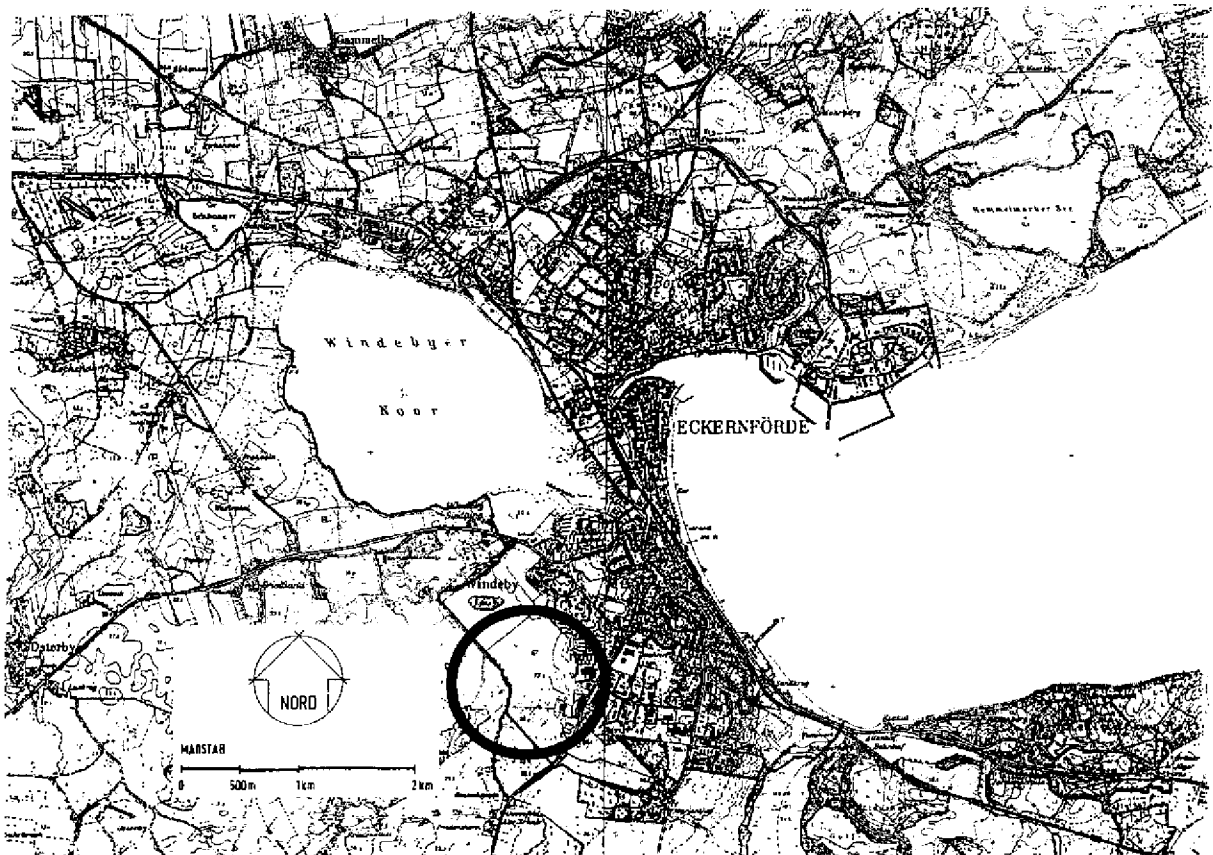


## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Eckernförde für das Plangebiet „Domsland“

#### Übersichtsplan



## **Inhalt**

<b>1. VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>4. VERANLASSUNG</b>	<b>4</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DES BESTANDES</b>	<b>5</b>
5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen	5
5.2. Analyse und Bewertung	5
<b>6. PLANERFORDERNIS, PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>6</b>
7.1. Ziel Wohnnutzung	6
7.2. Ziel Natur und Umwelt	7
7.3. Ziel Verkehr	8
7.4. Ziel Erholung	9
7.5. Sonstige Ziele	9
7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte	9
7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen	9
7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	10
<b>8. ALTLASTEN</b>	<b>10</b>
<b>9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>10</b>
<b>10. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
<b>11. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>12</b>
<b>12. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>13. KINDERSPIELMÖGLICHKEITEN</b>	<b>25</b>
<b>14. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN</b>	<b>25</b>
<b>15. ABWASSERBESEITIGUNG</b>	<b>26</b>
15.1. Schmutzwasserentsorgung	26
15.2. Regenwasserentsorgung	26
<b>16. ABFALLBESEITIGUNG</b>	<b>26</b>
<b>17. FEUERLÖSCHEINRICHTUNGEN</b>	<b>26</b>
<b>18. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR</b>	<b>26</b>
<b>19. HINWEISE</b>	<b>26</b>
19.1. Baumschutzsatzung	26
19.2. Denkmalschutz	26

## **1. Vorbemerkung**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Für das Plangebiet wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 06.02.1997 das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Der Bebauungsplan (B-Plan) dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs; er wird daher nach den verfahrensverkürzenden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) aufgestellt. Neben der Beschränkung der Beteiligungsfristen kann auf die Durchführung des Anzeigeverfahrens verzichtet werden.

## **2. Verfahren**

In der Sitzung am 06.02.1997 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluß für den B-Plan gefaßt.

Im Zeitraum vom 14.02.1997 bis zum 21.02.1997 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; am 20.02.1997 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 12.05.1997 durchgeführt. Ein Erörterungstermin mit den TÖB fand am 28.04.1997 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 24.06.1997 bis zum 23.07.1997 öffentlich aus.

Die Ratsversammlung faßte den Satzungsbeschluß am 25.08.1997.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Für das Gebiet zwischen südwestlichem Stadtrand und vorhandener Wohnbebauung am Diestelkamp, gegenüber dem Gewerbegebiet „Marienthal“ (B-Plan 36) wird der Bebauungsplan Nr. 40 „Domsland“ aufgestellt.

Das Plangebiet liegt in 2 km Entfernung zur Stadtmitte an der B 203 „Rendsburger Straße“. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch: eine Linie vom Schachtdeckel des verrohrten Baches im Bereich der im F-Plan dargestellten Dauerkleingartenfläche (Flurstück 6/270 der Ge-

markung Eckernförde) bis nördlich des Tümpels, sowie von dort durch eine Verbindungslinie zum Weg nach Windeby (Flurstück 11/3 der Flur 1 der Gemarkung Friedensthal), 200 m südlich des Schnittpunktes der Flurstücksgrenzen 6, 9/7 und 11/3.

Im Osten durch: die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 6/270, 101/27, 101/26, 101/25, 101/24, die westliche und südliche des Flurstücks 101/77, die südliche des Flurstücks 101/80 der Gemarkung Eckernförde sowie die westliche Flurstücksgrenze der B 203 (Flurstück 27/14 der Gemarkung Eckernförde).

Im Südwesten durch: die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 27/13 der Flur 1 der Gemarkung Marienthal (Gemeindegrenze).

Im Westen durch: die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30 und 11/3 der Flur 1 der Gemarkung Friedensthal, zugleich Weg zwischen Gooschmiede und Windeby, Gemeindegrenze.

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

#### **4. Veranlassung**

Wegen des unverändert hohen Bedarfs an Wohnraum, insbesondere im Eigenheimbau, soll die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nach den Vorstellungen der Stadt aufgegeben und entsprechend der Darstellung der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 die Erschließung und Bebauung mit Wohngebäuden bauleitplanerisch vorbereitet werden.

Die Größe des Baugebietes, seine Lage im bisherigen Außenbereich und die städtebaulich bedeutsame Situation der Stadtrandlage mit Bezug zum freien Landschaftsraum, bedingen ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, die öffentlichen und privaten Belange bei der Durchführung der Bauvorhaben gerecht gegeneinander abzuwägen. Der aufzustellende Bebauungsplan (B-Plan) soll den rechtlichen Rahmen für die Erschließung und die Bebauung bilden.

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.

## **5. Beschreibung des Bestandes**

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 34,78 ha. Sie befindet sich zur Zeit in folgender Nutzung :

- 0,41 ha bestehender Baubedarfsmarkt mit Gebäuden und Lagerflächen
- 0,37 ha vorhandener Knick und Teich (Biotop-Charakter)
- 34,00 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Weide)

### **5.1. Nutzung der zu überplanenden Flächen**

Nahezu die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in landwirtschaftlicher Ackernutzung. Die Fläche eines am östlichen Rand des Plangebietes befindlichen Gewerbebetriebes wird überplant; der Betrieb will aus wirtschaftlichen Erwägungen in das Gewerbegebiet Marienthal umsiedeln.

### **5.2. Analyse und Bewertung**

Die landwirtschaftlichen Flächen sind ökologisch wenig wertvoll. Auch die Qualität des Landschaftsbildes steht einer Bebauung nicht entgegen. Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sehen daher eine Überplanung mit Bauflächen vor. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Schutzgüter Wasser und Luft werden durch die Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Bestehende Knicks und Bäume bleiben weitestgehend erhalten. Das vorhandene Relief des Geländes soll im Zuge der Bebauung nur wenig geändert werden.

## **6. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken ist in Eckernförde nach wie vor groß. Zur Sicherung ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Stadt daher gehalten, die Erschließung weiterer Wohngebiete bauleitplanerisch vorzubereiten, um ein Abwandern der Bevölkerung in die Umlandgemeinden zu vermeiden. Neben Eigenheimgrundstücken in verdichteter Bauweise sind in begrenztem Umfang auch Flächen für Mietwohnungen im Geschößwohnungsbau ausgewiesen. Die Umsetzung ökologisch orientierter und energieeffizienter Bauweisen (Niedrig- und Nullenergiebauweise) wird angestrebt. In Teilbereichen des Plangebietes sollen gegebenenfalls über Wettbewerbsverfahren entsprechende Demonstrativ-Vorhaben realisiert werden können.

Der Bebauungsplan wird aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt; geringfügige Differenzen in der Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzungen sind möglich.

## **7. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption**

### **7.1. Ziel Wohnnutzung**

Im Geltungsbereich des B-Planes wird Wohnungsbau überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als ein- bis zweigeschossige Reihen- oder Kettenhäuser bauleitplanerisch vorbereitet. Angestrebt wird eine für Eckernförde städtebaulich verträgliche und der Lage des Gebietes angemessene Verdichtung.

Als attraktiver Wohnstandort verfügt die Stadt nur noch über begrenzte Flächenreserven. Um aber einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird der Anteil freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf ca. 20 % der gesamten Wohneinheiten begrenzt. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Geschößwohnungsbau ist aufgrund noch bestehender Potentiale in Eckernförde eher gering. Daher sind lediglich drei Mehrfamilienhäuser mit ca. 36 Wohneinheiten an zentraler Stelle geplant. Die Höhenentwicklung bleibt aufgrund der Lage am Stadtrand auf 3 Vollgeschosse beschränkt.

Das Wohngebiet "Domsland" wird zukünftig die westliche Stadtgrenze und den neuen Übergang zur freien Landschaft bilden. Ein breiter landschaftsökologisch bedeutsamer Grünraum trennt das Gebiet von der vorhandenen Bebauung im Osten. Dieser Grünraum erstreckt sich von der Kleingartenanlage im Norden bis zu den Flächen des Domslandmoores im Süden. Gegenüber dem Domsland-Moor bildet er eine Pufferzone und dient als Fläche für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Durch die Schaffung einer Abfolge von naturnahen Teichen und offenen Gräben wird die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet gewährleistet.

Die Bauflächen sind entsprechend ihrer Lage und Entfernung von der B 203 als Haupt-Emittenten als „Allgemeine Wohngebiete“ oder „Reine Wohngebiete“ festgesetzt.

Die Bebauungsdichte im gesamten Plangebiet nimmt von Norden nach Süden zu. Der Schwerpunkt der Reihenhausbebauung liegt im südwestlichen Teil und markiert durch die Stellung der Zeilen den neuen Stadtrand. Im Norden überwiegt eine aufgelockerte Bebauung mit einem höheren Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern. Das städtebauliche Konzept ermöglicht hier mit einem hohen Anteil energetisch optimal ausgerichteter Grundstücke eine weitgehende Nutzung von Solarenergie.

Im Bereich der zentralen Teichanlage ist die Errichtung eines Kindergartens planerisch vorgesehen. Die dafür vorgehaltene Fläche kann aber auch für die Nutzung anderer Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeinschaftszentrum, Jugendtreff o. ä.) bei Bedarf gewandelt werden. Die Fläche ist als WA Gebiet festgesetzt, um die Flächen gegebenenfalls auch als Wohnbauland nutzen zu können, da die demoskopische Entwicklung die Erforderlichkeit eines Kindergartens fraglich erscheinen läßt. Für den Betrieb eines Stadtteilzentrums mit ergänzenden Einkaufseinrichtungen erscheint die voraussichtliche Bewohnerzahl aus heutiger Sicht nicht ausreichend.

Die Überplanung des Gebietes ist in Teilbereichen flexibel angelegt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Wandlung der Bebauung einzelner Baufelder von Reihen- in Kettenhäusern, bzw. Doppelhäusern in Kettenhäuser. Eine Zunahme des Anteils an freistehenden Einfamilienhäusern wird trotz entsprechender voraussichtlicher Nachfrage städtebaulich als nicht sinnvoll erachtet und wird daher nicht vorgesehen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Abhängigkeit von Topographie und Standort durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse entspricht den geplanten Haustypen.

## **7.2. Ziel Natur und Umwelt**

Die Belange der Natur und Umwelt werden in der Planung weitgehend gewahrt. Die Abgrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen folgt den Aussagen und Vorgaben des Landschaftsplanes. Das Gebiet wird nach außen hin durch neuanzulegende Knicks in das vorhandene Landschaftsbild eingefügt. Bestehende Knicks und Bäume bleiben erhalten und werden in das Baukonzept integriert. Zwei markante Erhebungen sind als Kuppen von einer Überbauung freigehalten und werden durch Baumpflanzungen und Überhöhung besonders kenntlich gemacht.

Für die Bebauung der Wohnbauflächen werden Ausgleichs- und Ersatzflächen in direkter Nachbarschaft zur Bebauung festgesetzt. Zum Moor und zur im F-Plan dargestellten Kleingarten-Bedarfsfläche hin wird ein vor Jahren verrohrter Bach geöffnet und ein begleitender Schutzstreifen angelegt, auf welchem landschaftspflegerische Maßnahmen zu realisieren sind. Nördlich der Bauflächen wird innerhalb eines naturbelassenen breiten Grünzuges, welcher das östlich gelegene Domsland-Moor und die im F-Plan dargestellte Kleingarten-Bedarfsflächen mit der westlich angrenzenden freien Landschaft vernetzt, ein verrohrter Bach zwischen Moor und der auf dem Gemeindegebiet Goosefeld befindlichen Waldfläche enttrohrt.

Bei der Realisierung der Planung werden erhöhte ökologische Maßstäbe angelegt. Der überwiegende Teil der Wohnbebauung ermöglicht durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper die Nutzung von Solarenergie. Die Bebauung ist in ökologischer Bauweise zu errichten. Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig anzulegen.

Von den überbauten Flächen ist Regenwasser soweit möglich zu versickern. Nicht-versickerfähiges Niederschlagswasser ist den Rückhalte- und Reinigungsteichen zuzuführen. Alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Gartenland zu nutzen; zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, so daß anfallendes Regenwasser weitgehend versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden kann. Das von den überbauten Flächen anfallende Regenwasser kann nicht über zentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund eingeleitet werden, da die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen.

Die im Zuge des Gutachtens des Geologischen Landesamtes untersuchte Füllung der ehemaligen (?) Mergelkuhle mit z. T. humosen Aushubböden im Südosten des Gebietes ist nicht als Altlast (Müllkippe) zu betrachten, sollte aber aus bodenmechanischen Gründen vor einer Bebauung entfernt und bei Bedarf durch zu verdichtende Kiessande ersetzt werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes voll ausgeglichen.

Die Details der Landschaftsplanung werden in einem parallel zum B-Plan erstellten Grünordnungsplan untersucht und dokumentiert.

### **7.3. Ziel Verkehr**

Die Wohnbauflächen werden durch eine zentral angeordnete Erschließungsstraße mit mehreren Stichstraßen von der B 203 her erschlossen. Die Straße soll über Fußwege an den Diestelkamp und die Eichenallee zwischen Gooschmiede und Windeby angebunden werden. Stellplätze sind überwiegend am Rand der Bauflächen in Gemeinschaftsanlagen angeordnet, um Störungen in den Wohnbauflächen durch Fahrzeugverkehr zu minimieren. Die Anordnung wurde in Abstimmung mit dem Immissions-Gutachten optimiert.

Durch die Erschließung und Bebauung wird kein Verkehr in andere Stadtteile verdrängt, da das Gebiet "Domsland" nur über eine Zufahrt von der B 203 erschlossen wird. Eine KFZ-Verbindung zu den östlich und nördlich angrenzenden bestehenden oder geplanten Gebieten besteht nicht und ist planerisch nicht vorgesehen. Eine ÖPNV-Trasse für die Einrichtung



einer Busverbindung zu den nördlich angrenzenden, später zu überplanenden Flächen ist optional planerisch gesichert.

Die B 203 ist verkehrsgerecht ausgebaut und in der Lage, die durch das neue Baugebiet zusätzlich entstehenden Verkehrsmengen aufzunehmen.

Die Erschließungsstraße wird mit der Marienthaier Straße eine echte Straßenkreuzung mit der B 203 bilden. Die für die Anlage eines erforderlichen Linksabbiegers notwendigen Flächen sind vorhanden. Wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 203 sind verkehrsregelnde Maßnahmen zu erörtern. Die Versetzung des Ortseinfahrtsschildes bis vor die entstehende Kreuzung (neue Ortsgrenze) wird angestrebt.

#### **7.4. Ziel Erholung**

Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen werden umfangreiche und ausreichende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung geschaffen. Weitere Flächen für die Naherholung sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der freien Landschaft vorhanden. Ein weitläufiges Fuß- und Radwegenetz verbindet die Baugebiete und die Naherholungsflächen miteinander.

Sportflächen sind in erreichbarer Nähe am Schulzentrum Süd und am Wulfsteert (beide je ca. 1 km entfernt) vorhanden.

#### **7.5. Sonstige Ziele**

##### **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschongebiet des Wasserwerkes Eckernförde Süd. Der Boden und das Grundwasser ist vor Verschmutzung und Verunreinigung zu schützen.“

#### **7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte**

Die Wohnbauflächen schließen an landwirtschaftliche Flächen und zukünftige Ausgleichs- und Ersatzflächen an. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

#### **7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen**

Die nächste Wohngebietsausweisung nach Bebauung der Flächen gemäß der entwickelten Planung ist auf den Flächen nördlich des breiten Grünzuges geplant. Die Erschließung erfolgt vom Windebyer Weg aus. Die Flächen sind in der gültigen „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine heute schon angedachte darüber hinausgehende Wohnbauentwicklung Richtung Südwesten entlang der B 203 könnte in interkommunaler Zusammenarbeit durch die Gemeinde Goosefeld realisiert werden. Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption des B-Planes "Domsland" ist diese Option planerisch berücksichtigt.

### **7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung**

Das geplante Wohngebiet "Domsland" ist Teil einer Stadterweiterung der Stadt Eckernförde in Richtung Westen auf der Grundlage der Aussagen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. Mit der geplanten Bebauung wird der südwestliche Stadtrand zunächst arrondiert und ein neuer Stadteingang geschaffen. Die Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle des Stadtgebietes ist städtebaulich sinnvoll.

## **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 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus landesplanerischen Gründen unabwendbar. Die Stadt Eckernförde muß als Mittelzentrum zur Sicherung seiner zentralörtlichen Bedeutung auch zukünftig Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser bereitstellen, um ein Abwandern der Bevölkerung in die Umlandgemeinden zu verhindern.. Mit der Verdichtung der Wohnbebauung wird das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt. Eine weitere Minimierung des Eingriffs ist nicht möglich und auch nicht

erforderlich, da große Teile des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Die nördliche Abgrenzung des B-Plan-Gebietes ist bedingt durch die Planungsvorgabe, die Regenwasserableitung aus den Baugebieten in offenen Teichen und Gräben zu ermöglichen und die verrohrten Bäche wieder zu öffnen. Die damit in den Plangeltungsbereich eingezogenen Grünflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen weit über das erforderliche Maß für den Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe durch den B-Plan „Domsland“ hinaus. Ein Teil der Flächen ist als vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die später im Norden anschließenden Wohnbauflächen anzusehen.

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 des Wohngebietes "Domsland" für den Fahrverkehr erfolgt von der B 203 durch eine zentrale Erschließungsstraße (s. a. Ziffer 7.3). Die für eine Linksabbiegespur erforderliche Verkehrsfläche wurde bei der Realisierung des gegenüberliegenden Gewerbegebietes "Marienthal" schon berücksichtigt und steht zur Verfügung. Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet wird der Radweg entlang der B 203 um mindestens eine Fahrzeuglänge zum Baugebiet hin verschwenkt, um ein gefahrloses Queren der Fahrbahn durch Fahrräder sowie ein unproblematisches Ein- und Ausfahren für den Fahrzeugverkehr zu ermöglichen.

Die Haupteerschließungsstraße wird als "Tempo-30-Zone" ausgebildet. Die dafür notwendige Reduzierung der Fahrdynamik erfolgt durch Baumtore und Einengungen der Fahrbahn an den Einmündungen der nachgeordneten Wohnwege oder Sammelstellplatzanlagen. Beidseitig angeordnete Grünstreifen mit Baumpflanzungen begrenzen optisch den Straßenraum und führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes. Die Straßenrandbegrünung ist aus Gründen der Reduzierung der Geschwindigkeiten alternierend beidseitig der Erschließungsstraße angelegt.

Gepflasterte Wohnwege als Mischflächen von 4,75 m Breite erschließen die einzelnen Baufelder in Form von Ring- oder Stichstraßen. Die Pflasterung soll sich auf die notwendige Fahrbahnbreite beschränken. Weniger genutzte Nebenflächen können einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden (s. a. Ziffer 1.3 des Textes - Teil B), erschlossen. Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Erschließung jeder einzelnen Nutzungseinheit innerhalb der Bauflächen nicht öffentlich erfolgen muß, werden Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung durch mit Rechten zu belastete Flächen zu schaffen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielplätze und landschaftliche Freiräume wird durch die Anlage von Fuß- und Radwegen sichergestellt. Auch innerhalb des Wohngebietes sorgt ein weitverzweigtes Wegenetz für eine hohe Durchlässigkeit.

Die Fußwegverbindung östlich der Wohnbauflächen erfolgt nach Abwägung mit Naturschutzbelangen östlich des Teiches am Rande der Ausgleichs- und Ersatzfläche, um eine Störung der Teich-Flora und -Fauna zu minimieren.

Bei Anlage aller Verkehrsflächen ist neben den 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**

Durch Lärmemissionen von der B 203 besteht eine hohe Vorbelastung des Planungsgebietes. Für das Gebiet wurde im Zuge der "1. Änderung und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982" von 1993 eine Prognose der Verkehrsgeräusch-Immissionen durch das Akustik-Labor Kiel erstellt und die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Das Immissions-Gutachten wurde im Zuge der Erstellung des B-Planes überarbeitet und ergänzt. Es liegt als Anlage bei. Der Untersuchungsbereich umfaßt den südlichen Teilbereich des Plangebietes von der B 203 bis zur Entwässerungs-Freihaltetrasse, da aufgrund der Voruntersuchung nur in diesem Bereich mit Auswirkungen durch Verkehrslärm von der B 203 zu rechnen ist. Dieser südliche Teilbereich wird als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt. Die Überprüfung mehrerer Varianten ergab unter Abwägung schalltechnischer und städtebaulich-gestalterischer Belange einen optimierten Immission-Schutzwall von 4,50 m Höhe bei einer Böschungsneigung von 1 : 1,5.

Das städtebauliche Konzept für den südlichen Teil folgt den Erkenntnissen und Aussagen des vorliegenden Gutachtens. Die Geschossigkeit der Wohnbebauung ist in Abhängigkeit

von der ermittelten Geräuschprognose festgelegt. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist so bemessen, daß die Orientierungswerte der DIN 18.005 ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen im wesentlichen überall eingehalten werden.

Geringfügigen Einschränkungen unterliegen die unmittelbar hinter dem Immissions-Schutzwall gelegenen Baufelder. Hier sind aus Schallschutzgründen nur eingeschossige Gebäude mit einer reduzierten Firsthöhe von 8,50 m zulässig. Durch die parallele Anordnung der Gebäude zum Wall mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise sind die westlich gelegenen Freibereiche der Grundstücke vor Lärmbeeinträchtigungen geschützt.

Am südwestlichen Bebauungsrand wird der Lärmschutzwall ca. 100 m nach Nordwesten entlang der Grenze des Plangebietes geführt. Aufgrund der mit der Entfernung von der B 203 abnehmenden Verlärmung ist eine gestalterisch erwünschte allmähliche Reduzierung der Wallhöhe geplant. An seinem nördlichen Ende knickt er ebenfalls nach Westen um ca. 50 m ab. Aufgrund des geringeren Platzbedarfs und aus gestalterischen Gründen ist hier die Errichtung einer Lärmschutzhecke angedacht.

Die für die Gebietszufahrt erforderliche Wallöffnung beträgt 10 m. Um eine Verlärmung der angrenzenden Quartiere zu verhindern, wird die Haupteinfahrtsstraße in einer S-Kurve mit begleitendem Lärmschutzwall geführt.

## **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 im südlichen Teilgebiet bis zur Entwässerungs-Freihaltetrasse werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Festsetzung folgt den Erkenntnissen des Emissionsschutzes und, um in den zentralen Bereichen des Baugebietes differenzierte Nutzungen zuzulassen.

12.2.2 Die übrigen Bauflächen nördlich und südlich des vorhandenen Knicks 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.

12.2.3 Im Plangebiet ist verdichtete Bebauung vorgesehen.

Um den Forderungen nach baulicher Verdichtung zu entsprechen, wird die GRZ in den Teilgebieten mit geplanter Reihenhausbauung auf den Höchstwert der BauNVO mit max. 0,40 festgesetzt.

12.2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit von den geplanten Haustypen festgesetzt. Für Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, bei Reihenhäusern sind maximal zwei Geschosse zulässig. Entlang der Haupteinfahrungsstraße wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um eine stärkere räumliche Fassung der Haupteinfahrungsstraße entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu erreichen.

12.2.5 Ziffer 1.1.1 Text:

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

### **12.3 Bauweise**

Eine Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um Eigenheime als Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser bauen zu können. Die Ausrichtung der Bauflächen läßt weitgehend den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

### **12.4 Größe der Baugrundstücke**

12.4.1 Die Tiefe der Baugrundstücke ist nur durch Wege oder Geh- und Fahrrechte begrenzt. Die durchschnittliche Grundstückstiefe wurde ca. 30 Metern, an den Gebietsrändern mit ca. 35 Metern festgelegt, um die Einrichtung von Gartenflächen zu ermöglichen und den Baukörpern 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; somit ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 180 - 210 m<sup>2</sup> für Mittelhaus- und ca. 270 - 310 m<sup>2</sup> für Endhausgrundstücke. Schmalere Grundstücksbreiten sind möglich; der dadurch entstehende zusätzliche Stellplatzbedarf ist nachzuweisen.

### **12.5 Flächen für Nebenanlagen**

Die Festsetzungen werden getroffen, um die Errichtung von Kellerersatzräumen oder Gartengeräte-Gebäuden städtebaulich zu steuern. Nebenanlagen in Form von

Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Mit Festsetzung der Lage der Nebenanlagen soll einer frei entfalteten und städtebaulich störenden Zersiedelung der Grundstücke entgegengewirkt werden. Die Zusammenfassung zweier benachbarter Nebenanlagen zu einer Einheit führt zu einer optischen Beruhigung der Bauflächen.

In den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind die Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse gestalterisch zu integrieren.

## **12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Sichtdreiecke für die Annäherungssicht mit einer Schenkellänge von 135 m, gemessen von der Achse der Erschließungsstraße, und einer Schenkellänge von 10m, vom Fahrbahnrand der B 203 aus gemessen, sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

## **12.7 Verkehrsflächen**

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

12.7.2 Die Haupteerschließungsstraße ist als „Tempo-30-Zone“ auszubilden. Das Straßenprofil mit 5,50 Fahrbahnbreite läßt einen Bus-Begegnungs-Verkehr zu (Option ÖPNV). Beidseitig werden Gehwege angelegt; die durch Grünstreifen mit Baumpflanzungen von der Fahrbahn getrennt sind. Der Fahrradverkehr soll auf der Fahrbahn stattfinden. Um die Fahrgeschwindigkeit zu minimieren, sind an den Einfahrten zu Stellplatzanlagen sowie an den Einmündungen von Wohnwegen bauliche Verengungen durch Baumtore bestehend aus jeweils 4 Bäumen verbunden mit Aufpflasterungen auszubilden.

12.7.3 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ in den Stichstraßen soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen würde die Öko-Bilanz verschlechtern und erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungs-Aufwand hervorrufen. Entlang der Verkehrsflächen sind möglichst Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Begrenzung der Grundstück mit festen Einfriedungen würde die Verkehrsfläche weiter einengen, so daß ein Ein- und Aus-

fahren von Fahrzeugen aus Grundstücken bei der relativ geringen Fahrbahnbreite erschwert würde. Nach entsprechender Gestaltung (Pflasterung) und Kennzeichnung des Straßenraumes gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 (2) der Straßenverkehrsordnung.

## **12.8 Versorgungsflächen**

12.8.1 Die Lage der Trafostationen und Abwasserhebeanlage im Plangebiet wurden in Abstimmung mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH und dem Bauamt / Tiefbau der Stadt Eckernförde festgelegt.

12.8.2 Weitere Flächen für Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Telekommunikation) sind nach Rücksprache mit der Stadtwerke Eckernförde GmbH nicht erforderlich.

12.8.3 Die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme wird planerisch vorbereitet. An zentraler Stelle werden Flächen für die Errichtung einer Versorgungseinrichtungen für Nahwärme festgesetzt, welche die Heizzentrale mit Heizeinrichtungen wie Gas-Kesselanlage, Blockheizkraftwerk oder Verteilanlagen aufnehmen kann. Die Lage der Heizzentrale am Ende des Lärmschutzwalles ist städtebaulich wünschenswert, um den hohen Rang der zentralen Wärmeversorgung zu dokumentieren; der Standort wurde mit den Stadtwerken abgestimmt.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen ist mit entsprechenden Leitungsrechten planerisch vorbereitet und muß im Falle der Realisierung durch Baulasten gesichert werden. Die Befuerung des Heizwerkes mit nachwachsenden Rohstoffen ist wegen Problemen bei der Materialanlieferung und der Lagerung des Brennstoffes innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorgesehen.

## **12.9 Öffentliche und private Grünflächen**

12.9.1 Entlang der Straße sind Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgelegt, um Pflege und Bestand dieser Anlagen zu sichern. Auf den Grünflächen sind Bäume als Straßenbegleitgrün anzupflanzen.

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



12.9.3 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 Eckernförde.

## **12.10 Wasserflächen**

12.10.1 Die Teiche werden als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt.

12.10.2 Neu anzulegende Teiche und / oder Gräben sollen ebenfalls die Funktion als Regenwasser-Rückhalte-Becken übernehmen. Sie können für die Regenwasserrückhaltung und -reinigung von Wasser dienen, welches von Dachflächen abfließt. Zwischen den Wasserflächen ist ein Überlaufsystem herzustellen.

Stehende Gewässer sind zu vermeiden, um Geruchsbelästigungen und Ungeziefer zu vermeiden.

## **12.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

12.11.1 Die Festsetzungen konkretisieren die Aussagen des Grünordnungsplanes.

12.11.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vom Beginn der Erschließung an der weitgehend unbeeinflussten Sukzession zu überlassen.

### **12.11.3 Ziffer 1.2.1 Text:**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser - auch von befestigten Flächen - sollte möglichst direkt dem örtlichen Grundwasser zugeführt werden, um den bisherigen natürlichen Grundwasserstand zu erhalten. Nach den vorliegenden Bodenerkundungen ist der Untergrund so versickerungsfähig, daß die Niederschlagsmengen von normalen Regenereignissen aufgenommen werden können. Bei Starkregen kann es jedoch erforderlich sein, einen Teil der Niederschlagsmengen oberirdisch abzuleiten. Das sollte in offenen Mulden oder geschlossenen Rigolen erfolgen, die jeweils an das öffentliche Regenwasserableitungssystem anzuschließen sind. Mulden-Rigolen-Systeme können Niederschlagswasser zeitversetzt zum Niederschlagsereignis an den Grund weitergeben.

Für jedes Grundstück sollte die optimale Form der Regenwasserbehandlung zusammen mit dem Stadtbauamt gesucht werden.

12.11.4 Ziffer 1.2.2 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. Die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung werden minimiert.

12.11.5 Ziffer 1.2.3 Text:

Für Fuß- und Radwege außerhalb der Bebauung ist eine wassergebundene Oberflächenbefestigung auch bautechnischutzungsgerecht; sie ist eine naturnahe Ausbildung von Wegeoberflächen und damit der geringst notwendige Eingriff in das Landschaftsbild, die eine direkte Versickerung von Niederschlagswässern ermöglicht.

Sollte die optional vorgesehene ÖPNV-Trasse zum geplanten B-Plan-Gebiet Nr. 41 gebaut werden, kann diese im Sinne einer Minimierung des Unterhaltungsaufwandes mit einer befestigten Fahrbahn ausgebildet werden.

Neben einem Weg mit wasserbebundener Decke in einer Breite von ca. 2,50 Metern ist beidseitig zu einem Zaun oder Knick hin ein Abstand von 1 Meter freizuhalten, um das Befahren mit Revisionsfahrzeugen zu ermöglichen. Vom Weg aus ist zu jeder Fläche ein Holzgatter einzubauen.

12.11.6 Sukzessionsflächen bleiben - mit Ausnahme punktueller Initialgehölz-Pflanzungen - vollständig der Eigenentwicklung überlassen (s. GO-Plan Ziff. 6.3).

## **12.12 Mit Rechten zu belastende Flächen**

12.12.1 Ziffer 1.3.1, 1.3.2 und 1.3.3 Text:

Mit dieser Festsetzung wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung aller Grundstücke mit allen leitungsgebundenen Medien ermöglicht.

12.12.2 Ziffer 1.3.4 Text:

Mit dem Geh- und Fahrrecht werden bei Reihen- oder Kettenhausanlagen diejenigen Grundstücksteile erschlossen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes anstelle einer öffentlichen Verkehrsfläche ist sinnvoll, da lediglich ein privates Interesse an der Erschließung der hinteren Grundstücksteile gegeben ist.

**12.13 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 unter Umständen möglich. Eine Festsetzung kann jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage in Schleswig-Holstein nicht getroffen werden, so daß die Hinweise nachfolgend erläutert 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.

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

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

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

**12.14 Immissionsschutz**

12.14.1 Ein Schallgutachten wurde für den B-Plan in Auftrag gegeben. Die Aussagen des Schallgutachtens wurden in die Planung übernommen und ergeben Lage und Dimensionierung der Immissionsschutzanlagen für die Baugebiete gegenüber der B 203. (Details siehe Begründung Ziff. 11)

12.14.2 Ziffer 1.4.1 Text:

Die Festsetzung des Erdwalles dient dem Immissionsschutz des Wohngebietes gegenüber der B 203. Die angegebene Wallhöhe ist bezogen auf Oberkante des nordwestlichen Fahrbahnrandes der B 203. Die Höhe des Walles ist so gewählt, daß eine direkte Sichtverbindung von den Fenstern der Gebäude des Wohngebietes auf die Fahrbahn der B 203 verhindert wird.

Die Begrünung ist mit Gehölzen der potentiell heimischen Vegetation vorzunehmen. Auf großblättrige Pflanzen ist wegen möglicher Schallreflexionen zu verzichten.

**12.15 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

12.15.1 Ziffer 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.3 Text:

Ein Teil der Pflanzgebote der Ziffern 1.5.1 bis 1.5.3 kann als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft in Form der Pflanzinseln realisiert werden.

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch Versiegelung von Stellplatzflächen und Terrassenflächen. Pflanzgebote als Ausgleichsmaßnahmen für PKW-Stellplätze sind sinnvoll, um zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen zur Verbesserung des Kleinklimas anzubieten. Bäume mit großem Kronenvolumen sind zu bevorzugen, da bei geringer Grundfläche viel Blattmasse zur Verfügung steht. Die Größe der Bäume wird festgesetzt, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen. Die Festsetzung eines an der versiegelten Fläche orientierten Ausgleichs kann zu einer Beschränkung der Flächenversiegelung beitragen. Die Größe entspricht etwa einem PKW-Stellplatz.

12.15.2 Ziffer 1.5.4 und 1.5.5 Text:

Stellplatzanlagen sind durch 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 des Baumes mit Wasser, Nährstoffen und Luft zu. Sollte die Anlage von Pflanzinseln zwischen den Stellplätzen nicht möglich sein, kann alternativ eine Gliederung und Rhythmisierung durch Anpflanzen von Bäumen im 1,50 m breiten Randstreifen neben der Stellplatzanlage erzielt werden. Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten und verbessern das Mikroklima.

**12.15.4 Ziffer 1.5.6 Text:**

Das mit den Maßangaben festgesetzte Wallprofil entspricht den Aussagen des Grünordnungsplanes für die Anlage von Knicks (s. GO-Plan Ziff. 6.3). Neu anzulegende Knicks sind zeitgleich zur Erschließung vom Erschließungsträger anzulegen und in der folgenden Pflanzperiode zu bepflanzen.

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

Die Unterhaltung von Knicks gemäß § 15b LNatSchG obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern.

**12.15.5 Ziffer 1.5.7 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.

Bei größeren Gebäudekomplexen (z. B. Reihen- oder Kettenhäusern) ist ebenfalls 1 Fassade zu begrünen; die Anpflanzung und der Unterhalt der Fassadenbegrünungen ist ggf. unter den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern abzustimmen. Die Begrünung kann an einer Giebelwand erfolgen.

**12.16 Zu Ziffer 2, Festsetzungen nach der Landesbauordnung**

**12.16.0** Mit den baugestalterischen Festsetzungen soll die Wahrung der städtebaulichen Eigenart der Stadt und eine Fortentwicklung regional typischer Gestaltungselemente erzielt werden.

**12.16.1 Außenwandflächen (Ziffer 2.1.1 Text):**

Doppelhäuser, Kettenhaus- und Reihenhausezeilen sollen durch jeweils einheitliche Außenmaterialien und weitgehend gleiche Farbgebung die städtebauliche Gestaltqualität der Wohnquartiere bestimmen. Eine größere Vielfalt von Baustoffen mit

unterschiedlichen Oberflächen und Farbgebungen führt in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild. Eine einheitliche Außengestaltung in Hinblick auf Material und Farbgestaltung ist einzuhalten. Großflächige und schuppenförmige Wandverkleidungen sind nicht zulässig.

Eigentümerinnen und Eigentümer von Hausgruppen-Grundstücken sollten sich nach Möglichkeit vor Bauantragsstellung auf die Außengestaltung ihrer Häuser einigen. Ansonsten wird mit dem ersten Gebäude einer Hausgruppe die Außengestaltung der gesamten Hauszeile bestimmt.

**12.16.2 Fassaden (Ziffer 2.1.2 Text):**

Die Fassaden sind mit ökologischen Baustoffen in regional-traditioneller Gestaltung ( z. B. Ziegel, Klinker, Holz, Schiefer, ...) zu errichten. Dabei soll ein Baustoff deutlich überwiegen; untergeordnete Bauteile können zur Gliederung in einem anderen der vorgegebenen Materialien gestaltet werden.

**12.16.3 Blockbohlen-Bauweise (Ziffer 2.1.3 Text):**

Außenwandverkleidungen in Blockbohlen-Bauweise sind dem ländlichen Bereich oder dem Außenbereich zuzuordnende Bauformen, die im Stadtgefüge eher störend wirken. Der Ausschluß ermöglicht die Realisierung eines homogeneren Gesamtbildes der Siedlung.

**12.16.4 Dachflächen (Ziffer 2.1.4 Text):**

Die Dachflächen der Gebäude prägen das von der freien Landschaft her sichtbare Bild der Bebauung, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen muß. Landschaftstypisch sind Dachflächen in roter oder rotbrauner Farbgebung.

Dacheindeckungen aus Wellplatten, Tafeln oder Bahnen werden von der Verwendung ausgeschlossen, da zu befürchten ist, daß in der Form eingedeckte Dächer der an den zukünftigen Stadtrand zu stellende Gestaltqualitätsanspruch nicht erfüllt wird.

**12.16.5 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.

**12.16.6 Dachneigung (Ziffer 2.2.1 Text):**

Die Dachneigung wird auf mindestens 20° begrenzt, weil die Eindeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen bei flacherer Dachneigung problematisch ist.

Die Gleichheit der Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden dient der städtebaulichen Gestaltqualität der einzelnen Bauquartiere.

Text Ziff. 2.2.1 Satz 3 bezieht sich auf Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

**12.16.7 Dachbegrünungen (Ziffer 2.2.2 Text):**

Das Gründach erfüllt neben der ökologischen Funktion auch einen gestalterischen Anspruch. Die Befreiung von den Festsetzungen 2.1.4 und 2.2.1 kann daher nur zugunsten einer Dachbegrünung erfolgen. Flachdachbegrünungen werden festgesetzt, um Niederschlag langsamer als von harten Dachflächen ableiten zu können und das Kleinklima zu verbessern.

**12.16.8 Dachneigung von Nebengebäuden (Ziffer 2.2.3 Text):**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebengebäude möglichst wenig in Erscheinung treten. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist daher die Einschränkung der Dachneigung erforderlich. Mit der Dachbegrünung soll sich das Gebäude in die Freiraumgestaltung einfügen.

**12.16.9 Antennen (Ziffer 2.2.4 und 2.2.5 Text):**

Die Empfangsqualität terrestrisch ausgestrahlter Rundfunkprogramme ist in Eckernförde nicht überall befriedigend. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß alle Wohneinheiten an das Breitbandkabel angeschlossen werden, ist die Benutzung von Antennen nicht auszuschließen. Antennen sollen jedoch möglichst wenig in Erscheinung treten. Die Anbringung von Parabolantennen verunstaltet die Ansicht ganzer Siedlungen. Um die Gestaltung durch Anbringung von Parabolantennen an exponierten Stellen der Gebäude unterbinden zu können, ist diese Festsetzung erforderlich.

**12.16.9 Festsetzung von Maßen (Ziffer 2.3 Text):**

Maße für die Höhe baulicher Anlagen werden getroffen, um die Bebauung landschaftsgestalterisch einzufügen und ein ruhiges Erscheinungsbild innerhalb der Siedlung zu erzielen. Die Errichtung von Gebäuden mit sich weit über die Gelände-

oberkante erhebenden Kellergeschossen oder hohen Kniestöcken (Drempeln) wird unterbunden. Die Festsetzung bezogen auf die Verkehrsfläche gibt für jedes Gebäude sofort erkennbare Höhen. Bei von der Straße abfallendem Gelände wurde die Höhe derart angepaßt, daß die jeweilige Wandhöhe der anderer gleicher Gebäude entspricht.

Die Höhenfestsetzungen lassen Variationen zwischen Wandhöhe und Dachneigung zu.

12.16.10 Dächer von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.1 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenanlagen ist im Sinne einer ökologischen Bauleitplanung sinnvoll. Sie ergänzt die Grundzüge der Planung, versiegelte Bodenfläche weitgehend zu kompensieren. (Details siehe Ziff. 2.2.2 Text).

12.16.11 Gemeinschafts-Carport-Anlagen (Ziffer 2.4.2 Text):

Carportanlagen für mehr als 3 Einstellplätze sind gestalterisch sehr unbefriedigend, zumal wenn sie an den freien Seiten durch Verschalung oder Paneele geschlossen werden. Die Dachbegrünung und andere Bepflanzungen können diesen negativen Eindruck nicht vermindern. Es ist daher erforderlich, Reihencarportanlagen auf maximal 3 aneinandergebaute Carports zu beschränken, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

12.16.12 Zusammenfassung von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.3 Text):

Werden Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken errichtet, sollten die Anlagen zweier benachbarter Grundstücke nebeneinander angeordnet werden. Eine optische Zerstückelung der Straßenansicht wird somit vermieden.

12.16.13 Nebenanlagen (Ziffer 2.5 Text):

Nebenanlagen als Kellerersatzräume oder Räume für Gartengeräte sollen nicht dominant in Erscheinung treten. Aus diesem Grunde ist eine Anordnung am Hauptbaukörper oder zusammengefaßt an der Grundstücksgrenze sinnvoll (siehe auch Ziff. 12.5 Begründung). Die Orientierung „vordere“ oder „hintere“ bezieht sich auf die Erschließungs-Verkehrsfläche. Der Abstand der Nebenanlage von einem Knickfuß ist mit dem Bauamt, Abteilung Natur und Landschaftspflege, abgestimmt worden.



12.16.14 Ausnahmen für Ökologische Bauweisen (Ziffer 2.6 Text):

In einem bestimmten Teil des Baugebietes sollen über das normale Maß hinaus besondere ökologische Bauweisen, evtl. mit Pilotcharakter, ermöglicht werden. Dabei darf die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen, die zur Nutzung von Sonnenenergie erforderlich sind, nicht ausgeschlossen werden. Der ökologische Ansatz ist in diesem Fall höher zu bewerten als die Gestaltqualität.

12.16.15 Werbeanlagen (Ziffer 2.7 Text):

Die Stadt Eckernförde ist Fremdenverkehrsort mit intensiven Bemühungen, diesen wichtigen Wirtschaftsfaktor weiter auszubauen und zu pflegen. Diesen Anstrengungen dient auch die ständige Verbesserung des gesamten Stadtbildes und behutsame Einfügung gut gestalteter Neubaugebiete.

Die Stadt hat zur Erhaltung der gestalterischen Qualität die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985 erlassen. Mit dieser Satzung soll ein Übermaß an und eine Verunstaltung durch Werbung verhindert werden. Die Satzung hat nur Gültigkeit in den nicht überplanten Teilen des Stadtgebietes. In B-Plänen sind daher die entsprechenden Bestimmungen der Satzung durch textliche Festsetzungen anwendbar zu machen. Die Festsetzungen unter 2.4 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung.

### **13. Kinderspielmöglichkeiten**

Kinderspielplätze sind innerhalb des Baugebietes neu anzulegen. Die Einhaltung von geringeren Entfernungen der Spielplätze als 300 m (Weg) von jeder Wohneinheit wird angestrebt.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Kleinspielfeld als Bolzplatz planerisch vorgesehen. Mit Anlage des Bolzplatzes ist südlich des Feldes ein 2 m hoher Erdwall, im Osten und Norden ein 1,5 m hoher Erdwall jeweils auf ganzer Länge aufzuschütten und mit kleinblättrigen Pflanzen der potentiell heimischen Vegetation zu bepflanzen. Die Anlage der Erdwälle schirmt gemeinsam mit dem vorhandenen westlich gelegenen Knickwall Geräuschemissionen vom Kleinspielfeld gegenüber der Wohnbebauung und dem Moor ab.

### **14. Versorgungseinrichtungen**

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Nahwärme bzw. Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Die Versorgung des Baugebietes mit Wärme erfolgt durch einen Dienstleister für Wärmelieferung. Telekommunikationseinrichtungen sind durch Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen zu erstellen.

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung erfolgen von der B 203 aus.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt von der B 203 aus.

## **15. Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

### **15.1. Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortssatzung 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- und Grabensystem zuzuleiten. Die Teiche sind mit einem Notüberlauf in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Richtung Windebyer Noor auszustatten.

## **16. Abfallbeseitigung**

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

## **17. Feuerlöschrichtungen**

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

## **18. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gebiet ist durch überörtlich und örtliche Buslinien auf der B 203 und der Sauerstraße an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

## **19. Hinweise**

### **19.1. Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

### **19.2. Archäologische Denkmäler**

Das Plangebiet grenzt direkt an das „Domslandmoor“. Hier wurde unter anderem die Moorleiche des „Mädchens von Windeby“ gefunden. Da sich an den Rändern des Moores auch andere Siedlungshinweise zeigen, ist es unerlässlich, daß alle Erdarbeiten in der Nähe des

Moore wenigstens beobachtet werden. Bei Erdbewegungen im Nahbereich des Moores ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu informieren.

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**

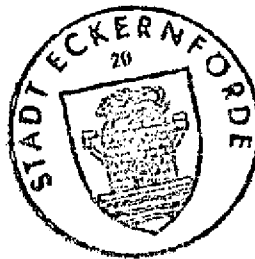
Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Einzugsbereich des Plangebietes.

Eckernförde, 09. Jan. 98

Stadt Eckernförde

- Der Magistrat -

(Buß)  
Bürgermeister



- Anlagen:** - Grünordnungsplan  
- Schallgutachten des Akustik-Labor Kiel vom 20.06.1997