

Begründung

**zur 1. vereinfachten Änderung
 des Bebauungsplanes Nr. 40 „Domsland“
 der Stadt Eckernförde**

für die Bereiche: Baufläche 9/10, Baufläche 11, Baufläche 43., 43.2 und
 43.3, Baufläche 48.1 und 48.2, Baufläche 49, Baufläche 64, Baufläche
 65 sowie eine Teilfläche im Bereich des Lärmschutzwalles

Übersichtsplan



Inhalt

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

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Für die im Folgenden genannten Planänderungsbereiche im Baugebiet „Domsland“ wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 05. Februar 2001 das Bauleitplanverfahren eingeleitet:

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird in 8 Teilbereichen vornehmlich eine Anpassung der derzeit bestehenden rechtlichen Vorgaben an die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgenommen. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann, denn über die grundlegenden Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind die Bürger bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 informiert worden. Um eine zeitnahe Anpassung des Bebauungsplanes an die derzeitigen Bedürfnisse erreichen zu können, wird auf der rechtlichen Grundlage des § 13 BauGB eine Verkürzung des planungsrechtlichen Verfahrens angestrebt.

2. Verfahren

In der Sitzung am 05. Februar 2001 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 „Domsland“ gefasst.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 16.03.2001 bis zum 17.04.2001 durchgeführt. Gleichzeitig lag der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus.

Die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind am 27.06.2001 behandelt worden.

Die Ratsversammlung fasste den Satzungsbeschluss am 27.06.2001.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet zwischen südwestlichem Stadtrand und vorhandener Wohnbebauung am Diestelkamp, gegenüber dem Gewerbegebiet „Marienthal“ (B-Plan 36) wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Domsland“ aufgestellt. Dieser ist seit dem 21. Januar 1998 rechtskräftig.

Das Baugebiet „Domsland“ liegt in 2 km Entfernung zur Stadtmitte an der B 203 „Rendsburger Straße“ im Süden des Stadtgebietes und wird begrenzt durch die in der Ursprungsbebauungsplanung gesicherten Ausgleichsflächen am nördlichen und nordöstlichen Gebietsrand und dem ehemaligen Betriebsgelände eines Baustoffhandels sowie der Bundesstraße B 203 im Osten bzw. Südosten. Die westliche Grenze verläuft östlich des Weges zwischen Gooschmiede und Windeby (Gemeindegrenze). Im Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Gemeinde Goosefeld an. (Gemeindegrenze).

Der Plangeltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst sieben Teilflächen; diese werden, entsprechend den Bezeichnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt bezeichnet und begrenzt:

• **Baufläche 9/10**

Die Bauflächen 9 und 10 sind im städtebaulichen Zusammenhang für eine Bebauung mit Einzel- und / oder Doppelhäusern vorgesehen. Dieser Planänderungsbereich befindet sich im Süden des Wohngebietes „Domsland“ westlich der Straße „Moränenweg“. Die Grundstücke befinden sich nördlich des Fuß- und Radweges vom südlichen Regenrückhaltebecken zum Moränenweg, westlich

des Moränenweges, südlich des Flurstückes 139 und östlich der Ausgleichsfläche am südlichen Regenrückhaltebecken. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus die in der Ursprungsplanung vorgesehene Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Baufläche 9 östlich des Flurstückes 139. Auf der nördlich angrenzenden Baufläche 15 sind bereits sog. freistehende „Einfamilienhäuser“ realisiert worden. Auf der Baufläche 16 (südlich angrenzend) befindet sich ein Geschosswohnungsbau. Die Baugrundstücke sind geprägt durch eine zum Regenrückhaltebecken abfallende Topographie: das Gelände fällt vom Moränenweg (ca. 26 m ü NN) um 2,50 m bis 3,00 m ab. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 3.150 m² auf.

- **Baufläche 11**

Die Baufläche 11 befindet sich ebenfalls im Süden des Wohngebietes „Domsländ“, östlich des Moränenweges. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße „Domsländ“ im Südwesten, und befindet sich westlich und südlich der mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen der angrenzenden Bauflächen BFL 3 und BFL 8. Das Gelände ist mäßig bewegt mit Höhenunterschieden von 1,00 m bis 1,50 m. Der Änderungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 2.100 m².

- **Baufläche 43.1, 43.2 und 43.3**

Die Baufläche 43, unterteilt in Baufläche 43.1, 43.2 und 43.3, befindet sich nahezu in Gebietsmitte unmittelbar an der Haupterschließungsstraße „Domsländ“, die den Planänderungsbereich im Südwesten begrenzt. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Straße „Heideweg“. Der Geltungsbereich liegt südlich des Fuß- und Radweges vom Heideweg zu der Ausgleichsfläche am südlichen Regenrückhaltebecken. Im Nordosten schließt die Baufläche 43.1 an, auf der bereits eine Einzelhausbebauung realisiert worden ist. Die östliche Begrenzung ist durch die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen am v. g. Regenwasserrückhaltebecken vorgegeben. Der neu zu überplanende Bereich weist eine Flächengröße von ca. 2.800 m² auf, insgesamt beträgt die Flächengröße des Änderungsbereiches 3.600 m². Das Gelände fällt topographisch vom Heideweg nach Osten um ca. 2,50 m ab.

- **Bauflächen 48.1 und 48.2**

Die Baufläche 48 gliedert sich zukünftig in die Bauflächen 48.1 und 48.2; diese befinden sich unmittelbar nördlich des vorhandenen historischen Knicks, der das Gebiet von Ost nach West durchzieht. Der Geltungsbereich erstreckt sich vom Moorweg im Norden bis zum öffentlichen Fuß- und Radweg entlang dieses Knicks im Süden. Er befindet sich östlich der Straße „Domsländ“ und westlich des Flurstückes 76. Der Änderungsbereich schließt auch die planungsrechtlich gesicherte Gemeinschaftsstellplatzanlage mit einzelnen Parkplätzen an der Straße „Domsländ“ ein. Auf einer Teilfläche (48.1) sind bereits 8 Reiheneinheiten realisiert worden, die zukünftige Baufläche 48.2 ist noch unbebaut. Im Osten grenzt die Baufläche 52 mit bereits realisierter Einzelhausbebauung an. Die Gesamtflächengröße beträgt ca. 4.400 m². Es handelt sich um nahezu ebene Grundstücksflächen (Höhenunterschiede von max. 1,00 m).

- **Baufläche 49**

Die Baufläche 49 befindet sich im Nordosten des Wohngebietes „Domsländ“; sie befindet sich nördlich des Moorweges, westlich des Fuß- und Radweges vom Moorweg zu den Ausgleichsflächen am nördlichen Regenrückhaltebecken, südlich des Flurstückes 18 (und dem Geh- und Leitungsrecht zwischen der Baufläche 57 und der Baufläche 49) und östlich der Straße „Domsländ“. Auf der nörd-

lich angrenzenden Baufläche 57 sind bereits Doppelhäuser realisiert worden. Der Geltungsbereich der Änderung schließt die im Ursprungsplan vorgesehenen Flächen für die Gemeinschaftsstellplatzanlage und die öffentlichen Parkplätze an der Straße „Domsländ“ mit ein. Der Änderungsbereich ist ca. 2.700 m² groß. Die Topographie in diesem Bereich ist gekennzeichnet durch ein leicht nach Norden abfallendes Geländeniveau bei einem Höhenunterschied von maximal 1,00 m.

- **Bauflächen 64 und 65**

Die Bauflächen 64 und 65 befinden sich am nordwestlichen Rand des Wohngebietes.

Die Baufläche 65 befindet sich nördlich der mittleren Stichstraße „Domsländ“ (verkehrsberuhigte Stichstraße), westlich des Geh- und Leitungsrechtes rückwärtig zur Reihenhausbauung an der Straße „Domsländ“ (Haupterschließungsstraße), südlich der Flurstücke 62,65,66 und 67 und östlich der Ausgleichsflächen am westlichen Gebietsrand. Im Planänderungsbereich sind bereits zwei Grundstücke mit freistehenden Wohngebäuden bebaut. Die im Bebauungsplan Nr. 40 gesicherten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und öffentliche Parkplätze bilden die östliche Abgrenzung des Planbereiches und sind in dieser B-Plan-Änderung mit erfasst. Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 3.200 m².

Die Baufläche 64 wird begrenzt durch die verkehrsberuhigte südliche Stichstraße „Domsländ“ im Süden. Sie befindet sich westlich des Geh- und Leitungsrechtes rückwärtig zur Reihenhausbauung an der Straße „Domsländ“ (Haupterschließungsstraße), südlich der Flurstücke 66/1 bis 66/8 und östlich des Fuß- und Radweges entlang der Stadtgebietsgrenze dem Knick entlang der Wegeverbindung (Stadtgrenze). Der Plangeltungsbereich schließt im Osten die im Ursprungsplan für Gemeinschaftsstellplätze und öffentliche Parkplätze vorgesehenen Flächen mit ein. Die Flächengröße beträgt ca. 3.200 m².

Innerhalb der v.g. Bauflächen sind relativ geringfügige Höhenunterschiede im Gelände festzustellen.

- **Lärmschutzwall (geplanter Standort BHKW)**

Im Bereich des Lärmschutzwalles an der B 203 wird die vormals für die Wärmeversorgung des Gebietes vorgesehene Versorgungsfläche nicht mehr benötigt. Auf dieser Fläche in einer Größenordnung von ca. 500 m² ist daher ein Anpflanzgebot, wie im Ursprungsbebauungsplan für den Lärmschutzwall generell festgesetzt, zu sichern.

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen der Planänderungsbereiche ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) kenntlich gemacht.

1. Veranlassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist es u.a. Aufgabe der Bauleitplanung, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und gemäß den Anforderungen des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden ressourcensparende Bauweisen durch die Bauleitplanung zu sichern. Aus diesem Grund wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Anteil an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern beschränkt auf ca. 20 % der gesamten Wohneinheiten des Gebietes. Der Anteil der Mietwohnungsbauten (Geschosswohnungsbau) wurde durch die Planung aufgrund der geringen Nachfrage in Eckernförde eher gering gehalten, so dass seinerzeit zur der Deckung des Wohnraumbedarfs schwerpunktmäßig der Bau von Hausgruppen wie Reihen- und Kettenhäusern planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern und Kettenhäusern hat sich jedoch erheblich verringert, während die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken für den Eigenheimbau nahezu unverändert hoch ist. Um einer Abwanderung von bauwilligen Einwohnern in Eckernförde in die Umlandgemeinden vorzubeugen, ist es daher Aufgabe der Stadt, bedarfs- und damit nachfragegerecht Bauland zur Verfügung zu stellen. Durch diese 1. Bebauungsplanänderung werden somit bislang baulich nicht in Anspruch genommene Flächen im „Domsland“, für die bislang rechtlich eine Bebauung mit Hausgruppen vorgegeben war, für eine Bebauung mit freistehenden 'Einfamilienhäusern' (Einzelhäusern) und Doppelhäusern planungsrechtlich zu sichern.

Des Weiteren ist es Ziel dieser Bebauungsplanänderung, das Planungsrecht auf die Versorgungssituation des Wohngebietes „Domsland“ abzustellen. Durch das Biomasse-Heizkraftwerk im Anschluss an die gewerblich genutzten Flächen östlich der B 203 (ca. 100 m entfernt zum Wohngebiet) wird die Nahwärmeversorgung im Gebiet sichergestellt. Die ursprünglich für ein Blockheizkraftwerk vorgesehene Fläche im Bereich des Lärmschutzwalles westlich der B 203 wird daher nicht mehr benötigt. Die erforderlichen weiteren Versorgungsanlagen für das Wohngebiet sind bereits vollständig hergestellt, so dass diese Flächen im Zusammenhang mit dem Lärmschutzwall bepflanzt und naturnah gestaltet werden sollte.

Da Ausnahmen und Befreiungen auf den Einzelfall beschränkt sein müssen, können nach § 31 BauGB die v.g. Änderungen nicht planungsrechtlich durchgesetzt werden. Daher ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 in der Sitzung vom 05. Februar 2001 beschlossen worden. Durch diese Bebauungsplanänderung wird zudem die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in den Änderungsbereichen sichergestellt.

5 Beschreibung des Bestandes

Wie unter Ziffer 3 (räumlicher Geltungsbereich) bereits erläutert, umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 sieben Teiländerungsbereiche, für die eine Bebauung vorgesehen ist, sowie eine Teilfläche, die durch die B-Plan-Änderung künftig nicht mehr für eine Bebauung (Blockheizkraftwerk) zur Verfügung stehen wird. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rund 2,25 ha. Ein Teil der in der Planänderung erfassten Flächen sind bereits bebaut und werden lediglich planungsrechtlich festgeschrieben.

5.1 Nutzung der zu überplanenden Flächen

Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet „Domsland“ wurden die Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die nicht bebauten Grundstücke liegen derzeit brach.

5.2 Analyse und Bewertung

Die zu überplanenden Flächen sind Bauerwartungsland und ökologisch wenig wertvoll. Die nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nachzuweisenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet in ausreichendem Umfang bereits realisiert worden. Die durch eine Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser und Luft sind bereits in der Ursprungsplanung und im Rahmen der Grünordnungsplanung ausführlich behandelt worden; die Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ist erfolgt.

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, nachfragegerecht Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, um einer Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden vorzubeugen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in den Änderungsbereichen steuern zu können, ist die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation hat die Stadt Eckernförde beschlossen, ein vereinfachtes Verfahren unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, um möglichst zeitnah eine baurechtliche Umsetzung der Planänderungen gewährleisten zu können. Rechtliche Grundlage hierfür ist durch § 13 BauGB gegeben, da durch diese Planänderung die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändert wird. Es handelt sich vornehmlich um Änderungen der Bauweise in bislang unbebauten Bereichen, in denen unter städtebaulichen Aspekten eine geringere Bebauungsdichte unbedenklich, die Erschließung unverändert gesichert ist und nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich geringfügig in Anpassung an die vorgesehene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern anstelle von Hausgruppen: bei freistehenden Wohngebäuden bei Grundstücksgrößen ab ca. 600 m² ist eine geringere bauliche Grundstücksausnutzung erforderlich, um geeignete Wohngrundrisse planerisch umsetzen zu können. Die Überbaubarkeit ist so festzulegen, dass eine Anpassung an die umliegenden freistehenden Wohngebäude und damit ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet wird.

Neben dem vordringlichen Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung von Einzel- und Doppelhausbebauung wird im Rahmen der Planänderung auf die außerhalb des Plangebietes errichtete zentrale Wärmeversorgungsstation reagiert.

Um den Standort für eine wohnungsnah Versorgungseinrichtung an zentraler Stelle im Gebiet sichern zu können, wird unter dem Aspekt des Nachbarnschutzes die Nutzungsvorgabe für diesen Teilbereich (Baufläche 43.2 und 43.3) nachgebessert und eine Änderung des störanfälligen Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen.

Die Baufläche 11 ist zudem aufgrund der Lage an der Haupterschließungsstraße prädestiniert für eine Einrichtung zur Wohnungsnahversorgung. Das Planungsrecht ist daher aufzuweiten und von einer Bebauung mit Hausgruppen abzusehen.

Folgende planungsrechtliche Vorgaben sind in den einzelnen Änderungsbereichen verbindlich festzusetzen:

Baufläche 9/10:

- zulässig sind Einzel- und/oder Doppelhäuser
- die Traufhöhe wird mit 3,70 m, die Firsthöhe mit 10,00 m vorgegeben
- GRZ 0,25 für Einzelhäuser, GRZ 0,3 für Doppelhäuser
- Umwidmung der Gemeinschaftsstellplätze zug. Bfl. 9 in öffentliche Parkplätze
- Firstrichtung vorgeben
- Fortfall der ursprünglich vorgesehenen Geh- und Leitungsrechte

Baufläche 11

- Fortfall der Stellplätze an der Straße „Domsland“

- Aufweitung der Baugrenze bis auf 5,00 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie
- GRZ 0,4 (wird beibehalten, ebenso TH und FH)
- Zahl der Vollgeschosse (zwei) wird zwingend vorgegeben
- offene Bauweise

Lärmschutzwall (geplanter Standort BHKW)

- Versorgungsfläche entfällt und wird in öffentliche Grünfläche (öffentliches Gliederungsgrün) mit der Zweckbestimmung : Lärmschutzwall umgewandelt

Baufläche 43.1, 43.2 und 43.3

- Gliederung der Baufläche:
- zwei Vollgeschosse möglich an der Straße „Domsland“ (Baufläche 43.3), auf der zurückliegenden Grundstücksfläche nur ein Vollgeschoss zulässig (BFL 43.2), TH 3,70 m und FH 10,00 m für eingeschossige Bebauung, TH 6,50 m FH 12,00 m für zweigeschossige Bebauung,
- Nutzungsänderung BFL 43.2 und 43.3 in Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- offene Bauweise,
- nördliche Baugrenze von der Baufläche 43.1 trennen, das bereits bebaute Grundstück wird als WR (Reines Wohngebiet) festgeschrieben
- Grenzabstand von mind. 5,00 m vorgeben
- Grundstücksausnutzung GRZ 0,4 für BFL 43.2 und 43.3; GRZ 0,35 für BFL 43.1

Bauflächen 48.1 und 48.2

- Gliedern der Baufläche in 48.1 und 48.2; Abgrenzung nach Realteilung und Grundstückseinmessung (Reihenhausbebauung bereits vorhanden)
- **48.1** Hausgruppen planungsrechtlich festschreiben (GRZ 0,4, maximal zwei Vollgeschosse möglich, TH und FH beibehalten)
- Gemeinschaftsstellplätze bedarfsgerecht festsetzen (8 GSt) sowie öffentliche Parkplätze nachweisen
- **48.2** Einzel- und/oder Doppelhausbebauung zulassen
- GRZ 0,25 für Einzelhäuser, GRZ 0,3 für Doppelhäuser
- ein Vollgeschoss zulässig
- TH 3,70 m und FH 10,00 m festsetzen
- Geh- und Leitungsrecht entfällt zugunsten der Grundstückszuschnitte für die künftige Bebauung

Baufläche 49

- Einzel- und/oder Doppelhäuser möglich
- GRZ 0,25 für Einzelhäuser; GRZ 0,3 für Doppelhäuser
- ein Vollgeschoss zulässig
- Gemeinschaftsstellplätze entfallen, Parkplätze werden an anderer Stelle (Baufläche 48) nachgewiesen
- Aufweitung der Baugrenze nach Westen
- TH 3,70 m und FH 10,00 m
- **Leitungsrecht an der nördlichen Grundstücksgrenze bleibt bestehen**

Bauflächen 64 und 65

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,25 für Einzelhäuser, GRZ 0,3 für Doppelhäuser
- maximal ein Vollgeschoss zulässig, TH und FH beibehalten
- Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze entfallen
- Anordnung der Parkplätze in seilicher Aufstellung zur Erschließungsstraße
- Aufweitung der Baugrenzen nach Osten
- Geh- und Leitungsrechte und privates Gliederungsgrün entfallen
- **Leitungsrechte an den nördlichen Grundstücksgrenzen bleiben bestehen**

Anhand der folgenden Darstellungen über die Ziele der Satzung wird ersichtlich, dass die Grundzüge der Planung durch v. g. B-Planänderungen nicht berührt werden. Es wird auch weiterhin an diesen Zielstellungen festgehalten, die Festsetzungsänderungen und möglichen baulichen Entwicklungen sind in der städtebaulichen Gesamtschau als marginal zu bewerten.

Die Stadt hat die Aspekte des Nachbarnschutzes, einer geordneten baulichen Entwicklung, der gesicherten Erschließung sowie sonstige öffentliche und private Interessen abgewogen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 sind die Bürger/innen bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden; diese werden durch die Planänderung nicht berührt, von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann daher abgesehen werden. Im Interesse einer zügigen Planumsetzung wird daher ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Nr. 40 werden wohnbauliche Nutzungen überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als ein- bis zweigeschossige Reihen- oder Kettenhäuser bauleitplanerisch vorbereitet. 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. Aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach Reihenhausgrundstücken soll dieses Verhältnis zugunsten von Einzel- und Doppelhausbebauung verändert werden. Aufgrund der Lage und Situation der Änderungsbereiche im Wohngebiet wird eine harmonische Einbindung der nunmehr geplanten offenen freistehenden Bebauung in die bereits vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt.

Die Bauflächen sind in der Ursprungsplanung entsprechend ihrer Lage und Entfernung von der B 203 als Hauptemittenten als „Allgemeine Wohngebiete“ oder „Reine Wohngebiete“ festgesetzt. An dieser Planvorgabe wird auch zukünftig festgehalten. Im Bereich der Teichanlage (südliches Regenrückhaltebecken) ist die Errichtung eines Kindergartens planerisch vorgesehen. Die dafür vorgehaltene Fläche (Baufläche 43.2 und 43.3) kann aber auch für die Nutzung anderer Gemeinbedarfseinrichtungen (Gemeinschaftszentrum, Jugendtreff o. ä.) bei Bedarf genutzt werden. Für die Baufläche 43.2 und 43.3 erfolgt entsprechend der vorgesehenen Wohnfolgeeinrichtung aufgrund des u.U. auftretenden geringen Störgrades eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet anstelle der Nutzungszuordnung Reines Wohngebiet.

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 sowie die Vorgabe der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht den geplanten Haustypen.

7.2 Ziel Natur und Umwelt

Die Belange der Natur und Umwelt werden in der Planung weitgehend berücksichtigt. 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. Unter dieser Prämisse fügen sich auch die Planänderungen in das Gesamtkonzept ein. Für die Bebauung der Wohnbauflächen wurden die Ausgleichs- und Ersatzflächen in direkter Nachbarschaft zur Bebauung bereits durch den Bebauungsplan Nr. 40 rechtlich gesichert und im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bereits umgesetzt. Durch die Planänderungen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits voll ausgeglichen.

In der Satzung wurden erhöhte ökologische Maßstäbe vorgegeben und bereits durch entsprechende textliche Festsetzungen gesichert. Die Bebauung ist möglichst in ökologischer Bauweise zu errichten. Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert, Stellplatzflächen sind wasser- und luftdurchlässig 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. An diesen ökologisch orientierten Festsetzungen wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgehalten.

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.

7.4 Ziel Erholung

Im Umgebungsbereich der zukünftigen Bauflächen sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind umfangreiche und ausreichende Möglichkeiten für Freizeit und Erholung geschaffen worden. 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

Nutzungskonflikte sind auch künftig nicht zu erwarten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen in den Änderungsbereichen gewährleisten vielmehr eine bedarfsgerechte und geordnete Entwicklung auf den noch unbebauten Grundstücken, ein harmonisches Einfügen in die umliegende Bebauung sowie ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnnutzung und Wohnfolgeeinrichtungen.

7.7 Prognose zukünftiger Entwicklungen

-entfällt-

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 dieser 1. Bebauungsplanänderung wird in sinnvoller Weise ein bedarfsgerechtes Grundstücksangebot planungsrechtlich gesichert.

8 Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen, das Gefahrenpotential abzuschätzen und ggf. eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Gründe, die gegen die durch die Bebauungsplanänderung vorgesehene Nutzung sprechen, liegen daher nicht vor.

9 Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert. Der Ausgleich für eine Bebauung der Änderungsbereiche ist bereits vollständig erbracht.

Durch die nunmehr quantitativ geringere bauliche Grundstücksausnutzung ist davon auszugehen, dass der Eingriff geringer sein wird, als im GOP rechnerisch veranlagt worden ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurden die Aussagen der Landschaftsplanung unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 abschließend behandelt.

10. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes "Domsland" für den Fahrverkehr ist von der B 203 durch die zentrale Erschließungsstraße („Domsland“) sichergestellt. Die weiteren Er-

schließungsstraßen und Wege sind bereits vollständig hergestellt.

Die einzelnen Grundstücke der Wohnbauflächen im Wohngebiet werden entweder durch Straßenverkehrsflächen, Wegeverbindungen oder Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet werden, erschlossen. Jede Baufläche liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Da die Erschließung jeder einzelnen Nutzungseinheit innerhalb der Bauflächen nicht öffentlich erfolgen muss, wurden in der Satzung Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung durch mit Rechten zu belastete Flächen vorgegeben. Durch die nunmehr planungsrechtlich gesicherte Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern werden die geplanten Gebäude über die Straße „Domsland“ oder die Wohnwege (Mischverkehrsflächen von 4,75 m Breite) erschlossen. In dem Änderungsbereich der Bauflächen 9/10 entfällt daher die erforderliche Erschließung der Einzelgrundstücke über Geh- und Leitungsrechte. Alle Planänderungsbereiche sind durch die vorhandenen Straßen bereits vollständig erschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielplätze und landschaftliche Freiräume wird durch die Anlage von öffentlichen Fuß- und Radwegen sichergestellt. Diese werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 berücksichtigt und zukünftig beibehalten.

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 Verkehrslärmemissionen durch das Akustik-Labor Kiel erstellt und die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Das Immissionsgutachten wurde im Zuge der Erstellung des B-Planes Nr. 40 überarbeitet und ergänzt. Die Grundstücke im südlichen Teilbereich wurden aufgrund der hier höheren Lärmbelastung als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festgesetzt, während die nördlich und westlich gelegenen Bereiche als „Reine Wohngebiete“ (WR) festgesetzt wurden. Unter Berücksichtigung einer effizienten Wohnbauflächennutzung sowie städtebaulich gestalterischer Aspekte wurde ein Lärmschutzwall von 4,50 m Höhe bei einer Böschungneigung von 1 : 1,5 an der B 203 angelegt und gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes naturnah bepflanzt. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 werden daher ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

Wie bereits vorab erläutert, besteht keine weitere Verwendungsmöglichkeit für die dort vorgesehene Versorgungsfläche, so dass in diesem Bereich in Anpassung an den Lärmschutzwall eine Anpflanzung und Gestaltung vorgenommen werden sollte.

12 Erläuterungen zu den Festsetzungen

12.1.1 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 zum einen den Erkenntnissen des Emissionsschutzes und zum anderen, um in den zentra-

len Bereichen des Baugebietes differenzierte Nutzungen zu ermöglichen.

In diesem Sinne wird für die Baufläche 43.2 und 43.3 die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ durch diese Bebauungsplan-Änderung vorgegeben, um hier eine Wohnfolgeeinrichtung (z.B. Kindergarten, Stadtteilzentrum, Pastorat o. a. Gemeinbedarfseinrichtungen) nach § 4 BauNVO planungsrechtlich zu vereinfachen.

12.2.2 Die übrigen Bauflächen nördlich und südlich des historischen Knicks wurden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. An dieser Festsetzung wird für die Bauflächen 43.1, 48.1 und 48.2, BFL 49 sowie der Bauflächen 64 und 65 festgehalten. Die Festsetzung erfolgt, um den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebiete in den nördlichen Bereichen eine höchstmögliche Wohnruhe zu garantieren.

12.2.3 Im Plangebiet ist grundsätzlich verdichtete Bebauung vorgesehen.

Um den Forderungen nach baulicher Verdichtung zu entsprechen, wird die GRZ in dem Teilgebiet 48.1 mit vorhandener Reihenhausbauung auf den Höchstwert der BauNVO mit max. 0,40 festgesetzt. Für die durch die B-Plan-Änderung vorbereitete Einzel- und Doppelhausbebauung wird gestaffelt eine der Bauweise entsprechende Grundstücksausnutzung (Grundflächenzahl GRZ von 0,25 bei Einzelhäusern und GRZ von 0,3 bei Doppelhäusern) vorgegeben. Für die Baufläche 11 und die Baufläche 43. 2 und 43.3 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 (40 % der Grundstücksfläche) vorgegeben, um eine Wohnfolgenutzung zu ermöglichen.

12.2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird in Abhängigkeit von den geplanten Haustypen festgesetzt. Für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, bei Reihenhäusern sind maximal zwei Geschosse zulässig. Entlang der Haupteerschließungsstraße wird, in Anpassung an die bereits realisierte Bebauung für die Baufläche 11 die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um eine stärkere räumliche Fassung der Haupteerschließungsstraße entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu erreichen. Eine zweigeschossige Bebauung ist aus v. g. städtebaulichen Gründen auch auf der Baufläche 43.3 möglich, jedoch nicht zwingend vorgegeben.

12.2.5 Ziffer 1.1.1 Text:

Der Ausschluss der unter § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) soll die angestrebte überwiegende Wohnfunktion der ausgewiesenen Wohngebiete sichern. Gartenbaubetriebe, sog. Erwerbsgärtnereien, sind im „Domsland“ unzulässig, da es sich hierbei um flächenintensive Betriebe handelt, die sich aufgrund ihrer ansonsten geringfügigen baulichen Grundstücksausnutzung nicht in die baulichen Strukturen des Gebietes einfügen. Daneben ist durch den hohen Flächenbedarf solcher Betriebe mit einer Verdrängung der erwünschten Wohnnutzung in Teilbereichen zu rechnen. Unter der Prämisse, möglichst zahlreich Baugrundstücke planungsrechtlich vorzubereiten, ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, dass nachfragegerecht in verdichteter Bauweise Wohnbebauung vorsieht. Dieser Zielkonzeption steht die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes entgegen, so dass dies auf der

Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Nr. 1 ausgeschlossen wird.

Bei Tankstellen ist insbesondere bei Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Allein durch ständiges Starten und Anfahren von Fahrzeugen sind Störungen in Form von Motorlärm und Abgasen für das Umfeld verbunden. Die Ansiedlung von Tankstellen wird daher ausgeschlossen.

12.3 Bauweise

In der Satzung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt worden, um eine angemessene und bedarfsgerechte Bebauung mit sog. freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit seitlichem Grenzabstand zu ermöglichen. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit weiten Baugrenzen erfolgt, um im v.g. Rahmen ein vielfältiges Angebot an Eigenheimen und unterschiedlichen Grundstücksgrößen und -zuschnitten zu ermöglichen. Die Ausrichtung und Größe der überbaubaren Flächen lässt weitgehend den Einsatz von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu.

An den Gebietsrändern sowie entlang der Haupteinfahrstraße ist die Ausrichtung der Gebäude durch Festsetzung der Hauptfirstrichtungen vorgegeben worden.

An den Gebietsrändern wird damit sichergestellt, dass die Gebäude in ihrer Ausrichtung der Topographie des Geländes folgen, so dass die Dachflächen und Fassaden der Gebäude sich optisch in das Gelände einfügen und somit ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft im Westen und den angrenzenden Ausgleichsflächen sichergestellt wird.

Zum anderen wird durch die stringente Ausrichtung der Gebäude entlang der Haupteinfahrstraße diese räumlich gefasst, was durch die einheitlich ausgerichtete Bebauung eine gewisse optische Ruhe mit sich bringt. Da die Baufläche 11 durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nun für eine Versorgungs- oder Gemeinbedarfsnutzung vorbereitet werden soll, wird in diesem Bereich eine Aufweitung der überbaubaren Fläche vorgenommen. Ein Laden, eine Betreuungsstelle, ein Gemeinschaftsgebäude oder ä. wären an diesem zentralen Standort an der Hauptverkehrsachse prädestiniert, so dass in diesem Bereich eine relativ große planerische Freiheit gewährleistet und die nach BauNVO maximal zulässige Bebaubarkeit ermöglicht werden sollte.

12.4 Größe der Baugrundstücke

Die Tiefe der Baugrundstücke ist in den Planänderungsbereichen durch Straßenbegrenzungslinien, öffentliche Fuß- und Radwege, Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie durch angrenzende Bauflächen, in denen Grundstücksgrenzen durch Realteilung bereits festgelegt sind, begrenzt. Bei der Planänderung wurden die eingemessenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

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 entfaltenen und städtebaulich störenden Zersiedelung der Grundstücke entgegengewirkt werden. Die Zusammenfassung zweier benachbarter Nebenanlagen zu einer Einheit führt zu einer optischen Beruhigung der Bauflächen.

12.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

-entfällt-

12.7 Verkehrsflächen

12.7.1 Die Haupteinfahrstraße weist eine Profillbreite von 5,50 auf. Dieses Profil ermöglicht einen ungehinderten Bus-Begegnungs-Verkehr zu (Option ÖPNV). Beidseitig wurden Gehwege angelegt; die durch Grünstreifen mit Baumpflanzungen von der Fahrbahn getrennt sind. Der Fahrradverkehr erfolgt auf der Straße. Um die Fahrgeschwindigkeit zu mindern, 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. Veränderungen in der Verkehrsführung und Ausgestaltung der Straßenräume sind durch die Planänderung nicht vorgesehen, Belange des fließenden Verkehrs werden daher nicht berührt.

12.7.2 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ in den Stichstraßen soll die vornehmliche Aufenthaltsfunktion dieser Flächen verdeutlichen. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen würde die Öko-Bilanz verschlechtern und erhöhten Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand hervorrufen sowie eine Veränderung des Fahrverhaltens mit höheren Geschwindigkeiten nach sich ziehen. Entlang der Verkehrsflächen sind möglichst Hecken zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Begrenzung der Grundstücke mit festen Einfriedungen würde die Verkehrsfläche weiter einengen, so dass ein Ein- und Ausfahren 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 Versorgungseinrichtungen und -anlagen wurden in Abstimmung mit den Stadtwerken Eckernförde bereits hergestellt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme wird durch das Biomasse-Heizkraftwerk sichergestellt. Dieses befindet sich östlich der B 203 im Bereich des Gewerbegebietes. Somit wird die für ein Blockheizkraftwerk vorgesehene Fläche im Bereich des Lärmschutzwalles nunmehr für eine andere Flächennutzung frei.

Die Stadtwerke Eckernförde GmbH haben keinen weiteren Bedarf angemeldet, sämtliche Versorgungsanlagen sind bereits eingerichtet worden, so dass an diesem Standort die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ergänzt werden sollte. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird dieses planungsrechtlich vorbereitet.

12.9 Öffentliche und private Grünflächen

12.9.1 Entlang der Straße sind Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgelegt, um Pflege und Bestand die-

ser Anlagen zu sichern. Auf den Grünflächen sind Bäume als Straßenbegleitgrün anzupflanzen. Die Planänderungsbereiche greifen nicht in diese bestehenden Festsetzungen ein.

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

12.9.3 letzter Absatz – entfällt –

12.10 Wasserflächen

Die Teiche werden als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt. Wasserflächen werden durch die Planänderung nicht berührt, durch die Festsetzung Ziffer 1.2.1 wird jedoch bestimmt, dass das Niederschlagswasser versickert bzw. den Regenwasserrückhaltebecken zugeführt wird.

12.10.1 Die angelegten 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 Geruchsbelastigungen 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.

Durch die B-Plan-Änderung wird nicht in diese Flächen eingegriffen. Die auf den bislang unbebauten Grundstücken zu erwartenden Eingriffe sind durch die Anlage und Ausgestaltung dieser Flächen im naturschutzrechtlichen Sinne durch die bestehende Satzung rechtlich gesichert und bereits ausgeglichen.

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.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird auch weiterhin an dieser ökologisch orientierten Festsetzung festgehalten. 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 damit minimiert; in dieser Bebauungsplan-Änderung wird an dieser Festsetzung festgehalten.

12.11.5 Ziffer 1.2.3 Text:

In dem v. g. Zusammenhang ist auch die Ausbildung von Fuß- und Radwegen innerhalb der Ausgleichsflächen mit einer wassergebundenen Oberflächenbefestigung zu sehen; diese naturnahe Ausbildung von Wegeoberflächen bedeutet den geringst notwendigen Eingriff in das Landschaftsbild, da dies eine direkte Versickerung von Niederschlagswässern ermöglicht.

Neben einem Weg mit wasserbedeckter 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.

-letzter Absatz entfällt-

12.11.6 Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Durch die B-Plan-Änderung werden die durch Satzung gesicherten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sog. Ausgleichsflächen, nicht berührt.

12.12 Mit Rechten zu belastende Flächen

Ziffer 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 und 1.3.4 Text:

Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3.3 wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung der Grundstücke in der Baufläche 49 und in den Bauflächen 64 und 65 auf ökonomische Weise ermöglicht.

12.13 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Forderung für einen hoch-wärmedämmenden Baustandard zielt auf eine Verringerung von Emissionen - insbesondere CO₂ - 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 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 $k < = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
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.

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.

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.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wird die für das BHKW ursprünglich vorgesehene Versorgungsfläche als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Begrünung ist mit Gehölzen der potentiell heimischen Vegetation vorzunehmen. Auf großblättrige Pflanzen ist wegen möglicher Schallreflexionen zu verzichten. Das Pflanzgebot wird durch Text, Ziffer 1.4.1 auf die baulich nicht genutzte Fläche ausgeweitet.

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 und 1.5.2 kann als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft in Form der Pflanzinseln realisiert werden. Ziffer 1.5.3 des Textes entfällt, da in der B-Plan-Änderung Grundstücke für Geschosswohnbauten nicht erfasst sind.

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.

12.15.3 Ziffer 1.5.6 Text:

Das mit den Maßangaben festgesetzte Wallprofil entspricht den Aussagen des Grünordnungsplanes für die Anlage von Knicks (gemäß GO-Plan Ziff. 6.3). Die durch den B-Plan Nr. 40 festgesetzten, neu anzulegenden Knicks sind zeitgleich mit der Erschließung vom Erschließungsträger angelegt worden.

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

Gemäß § 15 b LNatSchG S.-H. und den Bestimmungen des Knickerlasses sind Eingriffe in vorhandene und neu angelegte Knicks, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Knicks führen können, unzulässig. In diesem Sinne ist der Knickwall zu schützen und Nebenanlagen in einem Mindestabstand von 3,00 m zum Knickfuß anzulegen. Außerdem sind Aufschüttungen im Bereich des Knickwalls und Abgrabungen unzulässig.

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

12.15.4 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 jeweils 1 Fassade je Hauseinheit (je Reihenhauseinheit) 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 Reihenhäuser 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 und Blockbohlenoptik (Ziffer 2.1.3 Text):

Außenwandverkleidungen in Blockbohlen-Bauweise und Blockbohlenoptik sind dem ländlichen Bereich oder dem Außenbereich zuzuordnende Bauformen, die im Stadtgefüge eher störend wirken. Der Ausschluss ermöglicht die Realisierung eines homogenen 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.

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.

12.16.10 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 Geländeoberkante erhebenden Kellergeschossen oder hohen Kniestöcken (Drempeln) wird damit unterbunden.

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhen bezogen auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird eine eindeutige Bestimmung und damit Steuerung der Höhenentwicklung festgelegt. Diese Festlegung ist insbesondere relevant für die Bebauung der Baufläche 9/10, da hier eine übermäßige Höhenentwicklung durch Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) verhindert werden soll, wobei bei Ausnutzung der Hanglage durchaus eine Souterrain-Nutzung möglich wäre. Auf eine Festsetzung der Geschossigkeit wurde daher in diesem Bereich verzichtet. Nach § 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO reicht zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Höhenfestsetzung der Gebäude aus.

Die durch den B-Plan vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen lassen Variationen zwischen Wandhöhe und Dachneigung zu.

12.16.11 Dächer von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.1 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenanlagen ist im Sinne einer ökologischen Bauleitplanung sinnvoll. Sie ergänzt die grundlegenden Ziele der Planung, versiegelte Bodenfläche weitgehend zu kompensieren.

12.16.12 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.

12.16.13 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.

12.16.14 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.

12.16.15 Ausnahmen für ökologische Bauweisen (Ziffer 2.6 Text):

In dem Baugebiet 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 der Gebäude.

12.16.16 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. Die Festsetzungen unter 2.4 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der v.g. Werbeanlagensatzung.

13 Kinderspielmöglichkeiten

Kinderspielplätze sind innerhalb des Baugebietes neu angelegt worden. Die Einhaltung von geringeren Entfernungen der Spielplätze als 300 m (Weg) von jeder Wohninheit wurde dabei berücksichtigt.

14 Versorgungseinrichtungen

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

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgen von der B 203 aus, ebenso die Versorgung mit Telekommunikations-Einrichtungen.

15 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

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.

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 ausgestattet.

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 wurden in Absprache mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgeführt.

18 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch überörtliche 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 Moores 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, 25.07.2001

Stadt Eckernförde



Jeke-Paasch

(Jeke-Paasch)

Bürgermeisterin