die vorliegende Planzeichnung Teil A nimmt inhaltliche Änderungen für den Geltungsbereich der Planänderung vor.

Die vorliegenden textlichen Festsetzungen (Text Teil B) der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 ergänzen die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68. Diese gelten auch für die vorliegende Planänderung fort.

Die Inhalte der 1. vorhabenbezogenen Änderung des VB-Planes Nr.68 werden nachfolgend beschrieben.

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst Teilflächen der Teilgebiete 1 (Sonstiges Sondergebiet Verwaltung / Seniorenwohnen) sowie der Teilgebietes 2 und 3 (Allgemeine Wohngebiete) des Ursprungsplanes.

Innerhalb des Teilgebietes 1 umfasst er im Wesentlichen die Stellplatzanlage am nördlichen Rand des Plangebietes sowie das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Leitungsrecht. Innerhalb der Teilgebiete 2 und 3 sind vorrangig Erschließungsflächen betroffen.

Die Inhalte der hier vorgenommenen Planänderungen sind in Kapitel 8.1 beschrieben, da sie sich in erster Linie auf die verkehrliche Erschließung beziehen.

Die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen umfassen eine Vorgabe zur Zulässigkeit eines überdachten und eingehausten Tiefgaragenaufganges sowie dessen maximale Höhe. Die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten überdachten und eingehausten Tiefgaragenaufgangs darf eine maximale Höhe von 19,00 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

5.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die bereits in der Ursprungsplanung enthaltenen Regelungen zum Erhalt von Anpflanzungen sowie zu Neuanpflanzungen. Der Ausgleich für entfallende Baumstandorte wurde seinerzeit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes erbracht.

Zugunsten der Verlängerung der Stellplatzanlage am nördlichen Rand des Plangebietes fallen zwei vorgesehenen Standorte für Ersatzpflanzungen fort. Diese vorgesehenen Baumstandorte werden nunmehr nördliche der Stellplatzanlage zum Kakabellenweg hin vorgesehen.

Zudem sind an der nordöstlichen Gebäudeecke des bestehenden ehemaligen Hochschulgebäudes Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Um die erforderliche Anfahrbarkeit der Revisionsschächte im Verlauf des Leitungsrechtes nördlich des Gebäudes sicherzustellen, sind die Aufweitung dieser Fläche und die geringfügige Verschiebung einer weiteren geplanten Baumanpflanzung erforderlich.

Die Anzahl der Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes bleibt damit gleich.

Es ist zu gegebener Zeit ein förmlicher Abnahmetermin der Baumpflanzungen mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

5.3. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO wurden in der Ursprungsplanung insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Werbeanlagen und zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen.

Für die vorliegende Planänderung sind im Sinne des gestalterischen Gesamtkonzeptes Regelungen zur baulichen Gestaltung des Aufgangs aus der Tiefgarage aufgenommen worden, die sowohl die Gestaltung der vertikalen, den Aufgang einfassenden Bauteile als auch die Dachfläche betreffen.

Die Gestaltung der vertikalen Bauteile des in der Planzeichnung festgesetzten überdachten und eingehausten Tiefgaragenaufgangs ist als verzinkte, aufgesetzte Flachstahl-Konstruktion herzustellen. An der Nord-, Ost und Südseite sind Brüstungsmauern aus Sichtbeton zulässig.

Die Dachfläche ist als Flachdach oder als flachgeneigtes Dach mit einer maximalen Dachneigung von 10° auszubilden. Die Dacheindeckung hat mit Trapezblech zu erfolgen.

6. UMWELTPLANUNG

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Im Zuge der Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 sind die planungsrelevanten Aspekte Artenschutz sowie Baumersatz betrachtet worden. Die sich hieraus ergebenden planungsrelevanten Aussagen und Maßnahmen sind in der Begründung zum VB-Plan Nr. 68 dargestellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Aus der vorliegenden Planänderung ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen oder Maßnahmen.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

7.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 68 ist ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das das durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen und sich daraus ggf. ergebende Lärmemissionen betrachtet und bewertet hat.

Dabei wurde festgestellt, dass, von den vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet ausgehend, sowohl hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung als auch der Sondernutzung in den Bestandsgebäuden keine Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zu erwarten sind. Lediglich durch das von den geplanten Baugebieten erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen können Emissionen entstehen, die sich auf angrenzende Nutzungen auswirken könnten.

Hinsichtlich der gewerblich genutzten Stellplätze im Plangebiet wurde im Rahmen der Begutachtung festgestellt, dass es in der Tageszeit (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) zu keinen Überschreitungen des Richtwertes von 55 dB/A an den maßgeblichen Immissionsorten bei den umliegenden Gebäuden kommt. Sowohl die Beurteilungspegel als auch die zulässigen Maximalpegel werden teilweise erheblich unterschritten.

Das Gutachten hat jedoch auch festgestellt, dass es bei einer Nutzung der Stellplatzanlagen in der Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) zu Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel kommen würde. Daher wurde im Durchführungsvertrag zum VB-Plan geregelt, dass eine gewerbliche Nutzung der Stellplatzflächen in der Nachtzeit nicht erfolgen darf.

Hinsichtlich der Erhöhung der Gesamtverkehrsbelastung im Plangebiet durch die geplante Neubebauung sowie die Nutzungsänderung im bestehenden H-Gebäude trifft das Gutachten die Aussage, dass selbst bei einer Verfünffachung der angesetzten Verkehrsmengen die maßgebliche Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht überschritten werden.

Für eine abgesicherte Nachweisführung wurde dabei die maximale Verkehrsmenge von bis zu 238 Pkw-Fahrten auf dem Lorenz-von-Stein-Ring (zusammengesetzt aus 88 gewerblichen Pkw-Fahrten und 150 Pkw-Fahrten aus der Tiefgarage des geplanten WA) und 428 Pkw-Fahrten auf dem Bürgermeister-Jahn-Weg (zusammengesetzt aus 156 gewerblichen Pkw-Fahrten und 252 Pkw-Fahrten aus dem geplanten WA) tagsüber als Jahresmittel zu Grunde gelegt.

Auf Grundlage der erfolgten Untersuchung konnte die Aussage getroffen werden, dass mit einer wesentlichen Zunahme der Lärmemissionen durch die Planung hinsichtlich der Erhöhung der Verkehrsbelastung auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu rechnen ist. Eine zusätzliche Lärmbelastung ist -auch da sich zusätzliche Verkehre relativ gleichmäßig auf die für die Erschließung erforderlichen Straßen verteilen- insgesamt als geringfügig einzustufen.

Über die oben bereits genannten Einschränkungen hinsichtlich der nächtlichen Nutzung von gewerblichen Stellplatzflächen hinausgehende Maßnahmen sind im Zuge der Planung daher nicht erforderlich geworden.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ergebnisse ist die Vergrößerung der Stellplatzanlage am nördlichen Rand des Plangebietes und die Erhöhung der Stellplatzanzahl um zwei Stellplätze als unkritisch zu erachten.

Vom Plangebiet darüber hinaus ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

7.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Aus umgebenden Nutzungen sind keine Emissionen erkennbar, die sich wesentlich auf das Plangebiet auswirken könnten.

Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen gelten die im vorangegangenen Kapitel getroffenen Aussagen entsprechend.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1. Verkehrerschließung

Hinsichtlich der umfassenden Erläuterung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wird auf die Ausführungen in der Begründung zum VB-Plan Nr. 68 verwiesen.

Mit der vorliegenden Planänderung werden hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung die nachfolgenden Anpassungen vorgenommen.

Für den Erschließungsweg zwischen den Teilgebieten 2 und 3 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes des VB-Planes Nr. 68 wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Rettungsdienste festgesetzt. Hier hat sich gezeigt, dass die Feuerwehr im Einsatzfall nicht sicherstellen kann, dass nicht auch Fahrzeuge den Weg befahren, die die maximale Traglast für die Decke der darunterliegenden Tiefgarage überschreiten. Daher wird das Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste zurückgenommen. Dies ist unschädlich, da der Brandschutz ohnehin über den Kakabellenweg sichergestellt wird und der genannte Weg hierfür nicht benötigt wird.

Da geplant ist, den Weg lediglich für den Fußgängerverkehr zu öffnen, wird ebenfalls auf ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger verzichtet und lediglich ein Gehrecht für diesen Personenkreis vorgesehen.

An der nordwestlichen Gebäudeecke des bestehenden ehemaligen Hochschulgebäudes sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Um die erforderliche Anfahrbarkeit der Revisionsschächte im Verlauf des Leitungsrechtes nördlich des Gebäudes sicherzustellen, ist eine Aufweitung dieser Fläche erfolgt. Zudem ist die Abgrenzung der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche westlich des Bestandsgebäudes dahingehend präzisiert worden, dass dieses nunmehr an der Grenze der Tiefgarage im Norden endet. Hiermit wird sichergestellt, dass die Spülfahrzeuge nicht die Bereiche nutzen, die durch die geplante Tiefgarage unterbaut sind. Das Gewicht dieser Fahrzeuge überschreitet die maximale Traglast der Tiefgaragendecke.

Des Weiteren wurde der Standort des Aufganges aus der Tiefgarage zwischen den Teilgebieten 2 und 3 der Ursprungsplanung mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um hier entsprechende Festsetzungen zur Ausführung in die Planung aufnehmen zu können. Die Fläche ist innerhalb der Gesamtabgrenzung der Tiefgarage gesondert gekennzeichnet worden.

Von den insgesamt im Plangebiet des VB-Planes Nr. 68 vorgesehenen Stellplätzen entfallen auf die Verwaltungsnutzung durch das GWU 30 Stellplätze von denen bislang 25 Stellplätze am Lorenz-von-Stein-Ring vorgesehen waren.

Durch die Änderungen an der inneren Nutzungsstruktur innerhalb des ehemaligen Hochschulgebäudes ist ein höherer Stellplatzbedarf entstanden, der innerhalb der Flächen der Liegenschaft nachzuweisen ist. Hierfür bietet sich die Verlängerung der vorgesehenen Stellplatzanlage am Lorenz-von-Stein-Ring an. Mit der vorliegenden Planung wird die Stellplatzanlage nach Westen vergrößert und die Anzahl der Stellplätze auf 27 Stellplätze erhöht.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung und deren Durchführung sowie die Kostentragung wurden im Durchführungsvertrag zum VB-Plan Nr. 68 geregelt.

8.2. Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der umfassenden Erläuterung der Maßnahmen zur technischen Infrastruktur wird auf die Ausführungen in der Begründung zum VB-Plan Nr. 68 verwiesen. Durch die vorliegende Planänderung erfolgen hier keine Änderungen.

9. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Die zum VB-Plan Nr. 68 gegebenen Hinweise und Ausführungen zu sonstigen Maßnahmen gelten auch für die vorliegende Planänderung fort.

10. INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits teilweise ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sind in den Durchführungsvertrag die nachfolgenden Regelungsinhalte aufgenommen worden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung (Präambel),
- der Gegenstand des Vertrages (§ 1),
- die Bestimmung der Bestandteile des Vertrages (§ 2),

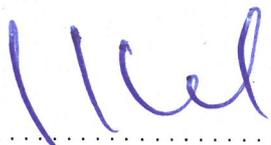
- die Beschreibung des Planvorhabens sowie die Bauleitplanung (§ 3),
- die Durchführungsverpflichtung mit der Bestimmung entsprechender Fristen (§ 4),
- der Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit (§ 5),
- die Verkehrsanbindung sowie weitere Baumaßnahmen (§ 6),
- die Baudurchführung und Fertigstellung (§ 7),
- die Haftung, Verkehrssicherung, Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der Erschließungsanlagen (§ 8),
- die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens (§ 9),
- die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 10),
- die Sicherheitsleistungen seitens des Vorhabenträgers (§ 11),
- die Kostentragung (§ 12),
- die Haftung und die Rechtsnachfolge (§ 13),
- das Wirksamwerden des Vertrages (§ 14) sowie
- Regelungen zu Vertragsänderungen, Rücktrittsrechten, Vollzugsvollmachten (§§ 15 bis 17) und
- die Schlussbestimmungen (§ 18).

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

Der Durchführungsvertrag wird hinsichtlich der vorgesehenen Planänderungen sowie der Nutzungsänderung im H-Gebäude entsprechend geändert.

Eckernförde, den 25. Juli 2019




- Der Bürgermeister -

