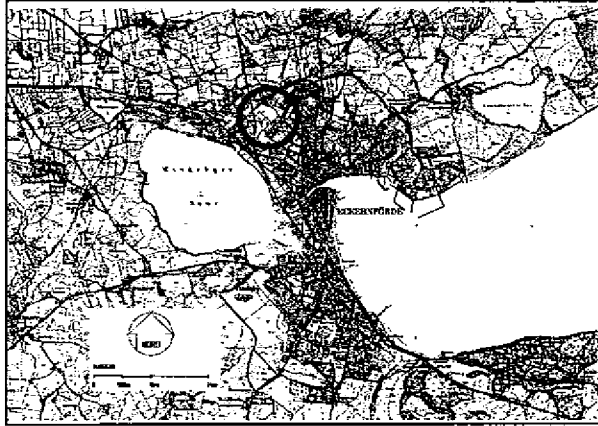


**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37
 der Stadt Eckernförde
 für das Plangebiet "Holacker"**



Übersichtsplan

Inhalt

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. VORBEMERKUNG | 1 |
| 2. VERFAHREN | 1 |
| 3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 2 |
| 4. VERANLASSUNG | 2 |
| 5. BESCHREIBUNG DES BESTANDES | 2 |
| 5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen | 2 |
| 5.2. Analyse und Bewertung | 2 |
| 6. PLANERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 2 |
| 7. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION | 2 |
| 7.1. Ziel Wohnnutzung / Sonderbauflächen | 2 |
| 7.2. Ziel Natur und Umwelt | 3 |
| 7.3. Ziel Verkehr | 3 |
| 7.4. Ziel Erholung | 3 |
| 7.5. Sonstige Ziele | 3 |
| 7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte | 3 |
| 7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen | 3 |
| 7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung | 4 |
| 8. ALTLASTEN | 4 |
| 9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT | 4 |
| 10. ERSCHLIEßUNG | 4 |
| 11. KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG | 4 |
| 11.1. Kosten der Erschließung der Bauflächen | 4 |
| 11.2. Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt | 4 |
| 12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN | 5 |
| 13. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN | 8 |
| 14. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN | 8 |
| 15. ABWASSERBESEITIGUNG | 8 |
| 15.1. Schmutzwasserentsorgung | 8 |
| 15.2. Regenwasserentsorgung | 8 |
| 16. ABFALLBESEITIGUNG | 8 |
| 17. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN | 8 |
| 18. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR | 8 |
| 19. HINWEISE | 8 |

| | |
|--------------------------------|---|
| 19.1. Baumschutzsatzung | 8 |
| 19.2. Archäologische Denkmäler | 8 |
| 19.3. Denkmalschutz | 8 |

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Für das Plangebiet B-Plan 37.1 "Holacker I" wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 05.02.1990 das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Nach Bürgerbeteiligung, Beteiligung der TÖB und öffentlicher Auslegung wurde am 09.02.1993 der Satzungsbeschluss durch die Ratsversammlung gefasst. Aufgrund des noch nicht durchgeführten Zustimmungsverfahrens und der fehlenden Bekanntmachung hat der B-Plan noch keine Rechtskraft erlangt. Für die östlich angrenzende Fläche sollte zur Realisierung von Wohnbebauung der B-Plan Nr. 37/2 für das Plangebiet "Holacker II" aufgestellt werden.

Zwischenzeitlich hat sich die Notwendigkeit ergeben, den B-Plan 37/1 für das Plangebiet "Holacker I" (Sonstiges Sondergebiet / Einzelhandel) in Teilbereichen zu ändern, um die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsgeschäftes bauleitplanerisch vorzubereiten. Da die erforderliche Planänderung auch in den Geltungsbereich des bisherigen B-Plans 37/2 eingreift, erscheint es sinnvoll, das Änderungsverfahren für den Teilbereich B-Plan 37/1 und das Aufstellungsverfahren für den Teilbereich 37/2 zu einem gemeinsamen Verfahren mit erweitertem Geltungsbereich und der Bezeichnung **B-Plan 37 für das Plangebiet "Holacker"** zusammenzufassen.

2. Verfahren

In der Sitzung am 05.02.1990 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 37 "Holacker" gefasst. Nach diesem Beschluss war die Durchführung des Aufstellungsverfahrens in die Teilbereiche "Holacker I" (B-Plan 37/1) und "Holacker II" (B-Plan 37/2) zu unterteilen, wobei vorerst nur das Verfahren 37/1 durchgeführt werden sollte. Dieses Verfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss (09.02.1993) fortgeführt.

Für den B-Plan 37/2 wurde das Aufstellungsverfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Mai 1993 eingeleitet. Wegen sich abzeichnender gravierender Änderung der städtebaulichen Konzeption kam das Verfahren zum Stillstand.

Wegen der Neukonzeption des B-Plans Nr. 37 für das Plangebiet "Holacker" für beide Planbereiche müssen alle bisher durchgeführten Planungsabschnitte wiederholt werden, d. h., das B-Planverfahren wird komplett erneut durchgeführt.

Das Verfahren beginnt, wie bei der Neuaufstellung eines B-Plans, mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

In der Sitzung am 06.02.1997 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst.

Im Zeitraum vom 09.05.1996 bis zum 17.05.1996 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; am 23.05.1996 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 11.04.1997 bis zum 10.06.1997 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 06.10.1997 bis zum 05.11.1997 öffentlich aus.

Nach der öffentlichen Auslegung fasste der Magistrat der Stadt Eckernförde den Beschluss, auf einer Teilfläche den Bau eines Altenhilfe-Zentrums von einem privaten Träger bauen zuzulassen. Der Träger führte einen Architektenwett-

bewerb durch; nach Auslobung wurden aus dem Wettbewerbsergebnis resultierende Änderungen in den B-Plan eingearbeitet. Gemäß BauGB § 3 Abs. 3 wurde eine erneute öffentliche Auslegung vom 27.10.1999 bis 26.11.1999 durchgeführt.

Die Ratsversammlung fasste am 02.02.2000 den Satzungsbeschluss.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Holacker" wird für das Gebiet südwestlich der Ostlandstraße zwischen B 203 / "Schwanzenstraße" und der Bebauung entlang der Kurt-Pohle-Straße aufgestellt.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Bebauung des Stadtteils Borby.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- 57/1, 60/16, 60/17, 60/18 und 393/59.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4. Veranlassung

Die begrenzten Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Borby waren in den Jahren 1990 / 1991 Veranlassung für die Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Seinerzeit wurden mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 37/1 die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Bau des Marktes geschaffen. Die Marktgröße wurde im B-Plan-Entwurf über die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche begrenzt, um einen zu starken Kaufkraftabzug von den vorhandenen Borbyer Einzelhandelsgeschäften und dem Einkaufszentrum Innenstadt zu vermeiden.

Nach 4-jähriger Betriebszeit des Marktes hat sich herausgestellt, dass die negativen Befürchtungen bezüglich des Kaufkraftabflusses nicht eingetreten sind. Es ergibt sich im Gegenteil das Erfordernis, einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb in direkter Verbindung mit dem vorhandenen Markt anzusiedeln, um die Versorgung der Borbyer Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen und aus dem Schwansener Raum kommende Verkehrsströme vom Stadtzentrum fernzuhalten. Dieser weitere Markt soll maximal 850 m² Verkaufsfläche erhalten. Die im Plangebiet dargestellte Sonderbaufläche ist für die Ansiedlung des zweiten Marktes zu erweitern. Neben den überbaubaren Flächen sind die Flächen für Stellplatzanlagen sowie Pflanzgebote festzusetzen. Mit der Erweiterung der Sonderbaufläche wird ein Teil der bisherigen Ausgleichs- und Ersatzflächen überbaut. Ausgleichs- und Ersatzflächen sind daher in erweiterter Form an anderer Stelle, in direktem räumlichen Zusammenhang, auszuweisen. Das Plangebiet des B-Planes 37 ist entsprechend zu erweitern.

Zwischen der Sonderbaufläche und der Wohnbebauung an der Kurt-Pohle-Straße sind Wohnbauflächen auszuweisen. Die Bebauung entlang der Kurt-Pohle-Straße stammt aus den 1960er Jahren und ist in lockerer 2-geschossiger Bauweise ausgeführt.

Als Ausgleich für die Bautätigkeiten sind Flächen festzusetzen, auf denen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt werden können.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, die öffentlichen und privaten Belange bei der Durchführung der Erschließung und Bebauung gerecht gegeneinander abzuwägen.

5. Beschreibung des Bestandes

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,66 ha. Sie befindet sich zur Zeit in folgender Nutzung:

- 1,19 ha bestehender Verbrauchermarkt mit Gebäuden und Grundstück
- 1,00 ha vorhandene Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 0,17 ha vorhandener Teich (Biotop)
- 6,30 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Weide)

5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen

Der bisherige Teilbereich 37/1 ist mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Stellplatzflächen und einer Tankstelle bebaut. Südlich und westlich des Marktes wurden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen angelegt.

Der restliche Teil des Plangebietes (bislang Teilbereich 37/2 und Erweiterungsflächen außerhalb der bisherigen Geltungsbereiche) ist bislang landwirtschaftliche Nutzfläche, bestehend aus Ackerfläche und Wiese.

5.2. Analyse und Bewertung

Die zu überplanenden landwirtschaftlichen Flächen sind ökologisch wenig wertvoll. Auch die Qualität des Landschaftsbildes steht einer Bebauung nicht entgegen. Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sehen daher für die entsprechenden Teilbereiche eine Überplanung mit Bauflächen vor. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind angrenzend vorhanden. Die Schutzgüter Wasser und Luft werden durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Der Steilhang zwischen der Bebauung Kurt-Pohle-Straße und der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung soll weitgehend erhalten werden. Der Baumbestand ist sukzessive zu verjüngen.

6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist in Eckemförde nach wie vor groß. Die Stadt ist daher gehalten, die Erschließung weiterer Wohngebiete bauleitplanerisch vorzubereiten. Neben Eigenheimgrundstücken für verdichtete Bauweise sollen auch besondere Wohnformen - wie Betreutes Wohnen oder Alten- und Pflegeeinrichtungen - ermöglicht werden. Die Erweiterung der Sonderbaufläche für die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit Eingriff in die bisherigen Ausgleichsflächen kann ebenfalls nur über einen Bauleitplan geregelt werden.

Der Bebauungsplan wird aus der "1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982" von 1993 entwickelt. Die Abweichungen von den Größenverhältnissen einzelner Flächen in der Darstellung des F-Plans sind als geringfügig anzusehen.

7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

7.1. Ziel Wohnnutzung / Sonderbauflächen

Im Geltungsbereich des B-Plans ist Wohnungsbau mit 2-geschossiger verdichteter Eigenheimbauweise und eine Pflegeeinrichtung in 2- bis 3-geschossiger Bebauung in bauleitplanerisch vorzubereiten. Im Plangebiet können ca. 10 Wohneinheiten errichtet werden. In den Gebäuden können attraktive, differenzierte Wohnformen durch unterschiedliche Geschossigkeit und Gebäudearten (Einzel- bzw. Doppelhäuser oder Reihenhäuser) realisiert werden. Familienfreundliche sowie alten- und behindertengerechte Wohnformen werden ermöglicht. Wirtschaftliche Bauformen, z. B. durch Vorfertigung oder Holzbauweise, oder ökologisch-experimentelle

Bauweisen wie z. B. Niedrigenergiehäuser, Dachbegrünung, Selbsthilfegruppen, sind ausdrücklich erwünscht.

Der Bau einer Wohnanlage für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie z. B. ältere Mitbürgerinnen, Mitbürger oder Demenzzranke, einschließlich entsprechender Pflegeeinrichtungen, ist ebenfalls möglich. Die Ausbildung der Bebauung ist innerhalb der Baugrenzen mit Einzelbaukörpern realisierbar. Die Festsetzungen erlauben ein Höchstmaß an Flexibilität der Bebauung und Freiraumnutzung unter Beachtung der Priorität naturnahen Bauens.

Die Wohnbauflächen befinden sich im unmittelbaren Anschluss an bebaute Flächen, sie werden als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Mit Bau der Wohngebäude wird ein eindeutig ausformulierter Siedlungsrand Eckernfördes gegen die B 203 angestrebt. Durch die Ausweisung offener und abweichender Bauweise wird die planerische Konzeption unterschiedlicher Wohn- und Bebauungsformen bzw. differenzierter baulicher Gestaltung ermöglicht.

Das Sonstige Sondergebiet wird erweitert, um die Errichtung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen. Die Ausweitung der Einkaufsmöglichkeiten an dieser Stelle ist städtebaulich sinnvoll, um die Versorgung der Borbyer Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern und Verkehrsströme aus dem Schwansener Raum, die bislang lediglich für Einkaufsfahrten zu Supermärkten in die Innenstadt oder durch sie hindurch in den Süden der Stadt führten, schon am nördlichen Stadtrand abzufangen. Die Sonderbaufläche ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Bildung eines Nebenzentrums wird durch die Beschränkung der Verkaufsfächen ausgeschlossen.

7.2. Ziel Natur und Umwelt

Bei der Realisierung der Planung sind hohe ökologische Maßstäbe anzulegen. Die Wohnbebauung soll bei maximal 2-geschossiger Bauweise in Ost-West-Ausrichtung den Einsatz von Solarenergie ermöglichen. Eine Ausbauoption für Wärme-Kraft-Kopplung ist vorgesehen. Die Bebauung ist nach ökologischen Gesichtspunkten auszuführen. Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung ist planerisch zu minimieren.

Der neue Markt hat sich dem bestehenden Markt und der Tankstelle gestalterisch anzupassen. Er hat mit einer Überwallung, Dach- und Fassadenbegrünung die gleiche ökologische Wertigkeit wie die vorhandene Bebauung zu erzielen. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Die Belange der Natur und Umwelt werden in der Planung weitgehend gewahrt. Für die Bebauung der Wohnbauflächen werden Ausgleichs- und Ersatzflächen in direkter Nachbarschaft zur Bebauung festgesetzt. Die vorhandene Teichfläche innerhalb des Gebietes ist gem. § 15a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ein geschütztes Biotop; zum Teich hin wird ein umschließender Gewässerschutzstreifen angelegt, auf welchem landschaftspflegerische Maßnahmen zu realisieren sind.

Die Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes wird teilweise im Bereich einer bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzt; der Eingriff wird auf einer direkt angrenzenden - bislang als Weideland genutzten - landwirtschaftlichen Fläche ausgeglichen. Die Ausgleichs- und Ersatzfläche liegt in direktem räumlichen Zusammenhang zu den bisherigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den für die Wohnbebauung zu schaffenden Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Der Steilhang südöstlich des B-Plan-Gebietes wird erhalten. Der Bewuchs mit Bäumen und Buschwerk ist teilweise zu verjüngen und ökologisch zu optimieren.

7.3. Ziel Verkehr

Die Wohnbauflächen werden durch eine Erschließungsstraße von der Ostlandstraße her erschlossen. Die Straße ist über Fußwege an die Kurt-Pohle-Straße, einen Kinderspielplatz am Bystedtredder und das Sonstige Sondergebiet angebunden. Parkplätze sind parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen.

Stellplätze und Besucherparkplätze für Baufläche 1 und 2 sind in einer Anlage an der Erschließungsstraße zu konzentrieren. Die Stellplätze der Bauflächen 3 bis 6 sind möglichst in Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen, die nahe an den zugehörigen Wohneinheiten liegen.

Das erweiterte Sonstige Sondergebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Tankstelle und Stellplätzen wird über zwei Zufahrten erschlossen, die intern verbunden sind.

In den Einmündungsbereichen der Erschließungsanlagen an der Ostlandstraße werden Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht gemäß RAS-K1 (1988), Ziffer 3.4.3 in Verbindung mit den Tabellen 11 und 12 planzeichnerisch festgesetzt.

Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt. Mit der Verbesserung der Einkaufssituation durch Erweiterung der Sonderbauflächen wird eine Entspannung der Verkehrssituation in der Innenstadt, vorzugsweise auf den Straßen Riesebyer Straße - Mühlenberg - Gåthjestråse - Reeperbahn, erwartet.

Die Ostlandstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, die durch das neue Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Eine Mehrbelastung wird sich im wesentlichen für den Bereich der beampelten Einmündung in die B 203 ergeben.

7.4. Ziel Erholung

Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen zwischen Wohnbaufläche und Sonderbaufläche sind ausreichend Möglichkeiten für Freizeit und Erholung vorhanden. Weitere Flächen für die Naherholung liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in den Randzonen des Baugebietes "Püschwinkel". Ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz verbindet die Baugebiete und die Naherholungsflächen miteinander.

7.5. Sonstige Ziele

- leer -

7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte

Die Wohnbauflächen schließen an bebaute Wohngebiete, die Ostlandstraße, landwirtschaftliche Flächen und zukünftige Ausgleichs- und Ersatzflächen an. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Zwischen Wohngebiet und Sonstigem Sondergebiet wird durch Anlage eines begrüneten Erdwalles ein optisch und schalltechnisch wirksamer Immissionsschutz-Streifen geschaffen. Ein Nutzungskonflikt ist auch hier nicht zu erwarten.

Das Sonstige Sondergebiet grenzt zweiseitig an Verkehrsflächen; hier sind Konflikte nicht zu erwarten. Zwischen den südlich gelegenen Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen und dem Sonstigen Sondergebiet werden Nutzungskonflikte durch die landschaftliche Einbindung der Baukörper in Form einer Überwallung minimiert.

7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen

Nach Bebauung der Flächen gemäß der Planung wird eine weitere Ausdehnung von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen über die jetzigen Plangebietsgrenzen hinaus nicht

mehr möglich sein. Eine Ausweitung der Sonderbaufläche wird für die Zukunft ebenso ausgeschlossen.

7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Der nordwestliche Borbyer Stadtrand wird mit der geplanten Bebauung arrondiert. Die Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle des Stadtgebietes ist städtebaulich sinnvoll und erwünscht.

8. Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Die Planung darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert.

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, dass die geplanten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen voll kompensiert werden (§ 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die mit der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabwendbar, weil die anhaltende Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken und die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs die Bereitstellung geeigneter Baugrundstücke an dieser Stelle erfordert. Mit der Verdichtung der Wohnbebauung wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebt. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist nicht möglich.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.

10. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen für den Fahrverkehr ist von der Ostlandstraße her sichergestellt (s. a. Ziffer 7.3).

Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Erschließung jeder einzelnen Nutzungseinheit innerhalb der Bauflächen nicht öffentlich erfolgen muss, sind Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung durch mit Rechten zu belastete Flächen zu schaffen. Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet, erschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an einen Kinderspielplatz und die Sonderbauflächen wird durch die Anlage von Fußwegen sichergestellt.

Der Fußweg zur Wohnbebauung Kurt-Pohle-Straße ist in die Böschung zu integrieren; die Anbindung an die Kurt-Pohle-Straße liegt auf Privatgrund und ist mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern abzustimmen. Der Fußweg zum Kinderspielplatz liegt auf Grund, über den verfügt werden kann. Die Fußwegverbindung zwischen der Wohnbauflä-

che und dem Sonstigen Sondergebiet erfolgt nach Abwägung mit Naturschutzbelangen östlich des Teiches am Rande der Ausgleichs- und Ersatzfläche, um eine Störung der Teichflora und -Fauna zu minimieren.

Bei Anlage der Verkehrsflächen ist die DIN 18.024 Teil 1 („Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; Straßen, Wege und Plätze“) zu beachten.

11. Kosten der Erschließung

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

11.1. Kosten der Erschließung der Bauflächen

11.1.1 Kosten für den **Erwerb von Flächen** für die Erschließungsanlagen (Erschließungsstraßen und Wege) 130.000,00 DM

11.1.2 **Herstellung der Erschließungsanlagen** (einschl. Kosten der Planung und der Bauleitung) 400.000,00 DM

11.1.3 **Kostenanteil für die RW-Entwässerung** der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten der RW-Entwässerung) 90.000,00 DM

11.1.4 **Zwischensumme 1 Erschließungsaufwand** 620.000,00 DM

11.1.4 Kosten für den **Erwerb von Flächen** von Ausgleichs- und Ersatzflächen 50.000,00 DM

11.1.5 Kosten für die **Durchführung** von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 10.000,00 DM

11.1.7 **Summe Kosten Erschließung der Bauflächen** 680.000,00 DM

11.2. Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt

11.2.1 **Kostenanteil nach § 129 BauGB i. V. m. § 5 der Erschließungsbeitragssatzung** 10 % von Zwischensumme 1 62.000,00 DM

11.2.2 Kosten für die **Herstellung des SW-Kanals** 180.000,00 DM

11.2.3 **Kostenanteil für die RW-Entwässerung** der Bauflächen (50 % der Kosten der RW-Entwässerung) 90.000,00 DM

11.2.4 Kosten für den **Erwerb** von Flächen für Anlagen außerhalb der Bauflächen (z. B. Fußwege) - nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen 25.000,00 DM

11.2.4 Kosten für **Herstellung** von Anlagen außerhalb Bauflächen (z. B. Fußwege) - nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen 30.000,00 DM

11.2.0 **Summe voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt** 387.000,00 DM

12. Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.1 Allgemeines

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

12.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Die Bauflächen 1 und 2 werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, weil im Gebiet eine Mischung aus Wohnen und Ansiedlung einer Anlage mit Pflegeeinrichtungen ermöglicht werden soll.

12.2.2 Die Festsetzung der GRZ erfolgt für Bauflächen 1 und 2, um den Flächenbedarf der Wohneinrichtungen auf minimaler Grundstücksfläche zu optimieren und trotzdem ausreichend Freiraum für Betreuungseinrichtungen zu erhalten.

Die Bauflächen 3 bis 6 werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebiete eine höchstmögliche Wohnruhe zu garantieren. Im Plangebiet ist verdichtete Bebauung vorgesehen. Um den Forderungen nach baulicher Verdichtung zu entsprechen, wird für die Wohnbauflächen 3 bis 6 die GRZ auf max. 0,3 festgelegt, was den Höchstwert der BauNVO mit max. 0,40 unterschreitet, jedoch die Bebauung auf Grundstücksgrößen ermöglicht, die der Stadtrandituation angemessen sind.

12.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse nach LBO orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Zur Bebauung an der Kurt-Pohle-Straße hin (mit vorh. 2- bis 4-geschossiger Bebauung) sind maximal 3 Vollgeschosse möglich. Berücksichtigung findet auch die in Teilen 7 m hohe Böschung. Zum 1-geschossigen Sonstigen Sondergebiet und zur freien Landschaft hin sind maximal 2-geschossige Wohngebäude zugelassen. Die Bebauung des Sonstigen Sondergebietes ist – wie die schon vorh. Bebauung – 1-geschossig mit Flachdach auszuführen und in den Geländeversprung einzufügen; die Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % zu begrünen.

12.2.4 Ziffer 1.1.1 Text:

Der Ausschluss der unter § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen soll die angestrebte überwiegend reine Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern.

12.2.5 Ziffer 1.1.2 Text:

Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Die Versiegelung wird somit weitgehend kompensiert, was eine Anhebung der GRZ ökologisch vertretbar macht.

12.2.6 Ziffer 1.1.3 Text:

Die flächenmäßige Begrenzung der Verkaufseinrichtung ist erforderlich, damit die Entstehung eines Nebenzentrums am Stadtrand vermieden wird. Die Kaufkraft für die Innenstadt soll durch Bau des Marktes nicht eingeschränkt werden. Ebenso sollen die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten in Borby in ihrem Bestand geschützt werden.

12.2.7 Ziffer 1.1.4 Text:

Diese Festsetzung gilt für technisch bedingte Aufbauten wie Klima- und Lüftungszentralen.

12.3 Bauweise

12.3.1 Eine Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um Eigenheime als Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser bauen zu können. Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen westlichen Knick; eine reine Ost-West-Ausrichtung würde zu teilweise unwirtschaftlich (teuren) Grundstückszuschnitten führen. Die Südwestausrichtung mit Drehung der Baukörper um 30° nach Westen lässt den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

12.3.2 Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist erforderlich, um Wohneinrichtungen zu ermöglichen. Die mehrgeschossigen Gebäude sollten in offener Bauweise konzipiert werden, die durch Nebenanlagen in untergeordneten Baukörpern verbunden werden können.

12.3.3 Beim Anböschen des neu zu errichtenden Marktes ist darauf zu achten, dass das südlich gelegene Feuchtgebiet unberührt bleibt; eine Schädigung ist auszuschließen (s. a. Ziffern 4 und 5.2 des Grünordnungsplanes). Vor Baudurchführung ist Kontakt mit dem Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege des Bauamtes der Stadt Eckernförde aufzunehmen.

12.4 Größe der Baugrundstücke

12.4.1 Die durchschnittliche Grundstückstiefe der Bauflächen 3 bis 6 wurde mit ca. 30 bis 35 Metern festgelegt, um die Einrichtung von Gartenflächen zu ermöglichen und für die Baukörper die passive Nutzung der Sonnenenergie optimal zu ermöglichen (Minimierung von Verschattungen durch vorgelagerte Baukörper, trotz schwieriger Topographie). Der Planung von Reihenhäusern wurde eine Breite von 6 Metern zugrundegelegt; dabei ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 250 m² für Mittelhaus- und ca. 350 m² für Endhausgrundstücke. Schmalere Grundstücksbreiten sind möglich; daraus ggf. resultierender zusätzlicher Stellplatzbedarf ist nachzuweisen.

12.5 Flächen für Nebenanlagen

Stellplatzanlagen sind durch Bäume zu gliedern.

12.6 Verkehrsflächen

12.6.1 Die Querprofile der Verkehrsflächen sind auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sie sind für alle im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsarten ausreichend bemessen.

12.6.2 Die Festsetzung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" - soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion verdeutlichen. Nach entsprechender Gestaltung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

12.6.3 Die Anlage eines Fußweges nördlich der Erschließungsstraße auf privatem Grund ist sinnvoll, um den zu erwartenden Fußgängerverkehr von den Park- und Stellplätzen gefahrlos zu den Bauflächen geleiten zu können.

12.7 Versorgungsflächen

12.7.1 Die Lage der Trafostationen wurde gemeinsam mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt.

12.7.2 Weitere Flächen für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Telekommunikation) sind nach Rücksprache mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH nicht erforderlich.

- Die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme wird planerisch vorbereitet. An zentraler Stelle in Baufläche 1 wird die Errichtung einer Versorgungszentrale ermöglicht, welche die Heizzentrale mit Heizeinrichtungen wie Gas-Kesselanlage, Blockheizkraftwerk oder Biomasse-Heizwerk (z. B. Holzschnitzel) sowie Verteilanlagen aufnehmen kann. Die erforderlichen Leitungstrassen werden mit entsprechenden Leitungsrechten festgelegt und müssen im Falle der Realisierung durch Baulasten gesichert werden.
- 12.8 Öffentliche und private Grünflächen**
- 12.8.1** Entlang der Straße sind kleinere Grüninseln als öffentliche Grünflächen festgelegt, um Pflege und Bestand dieser Anlagen zu sichern.
- 12.8.2** Öffentliche Grünflächen sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen, die sich selbst überlassen bleiben können oder minimale Pflege erfordern.
- 12.8.3** Private Grünflächen außerhalb der Hausgärten sind in der Art der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Hinweise zur Art der Bepflanzung gibt die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckemförde.
- 12.9 Wasserflächen**
- 12.9.1** Der im Plangebiet vorhandene Teich und der neu anzulegende Graben können als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltesystem für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt werden. Der Teich soll der Reinigung und Rückhaltung von Regenwasser dienen, welches von Dachflächen der Gebäude der Bauflächen 1 bis 6 und von Gebäuden an der Kurt-Pohle-Straße abfließt. Die Nutzung des Biotops als Regenwasser-Rückhaltebecken ist angedacht, um einen ständigen Wasserzufluss und -austausch zu ermöglichen, so dass ein Trockenfallen und somit eine Beeinträchtigung der Wasser-Flora und -Fauna weitgehend ausgeschlossen wird. Zwischen den Wasserflächen und der Vorflut ist ein Überlaufsystem herzustellen.
- 12.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 12.10.1** Die Festsetzungen konkretisieren die Aussagen des Grünordnungsplanes.
- 12.10.2** Ziffer 1.2.1 Text:
Durch diese Festsetzung soll der Eingriff in die Grundwasserneubildung, der durch zusätzliche Versiegelung entsteht, minimiert werden.
- 12.10.3** Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 Text:
Mit dieser Festsetzung werden die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung minimiert. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind die Zufahrtwege und Fahrgassen der Stellplatzanlagen mit glatten Oberflächen (z.B. Asphalt) herzustellen, um ein relativ geräuscharmes Befahren mit Einkaufswagen zu ermöglichen.
- 12.10.4** Ziffer 1.2.4 Text:
Um der Gefahr des Trockenfallens des Teiches vorzubeugen, ist der Verzicht auf Keller erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche lässt den Bau ausreichend großer Häuser, ggf. mit ebenerdigen Kellerersatzräumen, zu.
- 12.10.5** Ziffer 1.2.5 Text:
Die Abgrenzung mit einem Drahtzaun trennt die Nutzungsbereiche und dient dem Schutz der Grünflächen, ohne den Durchblick von den Bauflächen bzw. dem Weg in die Landschaft zu behindern. Die Zaunanlage ist dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage einer Reihe Kopfweiden ist vorgesehen (s. a. Ziffer 5.1 des Grünordnungsplanes). Neben dem Weg mit wassergebundener Decke in einer Breite von ca. 2,50 Metern ist beidseitig zum Zaun hin ein Abstand von 1 Meter freizuhalten, um das Befahren mit Revisionsfahrzeugen zu ermöglichen. Vom Weg aus ist zu jeder Fläche ein Holzgatter einzubauen.
- 12.10.6** Es ist sicherzustellen, dass die Eingriffsverursacher vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen über die Ausgleichs- und Ersatzflächen durch Ankauf oder Dauerpachtvertrag verfügen können.
- 12.10.7** Mindestens der durch einen neuen Knick in Flurstück 57/1 abgetrennte Teil von ca. 13.000 m² Größe (LM5) ist zu erwerben oder zu pachten, da in diesem Teil die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind (s. a. Grünordnungsplan Ziffer 5.2):
- In der Nordecke dieser Fläche befindet sich eine Senke, in welcher durch den Eingriff Verursachende in enger Zusammenarbeit mit einem Naturschutzexperten ein ca. 1.500 m² großer und bis zu 1,5 m tiefer Weiher mit flach auslaufenden Ufern anzulegen ist (T2). Das Aushubmaterial ist zur Anlage eines 1 m hohen Knickwalls zu verwenden, der von Nordwest nach Südost über den höchsten Punkt des Ackers verläuft und die Sukzessionsfläche direkt an den vorhandenen Tümpel im Knick anbindet (zwischen der zugeordneten Fläche LM5 und LM7). Der Knickwall ist als sog. bunter Knick mit 5 typischen Knickgehölzen pro Meter zu bepflanzen. Ein Durchlass ist anzulegen.
 - Eine Teilfläche in der Nordecke am Weiher ist der Sukzession zu überlassen, die übrige Fläche ist nach Einzäunung durch extensive Beweidung oder zweimalige Mahd pro Jahr offenzuhalten. Auf der Kuppe kann eine kleine Baumgruppe zur Betonung des Reliefs gepflanzt werden.
- 12.10.8** Die Flächen LM1 und LM2 sind Ausgleichs- und Ersatzfläche für die Wohnbauflächen.
- 12.10.9** Die Fläche LM4 ist Ausgleichs- und Ersatzfläche für den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.
- 12.10.10** Die Flächen LM3, LM6 und LM7 sind Ausgleichs- und Ersatzflächen als Vorbehaltsflächen für zukünftige B-Pläne.
- 12.11 Mit Rechten zu belastende Flächen**
- 12.11.1** Ziffer 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3 Text:
Mit dieser Festsetzung wird den Versorgungsunternehmen jederzeit die Erschließung aller Grundstücke mit allen Medien ermöglicht.
- 12.11.2** Mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht werden die Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes ist sinnvoll, um den öffentlichen Erschließungsaufwand zu minimieren.
- 12.12 Immissionsschutz**
- 12.12.1** Ein Schallgutachten wurde für den B-Plan nicht in Auftrag gegeben. In Übereinstimmung mit dem damaligen Gewerbeaufsichtsamt Kiel zu Beginn der Planungen und während der Aufstellung des Vorentwurfes wurden die Schallemissionen von der Ostlandstraße, der B 203 und der Bahnstrecke gegenüber dem Plangebiet als so gering angesehen, dass auf die Erstellung eines Schallgutachten verzichtet

- werden konnte. Die Ostlandstraße ist als Erschließungsstraße schalltechnisch nicht zu bewerten.
- 12.12.2 Ziffer 1.4.1 Text:
Die Festsetzung des Erdwalles dient dem Immissionsschutz des Wohngebietes gegenüber dem Sonstigen Sondergebiet. Die Begrünung ist mit Bäumen und Sträuchern der potentiell heimischen Vegetation vorzunehmen. Die Bepflanzung ist über die Anbóschung des neu zu errichtenden Marktes zu verlángern (s. a. Ziffer 5.2 des Grünordnungsplanes).
- 12.13 **Anpflanzungen von Bäumen, Stráuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 12.13.1 Ziffer 1.5.1 und 1.5.2 Text:
Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelung von Stellplatzfláchen. Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für PKW-Stellplätze sind sinnvoll, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)fláchen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten. Hochwachsende Bäume sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfláche viel Blattmasse zur Verfügung steht und die Verschattung die Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit verlangsamt wird.
- Die durch Stellplatzanlagen versiegelte Grundfláche wird als BezugsgróÙe für die Baumpflanzung gewáhlt, um einen Anreiz zu geben, die GróÙe eines Stellplatzes möglichst minimal zu halten. Die Bezugsfláche pro Baum entspricht etwa dem Fláchenbedarf eines PKW-Stellplatzes.
- Die GróÙe der Bäume wird festgesetzt, um von Beginn an ein Mindestpotential an Blattmasse zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen.
- 12.13.2 Ziffer 1.5.3 Text:
Durch die Grüninseln werden die Stellplatzfláchen optisch gegliedert; die Bäume werden (später bei größerer Kronenentwicklung) den Stellplatzfláchen zudem Schatten spenden.
- 12.13.3 Ziffer 1.5.4 Text:
Die Eingrünung der Stellplatzfláchen schafft einen Abstand zwischen Verkehrs- und anders genutzten Fláchen. Die Anpflanzungsfláche kann auch dazu dienen, den Fahrzeugüberhang aufzunehmen, wenn kürzere Stellplätze gebaut werden, um die Versiegelung zu minimieren. Die Pflanzungen gem. Text Ziff. 1.5.1 bis 1.5.3 können in den Grünstreifen oder im Gartenland realisiert werden.
- 12.13.4 Ziffer 1.5.5 Text:
Das mit den Maßangaben festgesetzte Wallprofil entspricht den Empfehlungen der Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde für die Anlage von Knicks. Vorhandene Knicks sind entsprechend aufzuarbeiten. Bei vorhandenen und neu anzulegenden Knicks ist Knickpflege zu betreiben (Knickwall erhalten und ggf. ergänzen). Die Erhaltung von Knicks schließt die Bepflanzung von Lücken im Knick sowie die Unterhaltung und Wiederherstellung ggf. zerstörter Erdwälle sowie das Knicken nach im Landesnaturschutzgesetz festgelegten Turnus ein. Informationen zur Knickpflege gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.
- 12.13.5 Ziffer 1.5.6 Text:
Mit Fassadenbegrünung wird ein Teil des Eingriffs ausgeglichen und ein angenehmeres Kleinklima erzeugt. Die Energiebilanz einzelner Gebäude kann durch Pflanzenbewuchs verbessert werden. Die Gebäude werden besser in die Landschaft eingebunden. Eine vollfláchige Begrünung ist nicht erforderlich; die Pflanzung von Rankgewáchsen mit größerem Wuchs (z. B. Rosen oder Clematis) ist möglich. An Ketten- oder Reihenháusern ist eine Fassadenbegrünung an mindestens einer Fassade eines (real geteilten) Hauses zu realisieren; Endháuser haben zudem die Giebel zu begrünen.
- 12.13.6 Gehölze und Stráucher entlang der Bahnstrecke Flensburg - Kiel sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wáhlen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Stráucher müssen entsprechend ihrer durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 12.14 **Zu Ziffer 2, Festsetzungen nach der Landesbauordnung**
Zugrunde liegt die LBO in der Fassung 1994. Mit den baugestalterischen Festsetzungen wird die Wahrung der stádttebaulichen Eigenart des Stadtteils Borby und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt.
- 12.14.1 Außenwandfláchen (Ziffer 2.1 Text):
Für das Sonstige Sondergebiet sollte als Fassadenmaterial überwiegend roter Verblender eingesetzt werden.
- In den Wohnbaufláchen ist innerhalb einer Baufláche eine einheitliche Gestaltung festgesetzt, um eine zu starke Differenzierung mit unruhigem Erscheinungsbild der Hausgruppen zu vermeiden. Der Begriff Außenwandgestaltung bezieht sich auf Material und Farbgebung der überwiegend in der Fassade eingebauten Materialien
- 12.14.2 Dachformen (Ziffer 2.2 Text):
Diese Festsetzungen sollen eine homogene Gestaltung der Baukörper und damit einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bewirken. Die Festsetzung flacher Dachneigungen für den Einsatz von Energie-Gewinnungsanlagen wird vom "Institut für Thermotechnik und Wärmetechnik (ITW)" aus Stuttgart empfohlen.
- Nach LBO § 69 nicht genehmigungsbedürftige Nebengebäude sollten sich an den Festsetzungen orientieren; genehmigungsbedürftige Nebenanlagen sind z. B. Gebäude > 30 m², Carports oder Garagen.
- Flachdachbegrünungen werden als Teil der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um Niederschlagswasser langsamer ableiten zu können und damit das Kleinklima zu verbessern.
- 12.14.3 Antennen (Ziffer 2.3 Text):
Die Dachfláchen in dieser Stadtrandzone dürfen aus landschafts-ästhetischen Gründen nicht durch Aufbauten gestört werden. Die farbliche Anpassung von Parabolantennen an die Außenwandgestaltung wird festgesetzt, um eine Überformung von Fassaden oder Dachfláchen durch diese Aufbauten optisch zu reduzieren.
- Beim Bau von Reihen-, Ketten- und Doppelháusern wird die Einrichtung von Gemeinschafts-Antennen-Anlagen empfohlen.

12.14.4 Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4 Text):

Stellplatzanlagen sind möglichst in Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen, um wenig Fläche für die Anlage der Garagen oder Carports samt Zufahrten zu verbrauchen.

Eine Überwallung der Gemeinschafts-Garagenanlagen in Bauflächen 3 und 6 bietet sich aus der topographischen Situation der Bauflächen an. Die Flächen oberhalb der Anlagen können gärtnerisch genutzt werden.

12.14.5 Werbeanlagen (Ziffer 2.5 Text):

Besondere Anforderungen sind an Anlagen der Außenwerbung zu stellen, um die gestalterische Qualität des Ortsbildes zu sichern. Die stadtgestalterische Qualität als wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt darf nicht beeinträchtigt werden durch eine das Ortsbild bestimmende Werbung an solch exponierter Stelle des Stadtgefüges.

12.14.6 Die getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen den Bestimmungen der „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985.

13. Kinderspielmöglichkeiten

Ein Kinderspielplatz ist an der Ecke Kurt-Pohle-Straße / Bystedtredden vorhanden. Der Spielplatz ist über einen anzulegenden Fußweg vom Baugebiet aus zu erreichen. Spielmöglichkeiten sind zudem auf den direkten angrenzenden Freiflächen in ausreichendem Maße gegeben.

14. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas und ggf. Wärme; Versorgungsunternehmen ist momentan die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Telekommunikationseinrichtungen sind durch eine Anbieterin oder einen Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen.

Die Wasserversorgung und die Gasversorgung erfolgen von der Ostlandstraße aus.

Die Elektroversorgung der Wohnbauflächen erfolgt über eine an der Ostlandstraße neu zu errichtende Trafo-Station. Die Sonderbaufläche wird von einer Trafo-Station im Bereich der Sonderbaufläche versorgt.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt von der Ostlandstraße aus.

15. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

15.1. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Das Schmutzwasser kann dem Kanal in der Ostlandstraße zugeführt werden. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortsatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung verpflichtet.

15.2. Regenwasserentsorgung

Regenwasser ist vornehmlich zu versickern (s. a. Ziffer 1.2 des Textes - Teil B) oder / und dem im Plangebiet befindlichen Teich zuzuleiten. Der Teich ist mit einem Notüberlauf in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Pöschewinkel (Vorflut Koseler Au) auszustatten.

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“. Für die Regenwasserentsorgung von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen.

16. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Ortssatzung.

Eckernförde betreibt die „Standplatzentsorgung“; Müllbehälter werden zwecks Entleerung vom Standplatz abgeholt, wenn der Abstand zwischen Standplatz und vom Entsorgungsfahrzeug zu befahrender Strecke < 15 Meter ist. Müllstandplätze der einzelnen Bauflächen bzw. Gebäude sind entsprechend einzurichten.

17. Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser und die Hydranten-Standorte werden in Zusammenarbeit der Freiwilligen Feuerwehr Eckernförde im Zuge der Erschließungsmaßnahmen festgelegt.

Im Plangebiet muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³ / Stunde zur Verfügung stehen. Die Dimensionierung der Leitungen wird mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt.

18. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch örtliche Buslinien auf der Ostlandstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

19. Hinweise

19.1. Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2. Archäologische Denkmäler


Im Planungsbereich liegen keine bekannten archäologischen Denkmale. Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen.

19.3. Denkmalschutz

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Geltungsbereich des Plangebietes.

Eckernförde, 21. Sep. 00

Stadt Eckernförde


(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin