

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 4/3.1
Baugebiet Reeperbahn

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/3.1 der Stadt Eckernförde für das Baugebiet Reeperbahn - Sanierungsgebiet IV -

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Ratsversammlung vom 23.03.1983 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist in der Zeit vom 11.04. bis 25.04.1983, nach Bekanntmachung vom 31.03.1983 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde, auf der Grundlage des Planes vom 01.09.1982 durchgeführt worden.

1. Lage des Planungsgebietes

Das Baugebiet "Reeperbahn" liegt im Zentrum der Eckernförder Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Verkehrsflächen Gartenstraße, Bleichergang, Rathausmarkt, Schulweg und Reeperbahn.

Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4/3.1 überdeckt die beiden zwischen Reeperbahn und Gartenstraße geplanten Wohnquartiere (Bauflächen 1 + 2) und wird im Norden durch die Flurstücke 185/87, 205/86 und 187/87, im Osten durch die Gartenstraße, im Süden durch den Schulweg und im Westen durch die Reeperbahn begrenzt.

Der genaue Verlauf der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich.

2. Planungsanlaß

Mit Beschluß vom 16. Dezember 1980 hat die Ratsversammlung die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzungen zur Einrichtung möglichst vieler verkehrsberuhigter Zonen in der Stadt - auch in vorhandenen Baugebieten - zu schaffen.

Unter dem Arbeitstitel "Verkehrsberuhigte Bereiche in der Stadt Eckernförde" hat die Verwaltung im März 1981 die erarbeiteten Grundlagen für die Planung und Erstellung von verkehrsberuhigten Bereichen der Öffentlichkeit vorgelegt. Unter Abschnitt 5.2 ist die Gartenstraße zwischen Schulweg und Langebrückstraße als noch auszubauender Bereich aufgeführt. Voraussetzung für den Ausbau der Gartenstraße als verkehrsberuhigter Bereich ist die Änderung der Bebauungsplan-Satzung.

Im Bereich der Baufläche 2 wird die Nutzungsberechtigung der Tiefgarage verändert, da für die Baufläche 4 zwischenzeitlich Stellplätze außerhalb des B-Plangebietes angelegt wurden.

Die Festsetzung der Tiefgarage im Bereich der Baufläche 2 als Mehrzweckbau (Schutzraum) nach § 9 (1) Nr. 22 BBauG entfällt. Die durch den Grundwasserstand bedingte Höhenlage des geplanten Bauwerks mit nur - 1,30 m unter Geländeniveau weicht von dem Grundsatz der unterirdischen Lage eines Mehrzweckbaues ab. Für die oberirdisch angeordneten Bauteile ergeben sich dadurch schwierige technische Probleme, deren Bewältigung erhebliche, den üblichen Rahmen übersteigende Mehrkosten verursachen würde. Eine Mitfinanzierung des Vorhabens durch den Bund wurde aus diesen Gründen abgelehnt. Damit war die Möglichkeit einer Realisierung des Projekts nicht mehr gegeben. Die städtischen Gremien haben daraufhin einer Zuordnung dieses Bereiches in die Nutzung des Bauträgers für die Baufläche 2 zugestimmt.

3. Planungsziel

- Bauliche und sonstige Nutzung

Der Änderungsbereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 4/3.1 als Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Eine Änderung dieser Baugebietsausweisung und der damit im Zusammenhang stehenden Ausnutzungsziffern (Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen) ist nicht erfolgt.

- Verkehrsflächen

Die im B-Plan Nr. 4/3.1 als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Gartenstraße wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" nach § 9 (1) Nr. 11 BBauG ausgewiesen. Bei entsprechender Gestaltung des Straßenraumes, der überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen zu erfüllen hat, gilt nach der Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich folgendes:

- a) Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- b) Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- c) Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
- d) Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- e) Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen oder zum Be- und Entladen.

Fließender und ruhender Verkehr wird aus diesem zur Verkehrsberuhigung vorgesehenen Bereich nicht in andere Gebiete verdrängt. Somit entstehen für die Nachbargbereiche keine unzumutbaren zusätzlichen Belastungen.

- Tiefgarage

Die Nutzungsberechtigung der Tiefgarage (TGGa) im Bereich der Baufläche 2 - bisher der Baufläche 4 zugeordnet - wird für die Baufläche 2 festgesetzt. Damit wird die Stellplatzpflicht weitgehend innerhalb der Baufläche erfüllt.

- Schutzraum

Die Festsetzung wird ersatzlos gestrichen.

4. Erläuterungen zu den Festsetzungen im Text - Teil B -

Die unter Nr. 16 im Text zum Bebauungsplan Nr. 4/3.1 aufgeführte Festsetzung bezieht sich auf den Ausbau des geplanten Schutzraumes. Diese Festsetzung entfällt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

5. Allgemeines

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/3.1 nicht, da die Stadt Eckernförde Eigentümerin der Verkehrsflächen ist. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Planänderung ebenfalls nicht hervorgerufen.

Ergänzt aufgrund des Hinweises des Genehmigungserlasses vom 02.07.1984, Az.: IV 810 b - 512.113 - 58.43 -

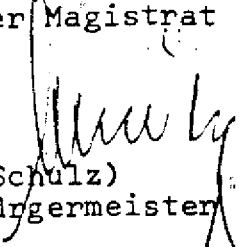
Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler (mittelalterlicher Siedlungsbereich). Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen nach wissenschaftlicher Ausgrabung durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein untersucht werden. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorf, 2380 Schleswig, gemäß § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabschub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Aufgestellt:

Eckernförde, den 15. Juni 1983

Stadt Eckernförde
Der Magistrat


(Schulz)
Bürgermeister



E.d.R.


(Kaschke)

Stadtinspektor

Eckernförde, den 04.10.1984

7.8 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Altstadt lässt sich nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan sicherstellen. Schwerpunkte sind der Erhalt der Nutzungsvielfalt und der Baugestalt sowie die Entkernung der Block-Innenbereiche und die Möglichkeit zur behutsamen Erneuerung unzureichender Bausubstanz. Die Abgrenzung einzelner Nutzungen ist im B-Plan festzusetzen.

Die Bauungs- und Nutzungsvielfalt in der nördlichen Altstadt ist zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Zukünftige Nutzungen müssen sich im Maßstab an den historischen Gegebenheiten und dem Maßstab der angrenzenden Gebäude orientieren. Eine Aufwertung des Gebietes im Hinblick auf Wohnen, hohen Freizeitwert und vielfältiger Nutzung in Handel und Dienstleistung sowie Gestaltqualität ist bauleitplanerisch sicherzustellen.

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 kein Grünordnungsplan aufgestellt. Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen mit den geplanten Nutzungen ist festzustellen, dass die Eingriffs-Intensität eher verringert wird. Durch die Entkernung der Block-Innenbereiche werden bisher überbaute Flächen entsiegelt. Die Abwägung nach § 1a BauGB ist erfolgt.

10. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird nicht verändert. Im „PROGNOS“-Gutachten „Entwicklungsperspektiven und -Konzeption für das Hafenumfeld in Eckernförde“ wird für *Frau-Clara-Straße*, *Schiffbrücke* und *Jungfernstieg* eine geänderte Verkehrsführung vorgeschlagen. Das städtische Verkehrskonzept wurde für diesen Bereich noch nicht abschließend diskutiert. Die Festsetzungen des B-Planes lassen unterschiedliche Entwicklungen zu.

Bei Anlage aller Verkehrsflächen ist neben allgemein geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften die DIN 18.024 Teil 1 („Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich; Planungsgrundlagen; Straßen, Wege und Plätze“) einzuhalten.

11. Immissionsschutz

Im bebauten und historisch gewachsenen Plangebiet ist mit innenstadt-typischen Geräusch-Entwicklungen zu rechnen. Durch die Planung wird keine qualitative Änderung eintreten. Auf schalltechnische Untersuchungen kann daher verzichtet werden. Maßnahmen zum präventiven Schallschutz sind nicht erforderlich.

12. Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.0 Allgemeines

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

Erläuterungen und Begründungen, die sich auf textliche Festsetzungen beziehen, sind in den nachfolgenden Überschriften kenntlich gemacht. Nicht näher bezeichnete Erläuterungen beziehen sich in der Regel auf Festsetzungen in der Planzeichnung.

12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.1.1 Die *Frau-Clara-Straße* ist als innerstädtische Verbindungsachse zwischen den Einkaufszonen *Kieler Straße* und *St-Nicolaistraße – Ochsenkopf* Richtung Holzbrücke und Borby auszubauen und in ihrer Funktion zu stärken. Die Bauflächen entlang der *Frau-Clara-Straße* sind als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Entlang der Straße sind II-geschossige Hauptbaukörper (zzgl. Dach) zugelassen; rückwärtig können sich bis zu 5 m tiefe I-geschossige Baukörper mit Gründach anschließen. Mit dieser Festsetzung wird der Bau von tieferen Läden ermöglicht.

12.1.2 Die übrigen Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um die innenstadt-typische Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen zu erhalten und zu stärken.

12.1.3 Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz. Gebäude-Ensembles werden zu Blöcken (Bauflächen) zusammengefasst. Festsetzungen für benachbarte Bauflächen sind aufeinander abgestimmt.

12.1.4 II-Geschossigkeit wurde zwingend entlang der das Plangebiet umgebenden Straßenzüge festgesetzt, um die Blockränder prägnant auszubilden und dem Straßenraum einen städtischen Charakter zu geben.

12.1.5 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für einzelne Bauflächen ist unter Beachtung der Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO so festgesetzt, dass für alle Grundstücke eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung bei Berücksichtigung eines ausreichenden Freiflächenanteils berücksichtigt wird.

12.1.6 Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 Text:

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und artverwandte Unternehmungen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung (GewO) soll die angestrebte Wohnfunktion sichern.

12.1.7 Ziffer 1.1.3 Text:

Die in Ziff. 1.1.3 genannten Betriebe sollen im gesamten Innenstadtbereich ausgeschlossen werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die aufgezählten Nutzungen sind mit der vorhandenen Nutzungsstruktur der Eckernförder Altstadt und den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht vereinbar. Durch Ausschluss der Nutzungen wird eine Störung der Wohnruhe, insbesondere in der Abend- und Nachtzeit, begegnet. (Eine Ansiedlung des Gewerbes in anderen Bereichen außerhalb des Plangebietes ist möglich.)

12.2 Bauweise

12.2.1 Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die geschlossene Bauweise ist vorherrschend und innenstadt-typisch. Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise wird dem Bestand Rechnung getragen. Bei Neu- und Erweiterungsbauten können Brandgänge und Schwengelwiche überbaut werden. Dabei soll das historische Bild durch entsprechende Gestaltungsmerkmale kenntlich gemacht werden.

12.2.3 Historische Straßenränder von stadtgestalterischer Bedeutung werden durch Festsetzung von Baulinien festgeschrieben. Das gewachsene und vielfältige Erscheinungsbild der Straßenräume der Altstadt wird durch Beibehalten historischer Linien gewahrt.

12.2.4 Baugrenzen werden zur rückwärtigen Begrenzung von Baukörpern festgesetzt. Der Abstand der Baugrenzen von der vorderen Baulinie wurde aus dem Bestand unter Berücksichtigung der Prämisse, die Block-Innenbereiche zu entkernen und zu begrünen, entwickelt.

12.3 Größe der Baugrundstücke

keine Festsetzungen

12.4 Flächen für Nebenanlagen

keine Festsetzungen

12.5 Flächen für Gemeinbedarf

keine Festsetzungen

12.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

keine Festsetzungen

12.7 Flächen für sozialen Wohnungsbau

keine Festsetzungen

12.8 Flächen für besonderen Wohnbedarf

keine Festsetzungen

12.9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

keine Festsetzungen

12.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

12.10.1 In den Kernflächen der meisten Quartiere wurde im Abstand von 5 m hinter der Baugrenze eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Nebenanlagen und überdachte Stellplatzanlagen sind nur in den Bauflächen zulässig; in den Freiflächen dürfen außer Gartenanlagen offene Stellplätze oder Wege angelegt werden. Die Anlage unterirdischer Stellplatzanlagen unter Freiflächen ist möglich.

12.10.2 Ziffer 1.2.1 Text:

Im Sinne einer geordneten Entwicklung sind insbesondere die Block-Innenbereiche von Nebenanlagen freizuhalten. Die Freiflächen sind relativ klein, und eine Überbauung mit nach LBO genehmigungs- und anzeigefreien Bauten läuft der Intention des B-Plans zuwider, auch in den Block-Innenbereichen Freiflächen zur Besonnung und Belichtung umstehender Gebäude zu schaffen.

12.11 Verkehrsflächen

12.11.1 Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Bestand. Zusätzliche Straßen- und Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Das Sondergebiet Hafen ist – bis auf die Baufelder – insgesamt öffentlicher Verkehrsraum. Auf eine Darstellung von Flächen für unterschiedliche Verkehrsarten wird verzichtet zugunsten einer generellen Freiraumplanung für das gesamte Hafengebiet: Flaniermeile rund um den Eckernförder Hafen.

Für die öffentliche Verkehrsfläche *Schiffbrücke* wird ebenfalls auf die Darstellung differenzierter verkehrlicher Nutzungen verzichtet, um Raum zu lassen für das zu erarbeitende Verkehrskonzept für die nördliche Eckernförder Altstadt.

Die Erschließung der an der Schiffbrücke liegenden Grundstücke bleibt gesichert, Ausbaubeiträge fallen nicht an.

Öffentliche Parkplätze sind in geringer Zahl in der Verkehrsfläche *Schiffbrücke* vorhanden. Im Plangebiet werden keine weiteren öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung, im *Jungfernstieg*, am *Steindamm* und mit dem Parkdeck *Noorstraße* ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden sind.

Nach dem städtischen Verkehrskonzept sollen in der Innenstadt nur begrenzt öffentliche Parkplätze angeboten werden, um den begrenzten Straßenraum nicht durch Park-Such-Verkehr zu belasten. Am westlichen Rand der Innenstadt, direkt an den Zufahrtsstraßen, stehen auf verschiedenen Parkplätzen ca. 1.000 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

12.11.2 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

12.12 Versorgungsflächen

12.12.1 Das Plangebiet ist mit allen zur Zeit bekannten Medien voll erschlossen. Zusätzliche Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festzusetzen.

12.13 Versorgungsanlagen und -leitungen

keine Festsetzungen

12.14 Flächen für Abwasserbeseitigung

keine Festsetzungen

12.15 Öffentliche und private Grünflächen

12.15.1 Öffentliche Grünflächen sind im Plan nicht dargestellt. Die Anlage von Straßenbegleitgrün in der Verkehrsfläche *Schiffbrücke* wird im Zuge der Verkehrsplanung geregelt.

12.15.2 Private Grünflächen sind in den Block-Innenbereichen vorgesehen, um das Kleinklima in den überbauten Quartieren zu verbessern und über Belichtung und Besonnung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen. Nach Entfernung der abzubrechenden Bausubstanz sind die Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Befestigungen für Terrassen und / oder Stellplätze müssen auf 50 % der jeweiligen Freiflächen der Grundstücke begrenzt werden, um klimatisch wirksame zusammenhängende Grünanlagen zu erhalten.

Bäume sind anzupflanzen, weil sie im Verhältnis zur in Anspruch genommenen Grundfläche über ihre Blattmasse ein hohes Klimapotential haben.

12.15.3 Private Grünflächen 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 Eckernförde.

12.16 Wasserflächen

keine Festsetzungen

12.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

keine Festsetzungen

12.18 Flächen für Landwirtschaft und Wald

keine Festsetzungen

12.19 Kleintierhaltung

keine Festsetzungen

12.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.20.1 Ziffer 1.3.1 Text:

Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten dient der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Zum einen kann ein Teil des Niederschlagswassers von diesen Flächen direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, zum anderen wird durch verzögerten Verdunstungsvorgang und die mögliche Ansiedlung von Vegetation und Kleinstfauna das Kleinklima in diesen Bereichen verbessert. Negative Auswirkungen der Flächenversiegelung werden minimiert.

Für Befestigungen kann außer wassergebundenen Decken wasserdurchlässiges Pflaster (sog. „Öko-Beton-Pflaster“ oder Natursteinpflaster mit unregelmäßigen Kanten) oder Pflaster mit großem Fugenabstand verwendet werden; die Fugen sind breiter als 1 cm auszubilden.

Für Oberflächen-Befestigungen dürfen nicht verwendet werden:

- Transportbeton,
- Asphalt oder
- wasserundurchlässiges Pflaster mit Fugen kleiner als 1 cm.

12.21 Mit Rechten zu belastende Flächen

keine Festsetzungen

12.22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

keine Festsetzungen

12.23 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Festsetzung von Wärmeschutz-Maßnahmen an Gebäuden entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als vorbeugender Umweltschutz unter Umständen möglich. Die Forderung für einen hochwärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - ab, da weniger Heizenergie eingesetzt werden muss. Eine Festsetzung kann jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage in Schleswig-Holstein nicht getroffen werden, so daß die Hinweise nachfolgend erläutert werden.

Nach Rechtsauslegung der Landesregierung ist wegen der günstigen klimatischen Bedingungen die Festsetzung erhöhter Anforderungen gegenüber den Bestimmungen der 3. Wärmeschutzverordnung vom 01.01.1995 nicht möglich.

12.24 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

keine Festsetzungen

12.25 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume

12.25.1 Ziffer 1.4.1 Text:

Stellplatzanlagen sind aus gestalterischen Gründen und als Ausgleichsmaßnahme durch Grünzungen und Bäume zu gliedern. Die Gliederung wird durch Anlage von Pflanzinseln nach max. jedem 5. Stellplatz erzielt. Die Größe der Pflanzinsel läßt eine Versorgung des Wurzelbereiches eines Baumes mit Wasser, Nährstoffen und Luft zu. Durch Begrenzung der Stellplätze mit Hochborden zu den Pflanzflächen hin können die Park- und Stellplätze auf 4,0 m gepflasterte Länge reduziert werden; die Tiefe des Fahrzeug-Überhangs kommt der Breite der Pflanzfläche zugute. Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten und verbessern das Mikroklima.

Die Pflanzung schlank wachsender Bäume wird empfohlen; Anregungen bei der Pflanzen-Auswahl kann das Bauamt, Abteilung Natur und Landschaftspflege, geben. Die Pflanzung muss in der auf die Anlage des jeweiligen Stellplatzes folgenden Pflanzperiode erfolgen.

12.25.2 Ziffer 1.4.2 Text:

Mit Fassadenbegrünung wird im Innenstadtbereich ein angenehmeres Kleinklima erzeugt. Die Energiebilanz einzelner Gebäude kann durch Pflanzenbewuchs verbessert werden.

Fassadenbegrünungen mit Stamm- oder Kletterrosen tragen dazu bei, das baugeschichtlich bedeutsame Bild der Altstadtstraßen aufzuwerten, ohne die Architektur der Gebäude zu überdecken. Das Pflanzen von Stammrosen an den Straßen-Fassaden hat in Eckernförde Tradition. Die Rosen sind mit geeigneten Haltevorrichtungen oder Kletterhilfen zu schützen.

12.25.3 Ziffer 1.4.3 Text:

Erläuterung der Festsetzung unter Ziffern 12.15.2, 12.15.3 und 12.20.1.

12.25.4 Ziffer 1.4.4 Text:

Das Pflanzen von Bäumen unterstreicht den Aufenthaltscharakter und die mikroklimatische Funktion der Block-Innenbereiche für die Innenstadt.

12.25.5 Ziffer 1.4.5 Text:

Die Festsetzung der Dachbegrünung korrespondiert mit der Festsetzung, möglichst wenig Flächen zu versiegeln. Flachdachbegrünungen werden festgesetzt, um Niederschlag langsamer als von harten Dachflä-

12.28.7 Außenwandflächen (Ziffer 3.2.1 Text):

Fassaden sollen mit tradierten und somit Altstadt-typischen Materialien gestaltet werden.

Auch in bezug auf zu verwendende Baumaterialien ist die Gestaltung der Fassaden bei Renovierungen, Neu- und Erweiterungsbauten aus dem Bestand zu entwickeln. Dabei ist es wünschenswert, alte Handwerkstechniken wieder zu beleben, um Mauerwerk-, Schlämm- oder Putzfassaden in der tradierten Weise zu gestalten.

Moderne Putze mit starker Struktur oder glänzenden Oberflächen sind geeignet, den gestalterischen Zusammenhang zu stören, da sie eine zu starke Eigengestaltung entwickeln. Gleiches gilt für Materialien für moderne Fassadenverkleidungen.

Traditionelle Materialien sind hier Holz, Tonziegel (in Form von Biberschwanziegeln) oder Naturschiefer. Eine Besonderheit bietet der Flachverblender aus Kunstharz mit mineralischer Oberfläche. Er ist äußerlich nicht vom Mauerziegel zu unterscheiden und ihm damit gestalterisch gleichzusetzen. Voraussetzung ist allerdings die fachgerechte Verarbeitung im Mauerwerksverband mit vorgefertigten Eckstücken.

12.28.8 Farbgebung (Ziffer 3.2.2 Text):

Fassaden sind nur mit gedeckten Farbtönen oder Weiß zu gestalten. Grelle Farbtöne, gesättigte Spektralfarben und bunte Fassadengestaltung stören den gewünschten harmonischen Gesamteindruck. Die Remissionswerte werden festgesetzt, um einen der Situation angepaßten Gestaltungsspielraum zu geben (Hellbezugswerte reinweiß = 100 %, schwarz = 0 %).

12.28.9 Fachwerk (Ziffer 3.2.3 Text):

Fachwerk ist eine traditionelle Wandbauweise, die in der Eckernförder Altstadt nur noch bei wenigen Altgebäuden zu finden ist. Fachwerk in Fassaden stellt auch eine sehr starke gestalterische Komponente dar, welche durch die besondere Art der Ausfachung unterstützt wird. Lehmschlag, Ziermauerwerk oder Putz sind die üblichen Arten der Ausfachung.

Es ist dringend geboten, die wenigen Fachwerk-Fassaden in historisch fachgerechter Form zu erhalten.

12.28.10 Dachdeckungen (Ziffer 3.3.1 Text):

Historisch belegt sind Dachpappe auf Flachdächern und auf Steildächern Schiefer und Ton-Dachziegel. Betondachsteine, zementgebundene Platten, Kunststoff- und Metallplatten sind moderne Dachbaustoffe und nicht Altstadt-typisch. Betondachsteine sind in einem der Hohlpfanne ähnlichen Profil und entsprechender Farbgebung zugelassen. Glasierte Dachziegel wurden historisch nur für herausragende Repräsentationsbauten verwendet, nicht für „einfache“ Stadthäuser. Die Dachsilhouette der Altstadt würde durch glasierte Ziegeldächer empfindlich gestört.

Die Festsetzung, nur rote oder braun-engobierte Dachziegel (unglasiert) einzusetzen, wird getroffen, um ein Altstadt-typisches Erscheinungsbild der Gebäude mit wenigen, langlebigen Materialien sicherzustellen und die Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erhalten.

12.28.11 Dachaufbauten (Ziffer 3.3.2 Text):

Dachaufbauten unterbrechen die Dachfläche. Die Festsetzungen werden getroffen, um ein ausgewogenes und ruhiges Erscheinungsbild der Dachflächen zu erzielen bzw. zu erhalten. Das Erscheinungsbild aller von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereiche soll den Festsetzungen entsprechen.

12.28.12 Antennen (Ziffer 3.3.3 Text):

Antennen und Satelliten-Empfangs-Anlagen dürfen im Straßenraum nicht störend in Erscheinung treten.

12.28.13 Einfriedungen (Ziffer 3.4.1 Text):

Einfriedungen müssen sich in ihrer Gestaltung in das Straßenbild einfügen. Sie müssen sich daher in

Formgebung und Baumaterialien den zugehörigen Fassaden anpassen und unterordnen. Mauerwerk kann verputzt werden.

**12.28.15 Werbeanlagen und Warenautomaten
Genehmigungspflicht und Festsetzungen
(Ziffern 3.5.1 und 3.5.2 Text):**

Ungeordnete Werbeanlagen können die gestalterische Qualität einer Fassade nachhaltig stören und den Straßenraum verunstalten. Speziell in einem Gebiet wie der Eckernförder Altstadt, die vom Landesamt für Denkmalpflege insgesamt als Denkmalbereich eingestuft wird, ist deshalb eine einschränkende Regelung für Werbeanlagen erforderlich.

Die gestalterischen Festsetzungen für Werbeanlagen und Warenautomaten sollen Art und Größe der Werbung auf ein für die Altstadt verträgliches Maß begrenzen. Um gegen ein Übermaß an Werbeanlagen präventiv einschreiten zu können, wird von der Ermächtigung nach LBO § 92 Gebrauch gemacht und nach LBO § 69 genehmigungsfreie Werbeanlagen und Warenautomaten der Genehmigungspflicht unterzogen.

Unzulässig sind aufgrund des Bundeswasserstraßengesetzes:

- > Werbeanlagen, welche durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben können, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
- > Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen entlang der Schiffbrücke und an von der Wasserfläche des Hafens einsehbaren Gebäudeansichten sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens dem Wasser- und Schifffahrtsamt zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

12.29 Wasserflächen und Hochwasserschutz**12.29.1 Hochwasserschutz-Anlagen (Ziffer 4.1.1 Text):**

Das Plangebiet liegt vollständig im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Der „Generalplan Küstenschutz“ des Landes Schleswig-Holstein geht von einem Bemessungs-Hochwasserstand von 3,50 m über NN aus.

Die Bauflächen befinden sich in einer Höhe von ca. 1,80 m bis 2,50 m über Normalnull (NN). Zum Schutz von Personen sollte die Oberkante-Fußboden von Aufenthaltsräumen nicht unter 3,50 m über NN liegen. Bei tiefer liegenden Aufenthaltsräumen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen, z. B. Einbau von Stauschotts vor allen unter + 3,50 m ü. NN liegenden Öffnungen.

13. Kinderspielmöglichkeiten

Ein Kinderspielplatz kann innerhalb des Plangebietes nicht neu angelegt werden, da die erforderlichen Freiräume nicht existieren oder kurzfristig geschaffen werden können. Der nahegelegene Strand und die am Strand befindlichen Kinderspielplätze sind auf kürzesten Wegen und gefahrlos zu erreichen.

14. Versorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist mit Wasser, Strom und Gas versorgt; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Telekommunikationseinrichtungen werden von Anbietern von Telekommunikationsdienstleistungen vorgehalten.

15. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

15.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation ist an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstücke sind angeschlossen.

15.2 Regenwasserentsorgung

Regenwasser kann der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.

16. Abfallbeseitigung

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

17. Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser sind in einem von Stadtwerken und Freiwilliger Feuerwehr erstellten Einsatzplan festgelegt.

18. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt im zentralen Innenstadt-Bereich.

Haltestellen für den ÖPNV liegen in weniger als 300 m Entfernung zu jedem Punkt des Plangebietes.

19. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**19.1 Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2 Archäologische Denkmäler

Archäologische Denkmale sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt im Bereich der vermutlich ältesten Ansiedlung Eckernfördes.

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 (Ziffer 4.2 Text)

Im Plangebiet befindet sich eine große Zahl Kulturdenkmale mit geschichtlichem und städtebaulichen Wert. Rechtskräftig geschützte Kulturdenkmale wie auch die Kulturdenkmale gem. § 1 (2) DSchG sind in der Planzeichnung mit dem Buchstaben D, der innerhalb eines Quadrates steht, gekennzeichnet. Die Darstellung entspricht dem derzeitigen Kenntnisstand. Änderungen des Denkmalstatus können im Plan zukünftig nicht kenntlich gemacht werden. Der jeweils aktuelle Stand ist von den Denkmalbehörden oder der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen.

Die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen an Denkmälern und im Umgebungsbereich von Denkmälern regelt sich, auch gegebenenfalls abweichend von Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz. Es empfiehlt sich daher, Planungen frühzeitig im Vorwege mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Obere Denkmalschutz-Behörde prüft derzeit den Anspruch, den gesamten Plangeltungsbereich zum Denkmalbereich zu erklären.

Aber auch ohne die Festlegung als Denkmalbereich bedürfen gem. § 9 (1) DSchG die Instandsetzung, die Veränderung oder die Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Das Gleiche gilt auch für die Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals. Sie bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Eckernförde, den
Stadt Eckernförde

24. Juli 01

Jeske-Paasch

(Jeske-Paasch)

Bürgermeisterin

