

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 34 für das Plangebiet

„Gewerbegebiet Nord“,

zugleich

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Plangebiet

„Rosseer Weg“

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|-----------|
| 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 2 |
| 1.1 Für den Bereich des B-Planes Nr. 34 | 2 |
| 1.2 Für die Bereiche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1: | 3 |
| 2. EINORDNUNG IN DIE BESTEHENDE BAULEITPLANUNG | 4 |
| 3. VERANLASSUNG | 5 |
| 3.1 Für den Bereich des B-Planes Nr. 34: | 5 |
| 3.2 Für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1: | 5 |
| 4. ZIELE DER PLANUNG | 6 |
| 5. ERSCHLIEßUNG | 7 |
| 5.1 Für den Bereich des B-Planes Nr. 34: | 7 |
| 5.2 Für Bereiche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1: | 7 |
| 6. ANGABEN ZUM BESTAND | 7 |
| 7. ALTLASTEN | 8 |
| 8. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT | 8 |
| 9. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN | 10 |
| 9.1 Zu Ziff. 1.1.1 (Ausschluß von Ausnahmen) | 10 |
| 9.2 Zu 1.1.2 (Unzulässigkeiten) | 10 |
| 9.3 Zu Ziff. 1.1.3 und Ziff. 1.1.4 (Unzulässigkeiten) | 11 |
| 9.4 Verkehrsflächen | 11 |
| 9.5 Versorgungsflächen | 12 |
| 9.6 Öffentliche und private Grünflächen | 12 |
| 9.7 Wasserflächen | 12 |
| 9.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald | 13 |
| 9.9 Zu Ziff. 1.2 | 13 |
| 9.10 Zu Ziff. 1.3 (Mit Rechten zu belastende Flächen) | 14 |
| 9.11 Gemeinschaftsanlagen | 15 |
| 9.12 Zu Ziff. 1.4 (Immissionsschutz) | 15 |
| 9.13 Zu Ziff. 1.5 (Pflanzgebote) | 15 |
| 9.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 16 |
| 9.15 Zu Ziff. 2.1 (Ökologische Bauweisen) | 16 |

| | |
|---|-----------|
| 9.16 Zu Ziff. 2.2.1-2.2.3 und 2.3.1 (Wand und Dach) | 17 |
| 9.17 Zu Ziff. 2.2.4 und 2.3.2 Werbeanlagen | 17 |
| 10. KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG | 18 |
| 10.1 Gewerbliche Bauflächen | 18 |
| 10.2 Misch- und Wohnbauflächen | 19 |
| 11. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN | 20 |
| 12. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN | 21 |
| 13. ABWASSERBESEITIGUNG | 21 |
| 14. ABFALLBESEITIGUNG | 21 |
| 15. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN | 21 |
| 16. ÖFFENTLICHER PERSONENVERKEHR | 21 |
| 17. DENKMALSCHUTZ | 22 |

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1995 (BGBl. I S. 766).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung erneut am 04.10.1990 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 05.03.1993 bis 17.03.1993 nach Bekanntmachung vom 25.02.1994 im Amtsblatt Nr. 2/1993 der Stadt Eckernförde auf der Grundlage der Planunterlage vom 14.06.1988 durchgeführt worden.

Ein öffentlicher Anhörungstermin fand am 18.03.93 statt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Für den Bereich des B-Planes Nr. 34

Das Planungsgebiet „Gewerbegebiet Nord“ mit einer Größe von ca. 35 ha liegt im nördlichen Stadtteilbereich (Grasholz) westlich des Baugebietes „Rosseer Weg“. Es wird im Osten begrenzt durch den rückwärtigen Abschluß der Bauflächen westlich des Rosseer Weges, im Süden durch die Bundesstraße 76, im Westen durch den

Gammelbyer Weg und im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1/2, 8/1, Gemarkung Gammelby sowie durch den Gammelbyer Kirchenweg.

1.2 Für die Bereiche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1:

Das Baugebiet „Rosseer Weg“ mit einer Größe von ca. 28 ha liegt im nördlichen Stadteilbereich östlich des neuen Planungsgebietes „Gewerbegebiet Nord“ zwischen der B 76, der B 203 und dem Bundesbahngelände der Strecke Flensburg-Kiel.

Die Änderungsbereiche werden wie folgt abgegrenzt:

Änderungsbereich 3.1:

- im Norden: durch die Grundstücksflächen nördlich der Verkehrsfläche des Gammelbyer Kirchenweges,
- im Südosten: durch die Verkehrsfläche des Rosseer Weges,
- im Südwesten: durch die Grenze des Flurstückes 6/39 und
- im Nordwesten: durch die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes 34.

Änderungsbereich 3.2:

- im Norden: durch die Verkehrsfläche des Amselweges und Flurstück 22/11 (Fußweg),
- im Osten: durch Flurstück 22/44 (Fuß- und Radweg),
- im Süden: durch Flurstücke 22/20 und 31/4 und
- im Westen: durch die östliche Grenze der Flurstücke 11/3, 12/5 und 14/3 sowie eine gedachte Linie im Flurstück 22/7, welche im Ab-

stand von ca. 32 m parallel zur Grenze der Flurstücke 22/7 und 22/18 verläuft.

Änderungsbereich 3.3:

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 6/30, 6/31 und 6/34, begrenzt im Nordwesten durch die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes 34, im Nordosten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6/33, im Südosten durch die Verkehrsfläche des Rosseer Weges (Flurstück 108/45) und im Südwesten durch die hinteren Grenzen der Grundstücke an der Nordostseite des Lerchenweges.

Der genaue Verlauf der Grenzen ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung und in der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte kenntlich gemacht.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes sind in der „1. Änderung und 1. Ergänzung der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eckernförde 1982“ und 1993 nach § 1 Abs. 1 BauNVO 1990 wie folgt ausgewiesen:

– Wohnbaufläche (W) (nördlich B 76/westlich Bebauung Rosseer Weg)

und

– Gewerbliche Bauflächen (G) (westlich Rosseer Weg und südlich Gammelbyer Kirchenweg).

Das Gelände zwischen den vorgenannten Flächen ist als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesen; die verbleibenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald und - entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes - als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesen.

Der B-Plan Nr. 34 sowie die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 konkretisieren die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Eckernförde.

3. Veranlassung

3.1 Für den Bereich des B-Planes Nr. 34:

Bis auf geringe Teilflächen sind die im Norden des Stadtgebietes für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Bauflächen bereits vergeben.

Um der Neuansiedlung bzw. der geplanten Umsetzung von Gewerbebetrieben aus der Innenstadt oder aus anderen Wohngebieten entsprechen zu können, ist die Bereitstellung erschlossener Gewerbebauflächen dringend geboten.

Die Einbeziehung der für eine Wohnnutzung vorgesehenen Grundstücksflächen in den Plangeltungsbereich ist notwendig, um dem akuten Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden und eine mögliche Verbindung zwischen Arbeit und Wohnen zu erreichen.

Gegenüber den Planungen aus den Jahren 1988-1990 wird die Fläche für Gewerbe und Industrie von vormals ca. 15 ha auf nunmehr ca. 6,5 ha zurückgenommen, da ein Großteil des Bedarfs durch das Gewerbegebiet Marienthal (BPL Nr. 36) gedeckt wird. Die umgewidmeten Flächen werden land- und forstwirtschaftlicher Nutzung sowie landschaftspflegerischen Maßnahmen zugeführt. Damit folgt der Bebauungsplan den Ausweisungen des F-Planes und des Landschaftsplanes.

3.2 Für den Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1:

Im **Änderungsbereich 3.1** müssen die bestehenden Festsetzungen der B-Plan-Satzung mit den Darstellungen des F-Planes und mit den künftigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 34 in Übereinstimmung gebracht werden. In diesem Bereich wird

die Erschließungsstraße für die gewerblichen Bauflächen im B-Plan 34 an den Rosseer Weg angebunden. Die Änderung beinhaltet somit vorwiegend die Festsetzung von Verkehrsflächen und die Änderung der Baugrenzen/-linien.

Im **Änderungsbereich 3.2** umfaßt die Änderung die Aufhebung der Festsetzung „Flächen für Bahnanlagen“ und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im **Änderungsbereich 3.3** müssen die bestehenden Festsetzungen der B-Plan-Satzung mit den zukünftigen Festsetzungen des B-Planes 34 in Übereinstimmung gebracht werden. Es handelt sich dabei in einem Teilbereich um die Festsetzung einer „Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen“.

Darüber hinaus wird das bisherige GI-Gebiet umgewidmet in ein GEE-Gebiet. Diese Änderung entspricht den Darstellungen der „1. Änderung und 1. Erweiterung der Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993; sie hat den Schutz der Wohngebiete am Lerchenweg und im zukünftigen B-Plan 34 vor schädlichen Umwelteinwirkungen zum Ziel.

Die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen werden auch für die Änderungsbereiche beachtet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Erschließung sowie die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in der Stadt nach Maßgabe des BauGB bauleitplanerisch vorzubereiten und zu leiten ist.

4. Ziele der Planung

Planungsziel ist, im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete die Voraussetzungen für eine Erschließung für unterschiedliche Nutzungseinheiten zu schaffen.

Im Nordwesten des Industriegebietes ist eine Kompostierungsanlage für Seegras und Schreddergut angesiedelt.

Für die Wohnbauflächen soll durch die entsprechenden Festsetzungen eine Eigenheimbebauung in aufgelockerter und verdichteter Bauweise unter Beachtung der vorgegebenen Geländesituation ermöglicht werden. Die Festsetzungen für die Wohnbauflächen beinhalten Vorgaben für ökologisches Bauen.

An der Zufahrt zum Wohngebiet ist eine Mischbaufläche für die Ansiedlung von Gaststättengewerbe bzw. Handel- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen.

5. Erschließung

5.1 Für den Bereich des B-Planes Nr. 34:

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt durch die Anbindung der geplanten Haupterschließungsstraße am Rosseer Weg über Flurstück 2/9.

Die Erschließung der Wohnbaufläche ist durch Anbindung an die B 76 im Bereich der Flurstücke 36/18 und 37/17 vorgesehen. Zum Schutz der Wohnbebauung gegen den Straßenlärm der B 76 wird ein Lärmschutzwall entlang der B 76 angelegt.

Das Plangebiet wird durch Fußwege erschlossen, die an (überörtliche) Wanderwege angebunden werden.

5.2 Für Bereiche der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1:

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten. Die Erschließungsstraße A für das B-Plangebiet Nr. 34 wird über den Änderungsbereich 3.1 geführt.

6. Angaben zum Bestand

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Änderungen sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Die vorhandenen, fortfallenden und vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.

7. Altlasten

Verdachtsstandorte für Altlasten sind nicht bekannt.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen im Planungsgebiet mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, daß die geplanten Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen werden (§ 8 Abs. 1 und § 8 a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die sich ergebenden Eingriffe sind unabwendbar, weil Gewerbe- und Wohnbauflächen im Stadtgebiet ausgewiesen werden müssen. Die Eingriffe im Bereich der GI- und GEe-Gebiete werden minimiert, indem bestimmte, die Umwelt beeinträchtigende Betriebe ausgeschlossen werden (siehe auch Ziff. 9.3). Mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Verdichtung der Wohnbebauung angestrebt.

Um die durch den Planungseingriff unvermeidbaren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind bei der Ausarbeitung des Planentwurfes die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderem Maße beachtet worden.

Wohnbau- und Gewerbebaugelände werden durch einen Grüngürtel voneinander abgeschirmt. Die sich aus der Gemeindeumwelterhebung von 1984, dem Landschaftsplan von 1992 und dem Grünordnungsplan für den B-Plan Nr. 34 ergebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in ihren städtebaulichen Belangen durch entsprechende Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 10, 20 und 25 BauGB rechtlich abgesichert.

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB werden die weiteren Aussagen der Landschaftspla-

nung unter Abwägung mit den anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen als Darstellungen ohne Normcharakter in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Zentrum des Plangebietes liegenden Nieder- und Zwischenmoore (mit „Moor“ gekennzeichnet) werden mit einer über die Darstellung des Landschaftsplanes hinausgehenden Größe als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Sie sind nach § 15 a LNatSchG geschützt. Der vorhandene Teich ist in dieser Fläche eingebunden.

Die im Westen des Plangebietes vorgesehene Fläche für Wald dient einer Verbesserung der Grundwassersituation. Durch Auskiesungsmaßnahmen wurde der Grundwasserstand verändert; mit Erhöhung des Waldanteils in diesem Gebiet können die negativen Auswirkungen verringert werden. Diese Aufforstung ist als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe nicht erforderlich.

Das ursprünglich dichte Knicknetz in diesem Teil des Stadtgebietes, das der Auskiesung der Flächen zum Opfer fiel, wird durch Neuanlagen von Knicks, insbesondere als Abgrenzung der Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen gegenüber dem Gewerbegebiet, dem Wohngebiet der landwirtschaftlich genutzten Fläche, in veränderter Form wiederhergestellt.

Die Renaturierung der Moore und die Anlage einer Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen zwischen den Mooren werden als Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbebauung vorgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen für die GE- und GEe-Flächen werden mit der Anlage des Immissionsschutzstreifens zwischen Wohnbebauung und gewerblich genutzten Flächen geschaffen. Mit der Sicherung von Trockenhängen (nach § 15 a LNatSchG geschützt) und der Anlage von Schutzstreifen für landschaftspflegerische Maßnahmen, welche die Flächen umschließen, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe wird bei Neu- und Erweiterungs-

bauten ein Pflanzgebot für Bäume für jeden erforderlichen Stellplatz festgesetzt (s. Text, Ziff. 1.5.1 und 1.5.2).

Nach der im Grünordnungsplan durchgeführten Abwägung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft mit den durchzuführenden ökologischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

9. Erläuterungen zu den Festsetzungen

9.0 Die Reihenfolge der nachstehend aufgeführten Punkte orientiert sich an der Aufzählung im § 9 Abs. 1 BauGB.

9.1 Zu Ziff. 1.1.1 (Ausschluß von Ausnahmen)

Der Ausschluß der unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen soll die angestrebte vorwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete sichern.

9.2 Zu 1.1.2 (Unzulässigkeiten)

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten wird aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche festgesetzt. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten soll daneben eine positive Gewerbestruktur sichern und zusätzlichen Verkehr im Plangebiet vermeiden.

Mit der Beschränkung der Größe von Einzelhandelsbetrieben soll ein negativer Einfluß einer möglicherweise im Mischgebiet der Baufläche 19 entstehender Einkaufseinrichtung auf die Zusammensetzung der Hauptgeschäftszone Innenstand vermieden werden. Das Einkaufszentrum Innenstadt ist in seiner Mischung unterschiedlichster Einzelhandelsgeschäfte ein städtebaulich bedeutsamer, wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt.

Die empfindliche Zusammensetzung darf nicht gestört werden durch einen erhebli-

chen Kaufkraftabzug durch Einkaufseinrichtungen in den Stadtrandgebieten.

Die Beschränkung der Betriebsgröße ist aber auch aus verkehrlicher Sicht geboten. Der durch eine größere Einkaufseinrichtung bedingte Zu- und Abgangsverkehr würde den Verkehrsfluß auf der Bundesstraße 76 erheblich stören.

9.3 Zu Ziff. 1.1.3 und Ziff. 1.1.4 (Unzulässigkeiten)

Die Nichtzulassung der aufgeführten Betriebe erfolgt aus Umweltgesichtspunkten. Die Art der Betriebe kann wegen der von ihnen ausgehenden Umweltgefährdungspotentiale im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Moores nicht zugelassen werden.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wird festgesetzt, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu Lasten der Zentrumsentwicklung der Stadt Eckernförde zu vermeiden.

9.4 Verkehrsflächen

Die Profile der Verkehrsflächen sind auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt; sie sind den jeweiligen Nutzergruppen bzw. dem Verkehrsaufkommen und den Geschwindigkeiten angepaßt.

Mit Beschluß vom 16.12.1980 hat die Ratsversammlung die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für die Schaffung möglichst vieler verkehrsberuhigter Zonen in der Stadt zu schaffen. Im Bereich der Wohnbauflächen sollen die im B-Plan vorgesehenen Straßenverkehrsflächen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Nach entsprechender Gestaltung des Straßenraumes, die seine überwiegende Aufenthaltsfunktion deutlich machen soll, gelten nach der Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (4 a)

der Straßenverkehrsordnung.

Aus diesem zur Verkehrsberuhigung vorgesehenen Bereich wird kein fließender und ruhender Verkehr in andere Gebiete verdrängt. Für die Nachbarbereiche entstehen damit keine zusätzlichen Belastungen.

Entlang der B 76 ist die gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz erforderliche 20 m breite Bau Freihaltezone im Bereich der Bauflächen dargestellt. Die 20 m werden gemessen vom Fahrbahnrand der befestigten neugestalteten Straße.

9.5 Versorgungsf lächen

Die dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen im Zentrum des Wohngebieten und der Gewerbeflächen wurden mit den Stadtwerken Eckernförde abgestimmt.

9.6 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, die sich selbst überlassen bleiben können oder minimale Pflege erfordern.

Private Grünflächen können den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden und sind zu bepflanzen.

Die Art der Pflanzen sollte sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren. Hinweise gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

9.7 Wasserflächen

Der Teich nordwestlich sowie die Teiche nordöstlich der Wohnbebauung können als Auffang- und Regenrückhaltebecken für die Regenwasserableitung der Wohnbauflächen herangezogen werden. Sie sind so umzugestalten und mit Pflanzen zu besetzen, daß ihre Reinigungsleistung und ihr Biotopwert erhöht werden.

Der Teich westlich der Erschließungsstraße A ist als Absetz- und Regenwasserrückhaltebecken für die Drainage (Sickerwasser) der nördlich anschließenden Kompostierungsanlage angelegt.

Die Kleingewässer unterstehen dem Schutz nach § 24 LNatSchG.

9.8 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die im Westteil festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind als Dauergrünland extensiv zu beweiden oder zu mähen; die Landwirtschaftsfläche westlich der Kompostierungsanlage kann nach Wiederherstellung des durch Auskiesung veränderten Reliefs wahlweise als Grünland oder Acker genutzt werden.

Der Wald ist als Mischwald anzulegen. Es sind standorttypische und heimische Gehölzarten zu verwenden.

9.9 Zu Ziff. 1.2

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)

Die Versickerung von Niederschlägen wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen gewählt. Der Boden läßt eine Versickerung zu; die Versickerung dient der Erhaltung bzw. Speisung des Grundwassers und der Wasserversorgung der Moore. Auf einen Anschluß der RW-Kanäle an die Vorflut kann verzichtet werden. Die Ableitung der nicht versickerungsfähigen Wässer zu den Teichen sollte in Mulden, Gräben oder Rigolen erfolgen.

Wasserdurchlässige Beläge sind z. B. Kies- oder Grandflächen, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster o. ä.

Die im Grünordnungsplan unter Ziffer 5 bezeichneten Maßnahmen (s. Anlage dort S.

15-18) liegen dieser Planung zugrunde und sind umzusetzen. Neu einzubringende Pflanzen sind an der potentiell natürlichen Vegetation zu orientieren.

Die Schutzstreifen vor Knicks und vor Trockenhängen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Der Unterlaß jeglicher Eingriffe wird festgesetzt, um eine ungestörte Sukzession der Flächen bzw. den Erhalt des Trockenhanges (nach § 15 a LNatSchG geschützt) zu ermöglichen und zuzulassen.

9.10 Zu Ziff. 1.3 (Mit Rechten zu belastende Flächen)

Der Aufbau einer Fernwärmeversorgung ist für die Zukunft nicht auszuschließen. Bei Bau eines Blockheizkraftwerkes oder einer anderen Fern- oder Nahversorgungsanlage ist der Anschluß jeder Wohneinheit bzw. jeden Gewerbebetriebes zu ermöglichen (Ziff. 1.3.0).

Das Gehrecht 1 wird vorsorglich in der Planung festgesetzt, um (zu späterem Zeitpunkt) eine Fußwegeverbindung zum Lerchenweg zu ermöglichen. Die Verbindung wäre ggf. im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 (außerhalb der Änderungsbereiche 3.1-3.3) fortzuführen.

Das Geh- und Fahrrecht 2 dient der planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Das Geh, Fahr- und Leitungsrecht 3 dient der sicheren planungsrechtlichen Erschließung des Flurstücks 38/6.

Das Leitungsrecht 4 ermöglicht eine direkte Anbindung der GI-Flächen im Bereich des B-Planes Nr. 1 an die neu zu errichtenden Versorgungsanlagen.

9.11 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter werden in Nähe der jeweiligen Hausgruppe ausgewiesen. Die Einrichtung als Gemeinschaftsanlage führt zu Kosteneinsparungen bei der Erschließung und beim Hausbau und wird dem Gebot sparsamen Umgangs mit Boden gerecht.

9.12 Zu Ziff. 1.4 (Immissionsschutz)

- leer -

9.13 Zu Ziff. 1.5 (Pflanzgebote)

Die schalltechnischen Festsetzungen bedeuten, daß jeder Betrieb im Geltungsbereich des B-Planes Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, daß die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Ort außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum

- ohne Abschirmung der Reflexionen durch Gebäude oder andere Hindernisse und
- ohne Zusatzdämpfung durch Boden und Meteorologie entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes der angegebene Schalleistungspegel L_w abgestrahlt würde.

Die Schutzmaßnahmen sind auf Grundlage eines Gutachtens gewählt worden und umzusetzen.

Die Bepflanzung von Schutzanlagen sollte mit Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation erfolgen.

Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahme für Standplätze sind erforderlich, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten.

Hochwachsende Bäume sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht. Die Größe der Bäume wird vorgeschrieben, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben und den Straßenraum so zu gestalten, daß die Verkehrsgeschwindigkeit minimiert wird. Werden Obstgehölze angepflanzt, so sind diese zu unterhalten und entsprechend der Baumschutzsatzung nach evtl. Fällen ggf. neu anzupflanzen.

Für Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu verwenden.

9.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Erhaltungsgebot für Bäume schließt die erforderliche Entsiegelung von Flächen im Wurzelbereich gem. DIN 18920 ein.

Die Entsiegelung vorhandener versiegelter Flächen und der weitgehende Schutz der Wurzelbereiche ist durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 durchzuführen. Bei unumgänglicher Führung von Verkehrsflächen über Wurzelbereiche von Bäumen sind die Fahrbahn- und Gehwegflächen wasser- und luftdurchlässig auszuführen; bei Bedarf sind Wurzelbrücken zur Entlastung des Wurzelraumes einzubauen.

Bei vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist Knickpflege zu betreiben (Knickwall erhalten und ggf. ergänzen, Gehölze alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen). Die Erhaltung von Knicks schließt die Bepflanzung von Lücken im Knick sowie die Unterhaltung und Wiederherstellung ggf. zerstörter Erdwälle ein.

9.15 Zu Ziff. 2.1 (Ökologische Bauweisen)

Bei Neubauten in den Bauflächen 5, 8.1, 8.2, 8.3 und 18 sollten die Kriterien der Planungsleitlinie „ökologisches Bauen“ gemäß Erlaß der Finanzministerin des Landes Schleswig-Holstein vom 19.09.1989 beachtet werden (Erlaß siehe Anlage zur Begründung).

Die Anwendung der Planungsleitlinie „Ökologisches Bauen“ gibt Hinweise für ökologisch sinnvolle Baustrukturen und Baumaterialien, sie engt die planerischen Freiheiten der Bauherren und Architekten nur unwesentlich ein. Die Einschränkungen sind im Hinblick auf die positiven ökologischen Auswirkungen hinzunehmen und unter Berücksichtigung energiesparender Faktoren und der Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes wirtschaftlich tragbar.

Hausgruppen mit ökologischen Bauweisen werden in einzelnen Bauflächen ermöglicht, um vom üblichen Standard abweichenden, besonderen ökologischen Baukonstruktionen im Baugenehmigungsverfahren Rechnung tragen zu können.

In der Anlage „Kriterienkatalog für das ökologische Bauen“ werden für wesentliche Zielbereiche des Bauens ökologische Mindeststandards erläutert, die nach heutigem Kenntnisstand ohne oder mit nur geringem finanziellen Mehraufwand verwirklicht werden können.

9.16 Zu Ziff. 2.2.1-2.2.3 und 2.3.1 (Wand und Dach)

Für die Wohn- und Mischbauflächen sind wenige Materialien, Farben und Dachformen festgesetzt, um eine Homogenität des Baugebietes zu gewährleisten. Die Vorgaben lassen eine große Variationsvielfalt an Planungen zu. Die festgelegten Farben und Materialien sind bodenständig.

9.17 Zu Ziff. 2.2.4 und 2.3.2 Werbeanlagen

Besondere Anforderungen an Anlagen der Außenwerbung sind zu stellen, um die gestalterische Qualität des Ortsbildes zu sichern.

Eckernförde ist Ostseebad mit zunehmender Entwicklung des Fremdenverkehrs als wichtigem Wirtschaftsfaktor.

Die Attraktivität der Stadt für den Fremdenverkehr begründet sich vornehmlich in der besonderen städtebaulichen Situation des Stadtgrundrisses zwischen Eckernförder

Bucht und Windebyer Noor, mit der weitgehend denkmalgeschützten Altstadt und den durchgrünteren neueren Wohngebieten.

Die stadtgestalterische Qualität als wichtiger Wirtschaftsfaktor darf nicht beeinträchtigt werden durch eine das Ortsbild bestimmende Werbung in den neuen Wohngebieten.

Trotz der durch die Festsetzungen bewirkten Beschränkungen bleibt allen Gewerbetreibenden ein ausreichendes Maß an Werbemöglichkeiten erhalten. Die Werbewirksamkeit der einzelnen Anlage wird im Kontext aller Werbeflächen nicht geschmälert.

10. Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung entstehen nur im Gebiet des B-Planes Nr. 34 sowie im Gebiet des B-Planes Nr. 1, Änderungsbereich Nr. 3.1. Die anderen Änderungsbereiche des B-Planes Nr. 1 sind bereits voll entschlossen.

Für die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden der Stadt voraussichtlich folgende, zunächst nur überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

10.1 Gewerbliche Bauflächen

| | | |
|--------|--|---------------|
| 10.1.1 | Kosten für den Erwerb von Flächen für die Herstellung der Erschließungsanlagen Erschließungsstraße A | 130.000,00 DM |
| 10.1.2 | Herstellung der Erschließungsanlagen (Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und der Bepflanzung einbegriffen), Erschließungsstraße A | 900.000,00 DM |
| 10.1.3 | Einrichtung für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten des RW-Kanals) Erschließungsstraße A | 70.000,00 DM |

| | |
|---|-----------------|
| 10.1.0 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | |
| Summe 10.1.1 bis 10.1.3 | 1.100.000,00 DM |

10.2 Misch- und Wohnbauflächen

| | |
|--|---------------|
| 10.2.1 Kosten für den Erwerb von Flächen und Gebäuden für die Herstellung der Erschließungsanlagen, Wohnbauflächen | 147.000,00 DM |
|--|---------------|

| | |
|--|-----------------|
| 10.2.2 Herstellung der Erschließungsanlagen (Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und Bepflanzung einbegriffen), Wohnbauflächen | 1.600.000,00 DM |
|--|-----------------|

| | |
|--|--------------|
| 10.2.3 Anlage eines Schallschutzwalles an der B 76 | 50.000,00 DM |
|--|--------------|

| | |
|--|---------------|
| 10.2.4 Einrichtung für die Entwässerung der Erschließungs- anlagen (50 % der Kosten des RW-Kanals), Wohnbauflächen | 180.000,00 DM |
|--|---------------|

| | |
|---|------------------------|
| 10.2.0 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | |
| Summe 10.2.1 bis 10.2.4 | <u>1.977.000,00 DM</u> |

10.3 Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten
für die Stadt:

| | |
|--|---------------|
| 10.3.1 Kostenanteil nach § 129 BauGB i. V. m. § 5 der Erschließungsbeitragssatzung (10 % von 10.1.0 = 1.100.000,00 DM 10.2.0 = <u>1.977.000,00 DM</u> <u>3.077.000,00 DM</u> | 308.000,00 DM |
|--|---------------|

| | |
|---|------------------------|
| 10.3.2 Kosten für die Herstellung des SW-Kanals, Erschließungsstraße A | 140.000,00 DM |
| 10.3.3 Kosten für die Herstellung des SW-Kanals, Misch- und Wohnbauflächen einschl. Abwasserhebeanlage | 450.000,00 DM |
| 10.3.4 Kosten für den Erwerb von Flächen | 55.000,00 DM |
| 10.3.5 Kosten für Herstellung (einschl. Kosten der Bauvor- bereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und der Bepflanzung von Fußwegen (außerhalb Wohn- bauflächen) | 150.000,00 DM |
| 10.3.6 Kostenanteil für die Entwässerung der Erschließungs- anlagen (50 % der Kosten des RW-Kanals) Erschließungsfläche A | 70.000,00 DM |
| 10.3.7 Kostenanteil für die Entwässerung der Erschließungs- anlagen (50 % der Kosten des RW-Kanals) Misch- und Wohngebiete | 180.000,00 DM |
| 10.3.0 Voraussichtlicher Gesamtanteil | <u>1.353.000,00 DM</u> |

Der festgestellte Umfang der voraussichtlichen Erschließungskosten und ihre Finanzierung werden bei der kommenden Fortschreibung des Finanzplanes und des Investitionsprogramms berücksichtigt.

11. Kinderspielmöglichkeiten

Auf Ausweisung von Kinderspielplätzen wurde verzichtet, da nördlich der Wohngebiete ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

Das gesamte Erschließungssystem ist so ausgelegt, daß sowohl Kinder, als auch Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen sich gefahrlos auf den Wegen und (verkehrsberuhigten) Straßen aufhalten können. Kindern stehen darüber hinaus große Erlebnisräume in den Flächen nördlich der Wohnbebauung zur Verfügung.

12. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH, Kommunikationseinrichtungen durch Deutsche Bundespost Telekom.

13. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen, das Regenwasser wird versickert bzw. oberflächlich den Wasserflächen zugeführt (S. 9.9).

14. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle ist sichergestellt, die Gebiete werden an die Abfallentsorgung angeschlossen.

15. Feuerlöscheinrichtungen

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr werden Anzahl und Lager der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

16. Öffentlicher Personenverkehr

Das Gebiet ist durch örtliche und überörtliche Buslinien auf der Flensburger Straße an das ÖPV-Netz angeschlossen.

17. Denkmalschutz

Im Planungsbereich liegen keine archäologischen Denkmale. Bei Bekanntwerden von Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte Schleswig-Holstein, Schloß Gottorf, 24837 Schleswig, gem. § 11 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Eckernförde, den 16. Okt. 00

Stadt Eckernförde

Die Bürgermeisterin


(Jeske - Paasch)

Anlage: – Grünordnungsplan