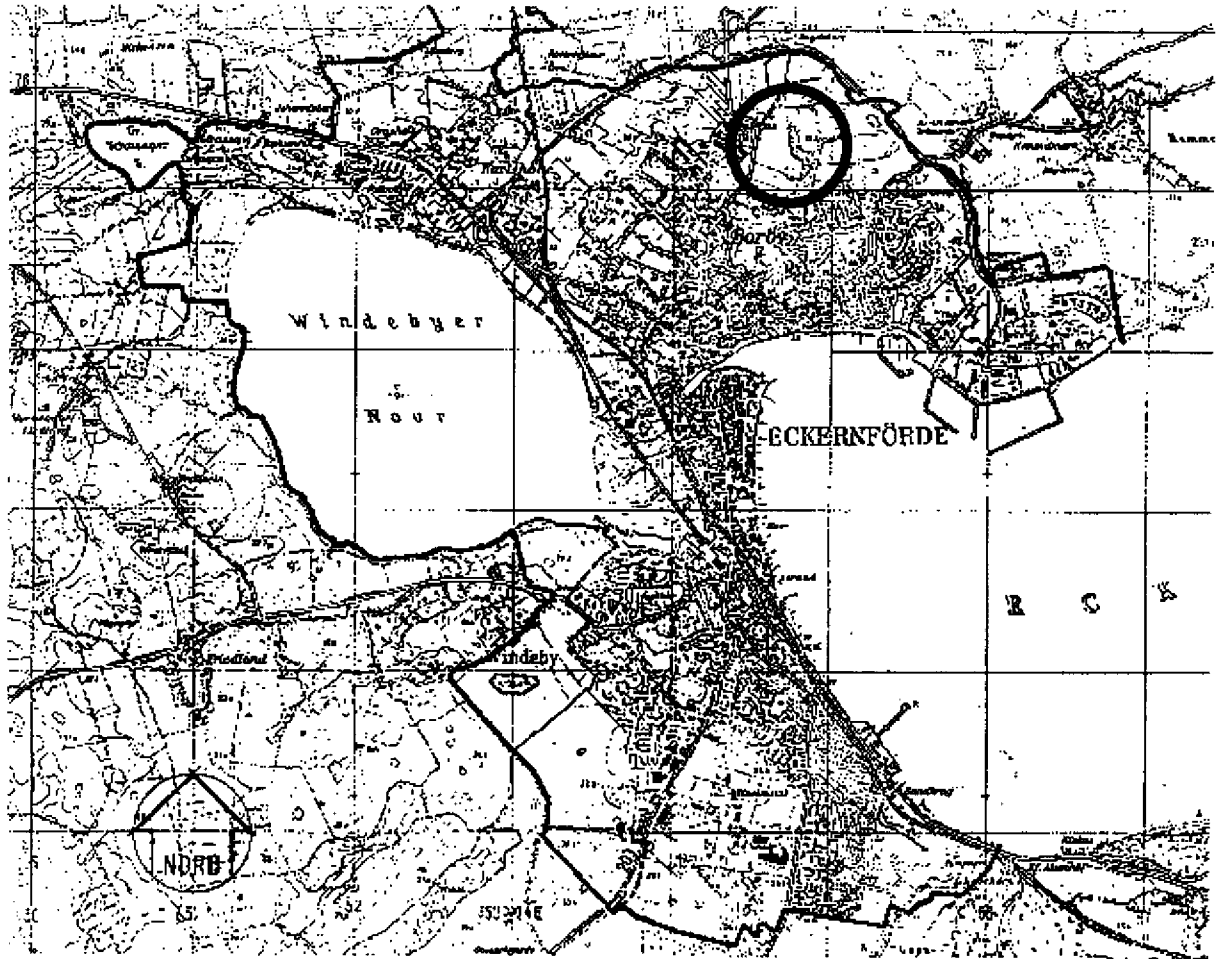




# **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Eckernförde**  
**für das Plangebiet „Steenbeck“**



**Übersichtsplan i. M. 1 : 25.000**



## **Inhalt**

<b>0. VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>2. EINORDNUNG IN DIE BESTEHENDE BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>3. VERANLASSUNG</b>	<b>4</b>
<b>4. ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>5</b>
<b>6. ANGABEN ZUM BESTAND</b>	<b>5</b>
<b>7. ALTLASTEN</b>	<b>5</b>
<b>8. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>5</b>
<b>9. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>10. KOSTEN DER ERSCHLIEßUNG</b>	<b>12</b>
10.1 Bauflächen	12
10.2 Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt	13
<b>11. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN</b>	<b>14</b>
<b>12. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>13. ABWASSERBESEITIGUNG</b>	<b>14</b>
<b>14. ABFALLBESEITIGUNG</b>	<b>14</b>
<b>15. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>16. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR</b>	<b>14</b>
<b>17. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>15</b>



## 0. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), sowie das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.1990 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

Zur Deckung dringenden Wohnbedarfes wird der Bebauungsplan nach dem BauGBMaßnahmenG aufgestellt; auf die Durchführung des Anzeigeverfahrens kann daher verzichtet werden.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet „Steenbeck“ liegt in der Mitte des Stadtteils Borby am nördlichen Rand der Bebauung.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Verkehrsfläche der L 27 (Riesebyer Straße) und durch ein Teilstück des Feldweges zur L 27,
- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 16/2, Flur 2, Borby, zwischen dem Feldweg und dem Flurstück 16/3,
- im Osten durch das Flurstück 16/3, Flur 2, Borby, und durch das westliche Ufer des Lachsenbaches,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 19, Flur 2, Borby, zugleich Nordgrenze der Kleingartenkolonie „Steenbeck“.

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

## 2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 weist den westlichen Teil des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) aus, den östlichen Teil als „Fläche für Wald“ gem. § 5 Abs. 2 BauGB.



### **3. Veranlassung**

In Eckernförde besteht eine starke Nachfrage nach Wohnbauland. Neben dem Bedarf an Mietwohnungen ist das Interesse an Grundstücken für Eigenheimbebauung groß.

Im Plangebiet können - ergänzend zu den geplanten Wohnbaugebieten im Süden der Stadt - Wohnbauflächen im Norden mit guter Straßenanbindung erschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und deren Erschließung nach Maßgabe des BauGB bauleitplanerisch vorbereitet und gesichert werden.

### **4. Ziele der Planung**

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung der Flächen mit Eigenheimen (als Einzel-/Doppelhäuser oder als Reihenhäuser) oder mit Mietwohngebäuden geschaffen werden. Die Bebauung erfolgt überwiegend in verdichteter Bauweise; damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 BauGB) entsprochen.

Mit der Bebauung ist ein Abschluß der bebauten Ortslage am Nordrand des Stadtgebietes zu schaffen. Die Neubebauung rundet den Stadtrand zwischen der älteren, westlich gelegenen Bebauung am Kösliner Ring (B-Plan Nr. 19/1) und den südlich gelegenen Terrassenhäusern (B-Plan Nr. 22) ab.

Die Bebauungsplanung orientiert sich an Belangen des Natur- und Umweltschutzes. Die zu beachtenden Eckdaten sind im Grünordnungsplan, ergänzt durch Empfehlungen des Umweltausschusses der Stadt, fixiert. Das Baugebiet ist nördlich und östlich mit Knicks einzufassen; die Fläche zum ökologisch sensiblen Biotop Lachsenbachsanierung ist als „Fläche für Wald“ auszuweisen. Der Wald ist mit punktuell anzusiedelnden Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und einer weiteren Selbstbewaldung zu überlassen.

Die Bebauung selber soll sich an Prinzipien des ökologischen Städtebaus orientieren. Die Erschließungsflächen werden minimal gehalten. Fahrbahnen, Stell- und Parkplätze sind mit Pflaster auszubilden, welches eine größtmögliche Versickerung des Niederschlags zuläßt. Private Stellplätze und Grundstücksauffahrten sind wassergebunden oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszubilden. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern; Straßenniederschlagswasser wird in einem Mulden-Rigolen-System (mit Überlauf zum Lachsenbach) versickert. Zur Beschränkung luftverunreinigender Stoffe ist der Bau gut gedämmter Gebäude und der Einsatz von energiesparenden Heizsystemen oder von Nahwärme vorzusehen.



Die Gebäudefassaden sind zu begrünen.

## **5. Erschließung**

Mit Beschluß vom 16.12.1980 hat die Ratsversammlung die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen für die Realisierung möglichst vieler verkehrsberuhigter Zonen in der Stadt zu schaffen. Die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind daher als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt worden. Der Straßenraum ist so zu gestalten, daß seine überwiegende Aufenthaltsfunktion deutlich wird. Die Verkehrsfläche wird nicht differenziert in Kraftfahrzeug- und Fußgänger- oder Fahrradverkehr.

Aus dem Plangebiet wird kein fließender und ruhender Verkehr in andere Gebiete verdrängt; insofern werden für die Nachbargebiete des Plangebietes keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

Das Baugebiet wird in das örtliche Wanderwegenetz integriert. Der Anschluß von inneren Fußwegen an vorhandene Wanderwege erfolgt im Norden, Süden und Westen des Baugebietes.

Das im öffentlichen Gliederungs-Grünstreifen (ÖGG) neben der Straße einzubauende Mulden-Rigolen-System entwässert Verkehrsflächen und teilweise Grundstücksflächen. Die Mulden-Rigolen sind Teil der Erschließung.

## **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**

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation im oberen Lachsenbachtal beschreibt.



Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen im Planungsgebiet mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, daß die geplanten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen voll kompensiert 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 mit der Bebauung erfolgenden Eingriffe sind unabwendbar, weil für die Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden des Stadtgebietes keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen und der anhaltend große Wohnbedarf die Bereitstellung von geeigneten Baugrundstücken erfordert. Eine Verdichtung der Wohnbebauung wird mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebt.

Die Wohnbaufläche wird durch die Aufforstung in Form eines Waldgürtels vom Tal des Lachsenbaches abgeschirmt. Die sich aus der Gemeindeumwelterhebung von 1984, dem Landschaftsplan von 1992 und dem Grünordnungsplan für den B-Plan Nr. 39 ergebenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen der Möglichkeit durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 10, 20 und 25 BauGB rechtlich abgesichert.

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB werden die weiteren Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit den anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belange als Darstellungen ohne Normcharakter in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das ursprüngliche Knicknetz in diesem Teil des Stadtgebietes wird durch Neuanlagen von Knicks, insbesondere als Abgrenzung der Wohnbauflächen gegen den Wald, ergänzt. Mit der Anlage von 5 m breiten Pflegestreifen (private Grünflächen) entlang der Knicks wird ein optimaler Schutz der Knicks ermöglicht.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe wird bei Neu- und Erweiterungsbauten ein Pflanzgebot für Bäume für jeden erforderlichen Stellplatz festgesetzt (s. Text, Ziff. 1.5.1 und 1.5.2).

## **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 (Ausschluß von Ausnahmen)

Der Ausschluß der unter § 3 Abs. 3 Ziff. 1 und § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen soll die angestrebte vorwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern. Flächen für Tankstellen können aus Immissionsschutzgründen und Flächen für Gartenbaubetriebe wegen des Flächenbedarfs nicht angeboten werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nur mit der Bereitstellung von dringend erforderlichem Wohnbauland zu rechtfertigen.

9.2 Verkehrsflächen

Die Querprofile der Verkehrsflächen sind auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt; sie sind den jeweiligen Anforderungen, dem Verkehrsaufkommen und den zulässigen Geschwindigkeiten angepaßt.

Neben der befestigten Verkehrsfläche der Erschließungsstraße ist eine Entwässerungsmulde mit darunterliegender Rigole vorgesehen.

Entlang der L 27 ist die gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) erforderliche 20 m breite Baufreihaltezone im Bereich der Bauflächen dargestellt.

9.3 Versorgungsflächen

Die dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen im Zentrum des Wohngebietes sowie an den Wendekreisen wurden mit den Stadtwerken Eckernförde abgestimmt.

Im Baugebiet ist eine Versorgung der Bauflächen mit solarer Nahwärme geplant. Außerhalb des Baugebietes wird eine unterirdische Kaverne zum Speichern solarer Energie errichtet. Der Tank wird im wesentlichen unterirdisch angeordnet; der über vorhandenes Gelände reichende Teil wird überschüttet und bepflanzt.

"Das Institut für Thermotechnik und Wärmetechnik (ITW) aus Stuttgart empfiehlt, die Sonnenkollektorflächen in einem Neigungswinkel von 20° bis 30° auf den Hausdächern aufzubauen".

Die Solarenergie wird mittels auf den Dachflächen montierter Kollektoren gewonnen. Die Energie wird zur Heizung und Warmwasserbereitung genutzt. Die südorientierte Dachfläche ist als Kollektorfläche zu nutzen. Um eine größtmögliche Kollektorfläche zu erzielen, sind Dachflächenfenster an den südlich orientierten Seiten der Gebäude nur in geringer Zahl zulässig, sie dürfen die optimale Struktur der Kollektorflächen nicht behindern. Die Dächer sämtlicher Gemeinschaftsgaragenanlagen können ebenfalls für die Installation von Kollektorflächen herangezogen werden.



9.4 Öffentliche und private Grünflächen

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

Private Grünflächen sind in der Art der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Hinweise zur Art der Bepflanzung gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

Pflanzenschutz- und Düngemittel sollten auch in Privatgärten nicht verwendet werden. Es ist außerdem anzustreben, Neophyten, wie Herkulesstaude, Goldrute, Indisches Springkraut und Japanischen Staudenknöterich aus dem Plangebiet fernzuhalten.

9.5 Wasserflächen

Der Teich östlich der Wohnbebauung kann im Bedarfsfall als Auffang- und Regenrückhaltebecken für die Regenwasserableitung der Rigolen herangezogen werden. Durch die Bepflanzung soll eine biologische Vorreinigung des Niederschlagswassers erzielt werden.

9.6 Flächen für Wald

Der Wald wird in Teilflächen als Mischwald mit standorttypischen, heimischen Gehölzarten angelegt. Die übrige Fläche wird nicht aufgeforstet, sondern mit einzelnen Initialpflanzungen versehen, um eine freie Sukzession zu ermöglichen. Die Anlegung des Waldes ist nach den Feststellungen im Grünordnungsplan als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen erforderlich. Die Erschließung kann daher erst durchgeführt werden, wenn die Aufforstung des Waldes sichergestellt ist und zeitgleich mit der Erschließung erfolgen kann.

Es gilt § 8 des Landesnaturschutzgesetzes

Der Wald wird in Teilflächen angelegt und enthält bedeutende Areale zur freien Sukzession. Es ist so vorzugehen, daß sich auf Lichtungen auch Rohbodenflächen einstellen können. Bis zur völligen Ausmagerung ist noch Pflege notwendig in Form von Mahd und Oberflächenabtrag. Um einen reinen Holunderwald auf den Sukzessionsflächen zu verhindern, ist zu beobachten, ob entsprechende Pflegemaßnahmen notwendig werden.

9.7 Zu Ziff. 1.2

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





Die Versickerung von Niederschlägen ist aus ökologischen Gründen vorgesehen. Der Boden läßt eine Versickerung zu; die Aufnahme von Sickerwasser wurde von der FH Kiel nachgewiesen. Die Versickerung dient der Erhaltung bzw. Speisung des Grundwassers, z. T. auch der direkten Speisung des Lachsenbaches. Auf den Bau eines RW-Kanals kann verzichtet werden. Die Ableitung der Regenwässer auf den Grundstücken vom Fallrohr oder vom Entwässerungspunkt zur Versickerungsmulde soll möglichst an der Oberfläche in offenen Rinnen erfolgen. Versickerungsmulden sollten einen Wasserstand von max. 40 cm ermöglichen. Versickerungsanlagen sollten möglichst vernetzt werden ( z. B. Anschluß an öffentliches Mulden-Rigolen-System).

Die Ableitung der nicht versickernden Wässer zum Teich soll in Mulden, Rigolen oder offenen Gräben 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. 12-16) liegen dieser Planung zugrunde und sind umzusetzen.

#### 9.8 Zu Ziff. 1.3 (Mit Rechten zu belastende Flächen)

In allen Verkehrsflächen - öffentlich und privat - ist der Bau der Ver- und Entsorgungsnetze durch entsprechende Leitungsrechte zu sichern.

Der Aufbau einer Nah- oder Fernwärmeversorgung ist für die Zukunft nicht auszuschließen, dabei ist der Anschluß jeder Wohneinheit zu ermöglichen.

Das öffentliche Netz wird so eingerichtet, daß die Wärme sowohl mit einer zentralen Heizanlage, der zentralen Sonnenenergieanlage mit Saisonalwärmespeicher als auch aus der Abwärme eines Blockheizkraftwerkes gewonnen werden kann.

Für den Fall, daß zunächst nur der südliche Teil des Plangebietes bebaut wird, kann in Baufläche 25 zeitlich befristet bis zur Inbetriebnahme einer Heizzentrale in Baufläche 16 eine Heizzentrale errichtet werden.

Der Anschluß- und Benutzungszwang sowie die entsprechenden Rechte werden über eine gesonderte Satzung geregelt.

#### 9.9 Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandorte für Müllbehälter werden in Nähe der jeweiligen Hausgruppe bzw. des Mietwohngebäudes aus-



gewiesen. Die Einrichtung als Gemeinschaftsanlage führt zu Kosteneinsparungen bei der Erschließung und beim Hausbau und wird dem Gebot sparsamen Umgangs mit Boden gerecht.

9.10

#### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Forderung für einen hoch-wärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO<sub>2</sub> - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muß.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Festsetzung entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als vorbeugender Umweltschutz möglich. Die Festsetzung kann auch bei Nichtvorliegen unzumutbarer Verhältnisse durch lufthygienische oder Abgasbelastungen getroffen werden. In Schleswig-Holstein ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 nicht möglich.

Es sollte dennoch angestrebt werden, die Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile beheizter Räume bei allen Gebäuden im Plangebiet wie folgt zu begrenzen:

Dach	$k <= 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
Außenwand	$k <= 0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$
Fenster	$k <= 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$
Kellerdecke	$k <= 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

Unabhängig davon sollte der Nachweis des erhöhten Wärmeschutzes nach der 3. Wärmeschutzverordnung für eine Heizgradzahl von 4.000 kd (VDI 2067) erfolgen.

Ergänzend zum geforderten Wärmedämmstandard sollten Niedertemperatur- oder Brennwertheizsysteme oder eine Nahwärmeversorgung eingesetzt werden.

9.11

#### Zu Ziff. 1.4 (Immissionsschutz)

Immissionsschutzanlagen (Lärmschutzwall etc.) zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Eine schalltechnische Bewertung unter Annahme einer Steigerung des Kfz-Verkehrs um 33 % in den kommenden 7 Jahren ergab einen zu erwartenden Schallpegel von  $L_w = 57 \text{ dB(A)}$  tagsüber und  $L_w = 47,5 \text{ dB(A)}$  nachts im Bereich des 1. Obergeschosses in 20 m Entfernung zur Straße.



Die Werte liegen nur knapp oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18055 „Schallschutz im Städtebau“ (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Mit den textlichen Festsetzungen ist ausreichender Schutz vor Schallimmissionen zu erzielen, so daß auf weitergehende Maßnahmen verzichtet werden kann.

Die Prognose über zu erwartende Verkehrszuwächse läßt Planungen außer acht, überörtlichen Verkehr zukünftig durch Straßenausbaumaßnahmen an der K 87 umzulenken. Insofern ist der Verkehrszuwachs und die daraus resultierende Zunahme an Emissionen als über Erwartung hoch anzusehen.

Der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III ermöglicht einen ungestörten Aufenthalt innerhalb der Räume bei geschlossenen Fenstern. Bei geöffneten Fenstern kann es zu Lärmbeeinträchtigungen innerhalb der Räume kommen.

9.12 Zu Ziff. 1.5 (Pflanzgebote)

Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahme für Pkw-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 artgemäß zu pflegen.

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

Mit Neuanlage von Knicks werden die Bauflächen deutlich gegen die Waldfläche abgegrenzt. Sie ergänzen das Knick- und Biotopverbundsystem der Stadt.

Fassadenbegrünung dient ebenfalls der Verbesserung des Kleinklimas, der Verminderung von Auskühlung von Gebäuden und zur Unterstreichung architektonischer Gliederungen. Es können Selbstklimmer (z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie) oder Rankgewächse (z. B. Blauregen, Waldrebe, Wein, Spalierobst) gepflanzt werden.

9.13 Erhaltung von Knicks

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 ein.



Informationen zur Knickpflege gibt die Abteilung für Naturschutz und Landschaftspflege im Bauamt der Stadt Eckernförde.

9.14 Zu Ziff. 2 (Festsetzungen nach der Landesbauordnung)

Mit den baugestalterischen Festsetzungen soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Stadtteils Borby und eine Fortentwicklung der regional typischen Gestaltungsmerkmale erreicht werden.

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.

Die getroffenen textlichen Festsetzungen entsprechen den für Wohngebiete festgelegten Bestimmungen der Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) von 1985.

## 10. Kosten der Erschließung

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

### 10.1 **Bauflächen**

- |        |  |               |
|--------|--|---------------|
| 10.1.1 | Kosten für den Erwerb von Flächen für die Herstellung der Erschließungsanlagen   |               |
|        | Erschließungsstraßen und Wege  | 100.000,00 DM |
| 10.1.2 | Herstellung der Erschließungsanlagen<br>(Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und der Bepflanzung einbegriffen), |               |



	Erschließungsstraßen und Wege	1.550.000,00 DM
10.1.3	Einrichtung für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten der RW-Entwässerung mit Mulden-Rigolen) Erschließungsstraßen	150.000,00 DM
10.1.4	Kosten für den Erwerb von Flächen für die Herstellung eines Reinigungsteiches und Grabens	50.000,00 DM
<b>10.1.0</b>	<b>Beitragsfähiger Erschließungsaufwand</b>	
	<b>Summe 10.1.1 bis 10.1.4</b>	<b>1.850.000,00 DM</b>

## **10.2 Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt**

10.2.1	Kostenanteil nach § 129 BauGB i. V. m. § 5 der Erschließungs- beitragssatzung 10 % von 10.1.0 = 1.850.000,00 DM	185.000,00 DM
10.2.2	Kosten für die Herstellung des SW-Kanals, Erschließungsstraßen und Wege	220.000,00 DM
10.2.3	Kosten für den Erwerb von Flächen	50.000,00 DM
10.2.4	Kosten für Herstellung (einschl. Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, der Ausstattung und der Bepflanzung) von Fuß- wegen (außerhalb Wohnbauflächen)	10.000,00 DM
10.2.5	Kostenanteil für die Entwässerung der Erschließungsanlagen (50 % der Kosten der RW-Entwässerung mit Mulden-Rigolen) Erschließungsstraßen	150.000,00 DM
<b>10.2.0</b>	<b>Voraussichtlicher Gesamtanteil</b>	<b>615.000,00 DM</b>

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



## **11. Kinderspielmöglichkeiten**

Ein Kinderspielplatz wird südöstlich der Wohnbebauung angelegt. Er dient auch der Spielplatzversorgung der Bebauung Feldweg/Martin-Krebs-Weg.

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.

## **12. Versorgungseinrichtungen**

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas und ggf. Wärme; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Kommunikationseinrichtungen durch Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen.

## **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. Ziff. 9.2 [2. Abs.] und 9.7).

## **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 Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

## **16. Öffentlicher Personennahverkehr**

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



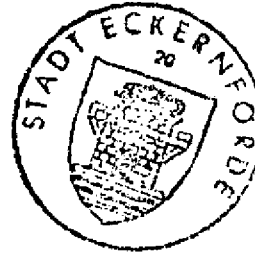

## 17. Denkmalschutz

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, 12. Feb. 97

Stadt Eckernförde  
Der Magistrat

(Buß)  
Bürgermeister



Anlage: Grünordnungsplan