

# Stadt Eckernförde



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Prinzenstraße/Untere Bergstraße"



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung .....	7
3.2	Quartiersuntersuchung, Stadtbildanalyse 2012.....	8
3.3	Natur und Umwelt.....	11
3.3.1	Bodenschutz, Altlasten .....	11
3.3.2	Hochwasserschutz .....	11
3.3.3	Naturschutz .....	11
3.3.4	Artenschutz.....	12
3.3.5	Landschaftsbild, Erholung .....	12
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	12
3.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
3.5.1	Bebauungspläne, Außen-/Innenbereich.....	12
3.5.2	Ortsgestaltungssatzung.....	13
3.5.3	Werbeanlagensatzung.....	13
3.6	Flächennutzungsplan .....	14
<b>4</b>	<b>Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (2014) .....	14
4.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (2010) und dem Regionalplan (2000) .....	15
4.3	Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung.....	15
4.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) .....	15
4.5	Landschaftsplan .....	16
<b>5</b>	<b>Planung .....</b>	<b>16</b>
5.1	Ziel und Zweck der Planung .....	16
5.2	Konfliktpotenzial .....	18
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>19</b>
6.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19

6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	22
6.1.3	Baugestaltung.....	26
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	29
6.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	29
6.2.2	Erschließung durch den ÖPNV .....	29
6.2.3	Parkplätze, Stellplätze, Tiefgaragen, Carports etc. ....	29
6.2.4	Fahrrechte .....	30
6.3	Versorgungsleitungen und –anlagen, Leitungsrechte .....	30
6.4	Lärmschutz .....	31
6.4.1	Verkehrslärm .....	31
6.4.2	Gewerbelärm nach DIN 45691 .....	32
6.4.3	Gewerbelärm nach TA Lärm .....	32
6.5	Grünflächen .....	33
6.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
6.7	Artenschutz.....	34
6.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	35
6.9	Wasserflächen.....	35
6.10	Altlasten, Bodenschutz .....	36
6.11	Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke.....	37
6.11.1	Denkmalschutz.....	37
6.11.2	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet .....	38
6.12	Flächenbilanz .....	39
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung außerhalb des Plangebietes .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>41</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Strukturen/Nutzungen (aus Quartiersuntersuchung 2012, S. 5) .....	8
Abb. 2: Nutzungskataster (aus: Quartiersuntersuchung 2012, S. 9) .....	9
Abb. 3: Denkmalschutz, historische Gebäude/Traditionspflege (aus: Quartiersuntersuchung 2012, S. 8) .....	10
Abb. 4: Hauptnutzungen im Plangebiet .....	19

## **Anlagen**

- 1 Tabelle und A3-Plan Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen, Grundflächen
- 2 Berichtigung Flächennutzungsplan
- 3 Lärmtechnische Untersuchung, Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH,  
Neumünster, März / April 2014
  - Teil 1: Verkehrslärm nach DIN 18005
  - Teil 2: Gewerbelärm nach DIN 45691
  - Teil 3: Gewerbelärm nach TA Lärm
- 4 Faunistische Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS  
Greuner-Pönicke, Kiel, 6/2014

## **1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Borby nördlich der Straße Vogelsang im Bereich Prinzenstraße, Bergstraße und südlicher Norderstraße. Der Umgriff ist auf der Planzeichnung in einer Übersicht dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 6,30 ha.

## **2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung, Verfahren**

Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebietes am Südrand des Stadtteiles Borby und direkt benachbart zur Eckernförder Bucht gibt es Bestrebungen von einigen Grundstückseigentümern und Investoren, vorhandene Grundstücke umzunutzen und/oder neu zu bebauen. Aufgrund der vorhandenen, vielfach 80 bis 150 Jahre alten Bausubstanz ist abzusehen, dass sich in naher Zukunft weitere Grundstückseigentümer entschließen, Umbau- und Neubaumaßnahmen durchzuführen. Für die Bewahrung des historischen Ortsbildes und der Nutzungs- und Baustruktur ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Ratsversammlung am 25.04.2012 gefasst.

Das Plangebiet ist seit langer Zeit intensiv bebaut und als Innenbereich anzusehen. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen sind.

Im Plangeltungsbereich sind eine behutsame Nachverdichtung sowie die Bewahrung des historischen Ortsbildes und der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Da Ergebnisse der Quartiersuntersuchung und auch die weitere bauliche Entwicklung Borbys schon in mehreren Veranstaltungen mit der Öffentlichkeit diskutiert wurde, wurde auf eine (nochmalige) frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, aber auch auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Dieses ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zulässig.

Im Zuge der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind Anregungen eingegangen, die zu Veränderungen der Festsetzungen führten. Aus diesem Grunde wurde im Dezember 2015 / Januar 2016 eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde für drei kleinere Änderungsbereiche im Februar 2016 eine Beteiligung von möglicherweise Betroffenen durchgeführt. Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führen in fünf Teilflächen zu Änderungen, die insgesamt die Grundzüge der Planung berühren. Deshalb ist eine 2. erneute Auslegung und eine Beteiligung betroffener Behörden erforderlich. Da die außerhalb der fünf Teilflächen gelegenen Gebiete des B-Planes in der Öffentlichkeit und in den Behörden ausreichend diskutiert wurden, können Stellungnahmen im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen / Festsetzungen abgegeben werden.

Gemäß der Anlage 1 der Begründung beträgt die Gesamtsumme der maximal zulässigen Grundflächen der Hauptbaukörper gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 18.100 m<sup>2</sup>. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der engen Anlehnung der maximal zulässigen Grundflächen an den Bestand nur geringe zusätzliche Versiegelungen zulässig sind.

Die gemäß § 19 (2) BauNVO errechnete Gesamt-Grundfläche von maximal ca. 18.000 m<sup>2</sup> befindet sich in der Nähe von der § 13a Abs. 1 Ziffer 1 genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Grundfläche von Hauptbaukörpern beträgt ca. 13.000 m<sup>2</sup>, somit sind schon heute ca. 70 % der Baugebiete von Gebäuden der Hauptnutzung versiegelt. Die mögliche zusätzliche Grundfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> wird nur teilweise ausgenutzt werden, da sich die Baugrenzen vielfach am Gebäudebestand orientieren und Gebäudeerweiterungen durch Wintergärten etc. nicht überall realisiert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Intention des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, den Gemeinden den nötigen Raum für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung zu geben, eingehalten wird. Auch im Falle einer überschlägigen Prüfung der Auswirkungen auf die in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien würde sich ergeben, dass die Erhöhung der Grundflächen um maximal 5.000 m<sup>2</sup>, die lediglich auf vielen kleinen Flächen an Gebäuden bzw. auf vielfach schon versiegelten Flächen möglich sind, zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des BauGB führen wird. Außerdem ist zu beachten, dass die im B-Plan festgesetzten Baumöglichkeiten überwiegend auch gemäß § 34 BauGB ohne Umweltprüfung und Ausgleichsverpflichtung möglich wären, wenn es keinen B-Plan gäbe (siehe § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Da die festgesetzten Baugebiete schon heute überwiegend bebaut sind und vorhandene, großflächige Grünflächen sowie das offene Fließgewässer des Lachsenbaches von Bebauung freigehalten werden, ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten werden. Mit der Öffnung einiger, derzeit verrohrter Lachsenbachabschnitte wird hier eine Verbesserung der ökologischen Qualität des Fließgewässers eintreten.

### 3 Städtebauliche Ausgangssituation

#### 3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung<sup>1</sup>

Der ältere Teil der Borbyer Kirche wurde im 12. Jahrhundert vor der Stadtgründung Eckernfördes erbaut. Im Jahre 1830 wurde Borby zum Seebad erklärt, etwa aus dieser Zeit stammen die älteren Villen entlang der Straße Vogelsang.

Heute wird Borby durch eine Einzelhausbebauung geprägt. Sie entstammt im Wesentlichen der Struktur des Dorfes Borby, das 1934 in das Stadtgebiet eingemeindet wurde.

Die bis heute deutliche Zonierung der Nutzung in

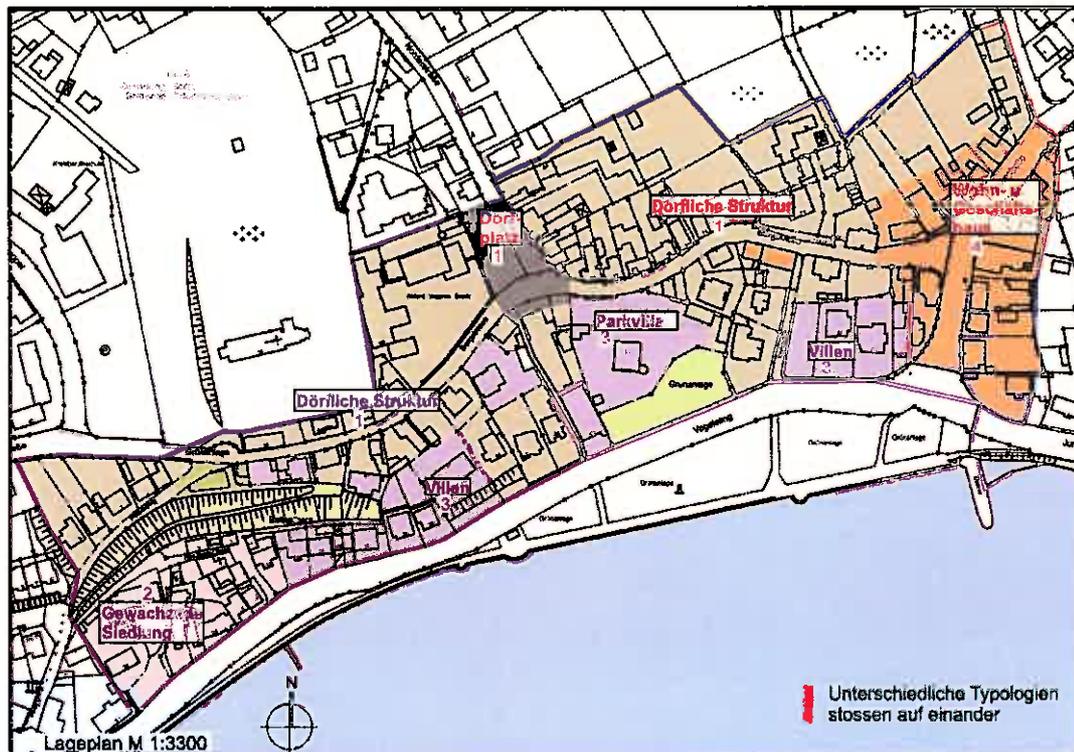
- „Wohnen in Villen“ parallel zur Straße Vogelsang,
- „Wohnen und Handel/Dienstleistungen“ an der Bergstraße,
- „Handwerk, Handel und Dienstleistungen“ im Bereich der Straßenmündung Prinzenstraße/Bergstraße,

wird auch in der Parzellen- und der Gebäudestruktur deutlich. Während die Villen ein verhältnismäßig großes Bauvolumen besitzen, befinden sich entlang der Bergstraße kleinere Gebäude auf kleineren Parzellen (dörflicher Charakter).

Eine Sonderstellung nehmen das Seebad-Hotel „Kaiserhof“ und der davon nördlich gelegene „Lindenhof“ ein. Sie waren einmal Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, werden jedoch schon seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt. Der Lindenhof soll abgerissen, der denkmalgeschützte Kaiserhof saniert werden. Die Lindenhof-Parzelle soll mit Wohngebäuden bebaut werden.

---

<sup>1</sup> siehe Quartiersuntersuchung des Büros Zastrow + Zastrow, Kiel 2012



1. **Dörfliche Struktur** mit **Dorfplatz**, Kirche und Friedhof im historischen Kern Borbys
2. **Siedlung** Vogelsang mit gewachsener Struktur
3. entlang der Straße Vogelsang/Promenade historische **Villentypologie** (Seebadarchitektur)
4. Entree zu Borby im Osten, geprägt durch verdichtete Randbebauung mit **Wohn-/Geschäftshäusern**

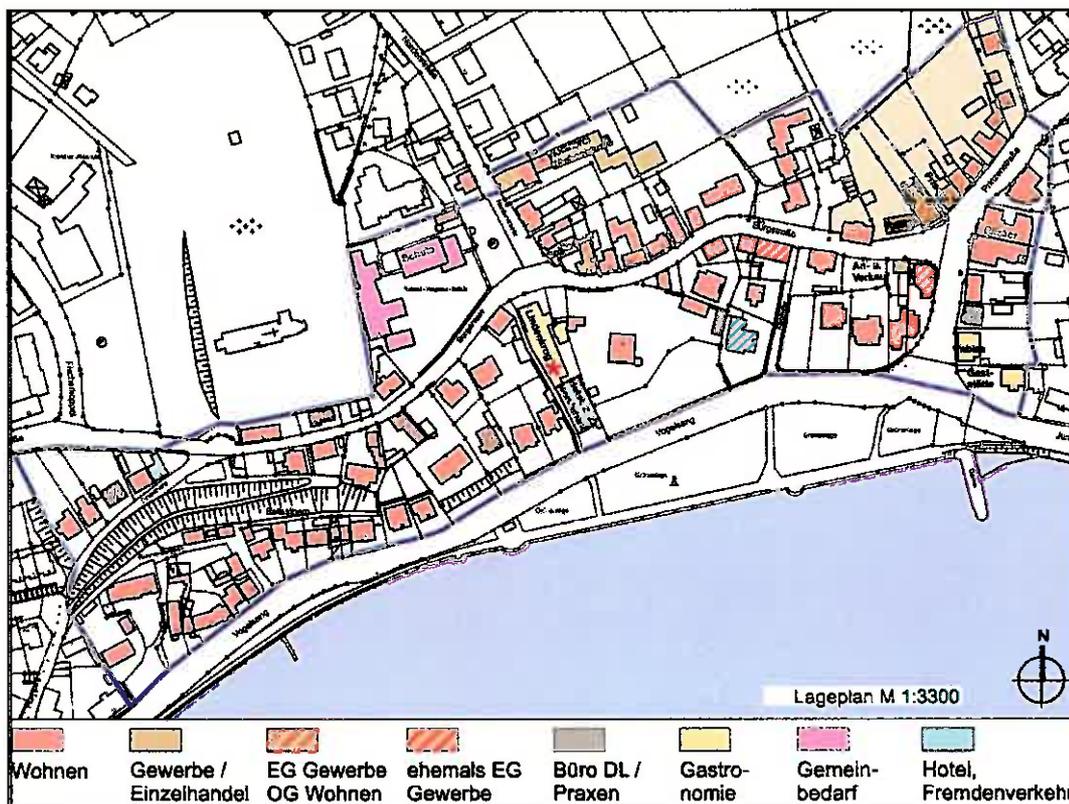
**Abb. 1: Strukturen/Nutzungen (aus Quartiersuntersuchung 2012, S. 5)**

### 3.2 Quartiersuntersuchung, Stadtbildanalyse 2012

In der Quartiersuntersuchung für den Stadtteil Borby aus dem Jahre 2012 wurde eine sehr detaillierte Analyse der heutigen Situation durchgeführt und Vorschläge für zukünftige Entwicklungen formuliert. Die Ergebnisse der Untersuchung gehen weit über die Möglichkeiten eines B-Planes hinaus, Festsetzungen im Sinne einer Feinsteuerung der weiteren baulichen Entwicklung in Borby zu treffen. Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für städtebaulich relevante Aspekte im Sinne einer Bodenordnung.

Im Folgenden werden die wichtigsten, für die Aufstellung des B-Planes relevanten Aspekte der Quartiersuntersuchung aufgeführt:

Das **Nutzungskataster** zeigt die Vielfältigkeit der vorhandenen und ehemaligen Nutzungen insbesondere im Bereich der südlichen Norderstraße, der östlichen Bergstraße und der südlichen Prinzenstraße. Diese Nutzungsvielfalt soll beibehalten werden.



Das Teilgebiet ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung. Eine Mischung mit vereinzelter gewerblicher Nutzung besteht im Bereich Dorfplatz und im Kreuzungsbereich Bergstr./Prinzenstraße. Prägnant ist die historisch bedingte, ehemalige Gastronomie-/Hotelnutzung an der Fußwegachse Zentrum Dorfplatz – Promenade.

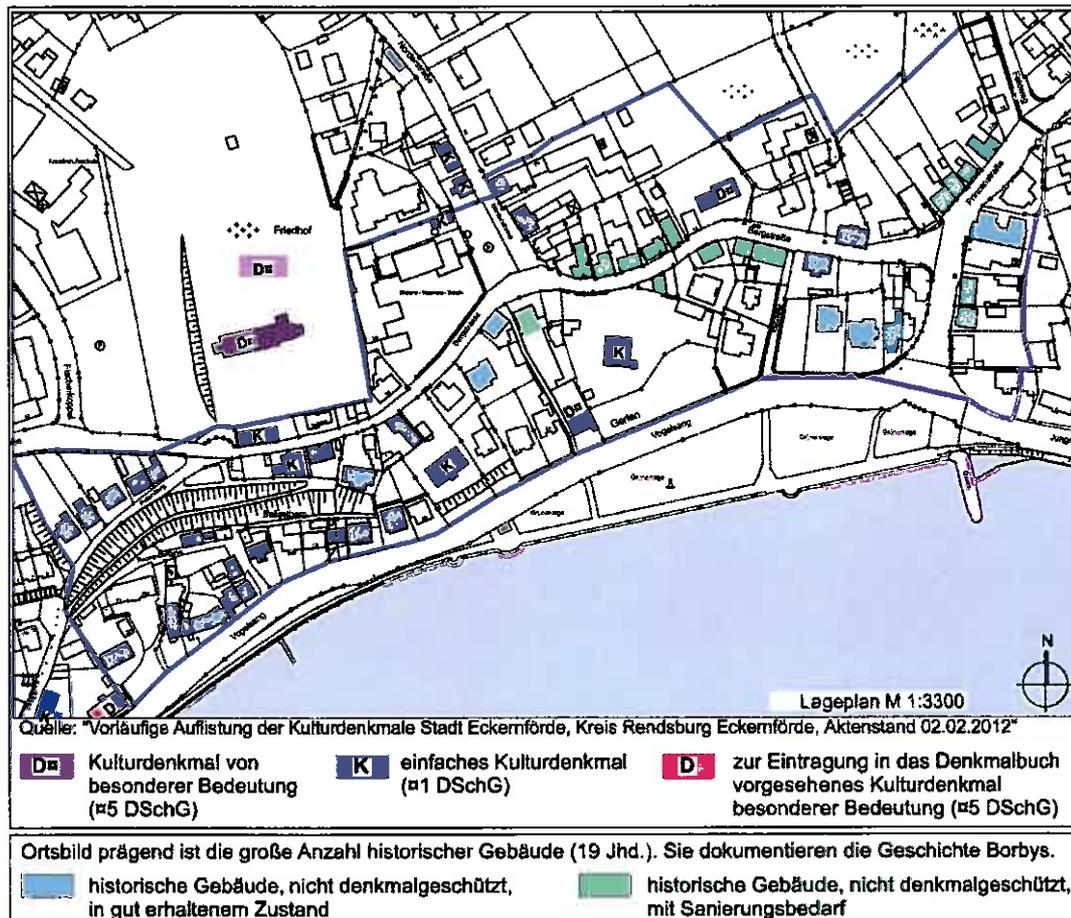
**Abb. 2: Nutzungskataster (aus: Quartiersuntersuchung 2012, S. 9)**

Neben den Kulturdenkmälern gibt es eine Vielzahl von ortsbildprägenden Gebäuden, deren Charakter erhalten werden sollte. Ein größerer Anteil ist sanierungsbedürftig, hieraus resultiert ein erhöhter Veränderungsdruck, für den der Bebauungsplan einen Rahmen setzt.

Aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes wurden vom Landesamt für Denkmalpflege die bisher als einfache Kulturdenkmale eingestuft Gebäude hinsichtlich ihrer Schutzstatus überprüft. Im B-Plan-Gebiet sind mittlerweile folgende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt:

- Bergstraße 12, 15
- Vogelsang 45

Das Gebäude Norderstraße 1a ist nicht schützenswert.



**Abb. 3: Denkmalschutz, historische Gebäude/Traditionspflege  
(aus: Quartiersuntersuchung 2012, S. 8)**

Die Eingemeindung in das Stadtgebiet Eckernförde fand 1934 statt. Dennoch werden dörfliche Traditionen im Stadtteil Borby fortgeführt. Dazu zählt das jährliche Fest der Borbyer Gilde. Nachweislich lässt sich das Gildegesehen bis zum Jahre 1746 zurückverfolgen. Bis in die heutige Zeit wurde der Zweck ihrer Gründung, nämlich materielle Hilfen bei Knochenbrüchen und Todesfällen zu geben, erhalten. Die Borbyer Gilde dürfte mit der Mitgliederzahl von ca. 1.300 in ihrer Art die größte Gilde Schleswig-Holsteins sein. Noch bis zum Jahre 1964 weigerte sich die Gilde, über die Holzbrücke nach Eckernförde zum Empfang in das Rathaus zu kommen. Auch jetzt geht sie nicht über die Brücke, sondern fährt per Bus zum Rathaus und danach mit den Gästen von der Stadt wieder mit dem Bus zurück in das heimliche Borby. Die Gildefeier beginnt eine Woche nach Pfingsten.

Traditionell steht die Borbyer Gilde über Jahrhunderte der Kirchengemeinde Borby sehr nahe. Dies ist besonders an den Gildetagen deutlich zu erkennen. Am Gildesamstag besucht die Gilde beim großen Königsmarsch traditionell das Alte Pastorat und wird dort vom Pastor herzlich empfangen. Zu Ehren der Kirchengemeinde Borby wird auf dem Vorplatz die Fahne vom Fahnenschwenker geschwenkt.

Die vorhandenen Grünflächen prägen insbesondere die Zone nördlich der Straße Vogelsang (Villengärten). Entlang der Berg- und Prinzenstraße sowie der südlichen Norderstraße dominieren vielfach die Gebäude und die befestigten Hof- und Stellplatzflächen, die Gärten befinden sich eher in 2. Reihe und sind vom Straßenraum nicht erlebbar. Eine Ausnahme bildet das große Grundstück Bergstraße 15.

Der „Dorfplatz“ vor dem Lindenhof wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Prägend sind die östliche Randbebauung und die Linden vor dem Lindenhof. Der westliche Platzrand mit der angrenzenden Schule sollte „entmöbliert“, der südöstliche Platzrand neben dem Lindenhof mit Gebäuden geschlossen werden, um diese Lücke zu schließen und den öffentlichen Raum zu betonen.

Zusammenfassend stellt die Quartiersuntersuchung den besonderen Wert der vorhandenen Nutzungen und baulichen Strukturen heraus, die erhalten werden sollen. Hierzu gehören die „Villenzone“ im Süden mit den großzügigen Gärten und die kleinteiligere Bebauung an der Berg- und Prinzenstraße sowie am östlichen Ortsrand des Dorfplatzes mit den mehr oder weniger gemischten Nutzungen. Eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung muss behutsam in deutlicher Anlehnung an den Bestand vorgenommen werden.

Die vielen Hinweise aus der Quartiersuntersuchung zu prägenden Gebäudetypen, zu verwendeten Materialien, zu Fassadenteilungen, zu Farbgebungen etc. können im Bebauungsplan nur in Ansätzen durch baugestalterische Festsetzungen normiert werden. Hierbei ist auf die Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen und auf das Prinzip der Gleichbehandlung zu achten (siehe auch Ziffer 5.1 der Begründung).

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Bodenschutz, Altlasten**

Der größte Flächenanteil des Plangebietes weist im oberflächennahen Bereich aufgrund der vorhandenen Bebauung keine naturnahen Bodenstrukturen auf. Lediglich in der Grünfläche östlich des Lachsenbaches kommen aufgrund der vorhandenen Vernässung noch gering gestörte Böden vor.

Altlasten und Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg sind derzeit nicht bekannt.

#### **3.3.2 Hochwasserschutz**

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Überflutungsbereich der Ostsee. Die derzeit anzunehmende Hochwasserlinie von 3,00 m über NN sollte für Wohnnutzungen einen Aufschlag von 0,50 m erhalten, um die zu beobachtende Klimaerwärmung mit dem ansteigenden Meeresspiegel zu berücksichtigen.

#### **3.3.3 Naturschutz**

Der offene **Lachsenbach** mit seinen Uferstreifen ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzustufen, da sowohl das Bachbett mit seinen Sedimenten als

auch seine mit Weiden, Erlen und Hochstaudenfluren bewachsenen Ufer naturnah ausgebildet sind.

Die vielfältigen Strukturen in den **privaten Gärten/Grünflächen**, in denen sich vielfach auch Strauchgruppen und große Einzelbäume befinden, bieten Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten. Ein Eingriff sollte möglichst vermieden, der Strukturreichtum erhalten werden.

Einige Einzelbäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde (1995) geschützt, sie werden, soweit sie eine überdurchschnittliche Bedeutung für das Ortsbild haben, als Erhaltungsgebote in den B-Plan übernommen (siehe Ziffer 6.5 der Begründung).

### **3.3.4 Artenschutz**

Es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet als geschützte Tierarten Brutvögel und Fledermäuse vorkommen. In den naturnahen Gartenbereichen könnten Erdkröte, Waldeidechse und Blindschleiche angetroffen werden. Außerdem gibt es Hinweise auf einige geschützte Pflanzenarten in den größeren Gärten nördlich der Straße Vogelsang. Weitere Angaben zum Bestand von Fauna und Flora sind der anliegenden Potentialanalyse des Büros BBS Greuner-Pönicke zu entnehmen.

### **3.3.5 Landschaftsbild, Erholung**

Da keine wesentlichen Veränderungen in der vorhandenen Bebauung geplant sind, ist der Erholungswert der angrenzenden Landschaften (grüne Promenade mit Ostsee im Süden, Wiesenlandschaft mit Lachsenbach im Norden) nicht betroffen. Die Übergangsbereiche werden überwiegend als private Grünflächen festgesetzt und sind somit auf Dauer gegen eine Bebauung gesichert.

## **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf das Gelände der Richard-Vosgerau-Schule befinden sich alle Baugebiete und die privaten Grünflächen in privater Hand. Die Verkehrsflächen und der Lachsenbach befinden sich im Eigentum der Stadt Eckernförde. Für die Realisierung der Planung ist kein Umlegungsverfahren erforderlich.

## **3.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.5.1 Bebauungspläne, Außen-/Innenbereich**

Das Gebiet nördlich der Berg-/Prinzenstraße und östlich der Norderstraße befindet sich überwiegend im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 33/2 Baugebiet „Lachsenbach“, der zwischen der Einmündung Bergstraße/Prinzenstraße und dem Feldweg ein Mischgebiet vorsieht. Alle anderen bebauten Flächen nördlich der Bergstraße und östlich der Norderstraße sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Grundstück Norderstraße 8 ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 33/1 „Norderstraße“ und gehört zur südlich angrenzenden Tischlerei. Es ist derzeit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Abweichungen der vorliegenden Planung von den rechtsgültigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 33/1 und Nr. 33/2 gibt es östlich der Norderstraße und zwischen der östlichen Bergstraße und dem Feldweg. Aufgrund der seit langer Zeit vorhandenen Mischnutzung östlich der Norderstraße soll diese erhalten und gefördert werden. Sie unterstützt den eher dörflichen Charakter des Ortes, der u.a. vom Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen geprägt wird.

Das im Osten im B-Plan Nr. 33/2 ausgewiesene Mischgebiet wird in Anlehnung an die vorhandene, überwiegende Wohnnutzung reduziert. Außerdem eröffnen die geplanten Besonderen Wohngebiete an der Bergstraße und der Prinzenstraße eine flexiblere Nutzung mit kleinen Geschäften und Handwerksbetrieben, wie sie in der Vergangenheit in dörflichen Strukturen üblich waren.

Konkretere Aussagen zur Planung sind unter der Ziffer 5 der Begründung aufgeführt.

Für die bebauten Flächen westlich der Norderstraße, südlich der Bergstraße und östlich der Prinzenstraße gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Diese Gebiete sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 33/1 und Nr. 33/2 treten außer Kraft, wenn der B-Plan Nr. 66 rechtskräftig wird. Sollte der B-Plan Nr. 66 anschließend unwirksam werden, so gelten die Festsetzungen der B-Pläne Nr. 33/1 und Nr. 33/2 erneut (siehe Ziffer III der textlichen Festsetzungen).

### **3.5.2 Ortsgestaltungssatzung**

Die Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahre 1978 wurde 1986 ergänzt. Sie gilt für Teile der Altstadt Eckernfördes, jedoch nicht im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der Stadtteil Borby liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung.

Die Stadt Eckernförde erarbeitet zurzeit eine Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt.

Gestalterische Festsetzungen werden im Teil B -Text- in Anlehnung an den Entwurf der Ortsgestaltungssatzung getroffen, die Regelungsdichte ist jedoch aufgrund der extensiveren Nutzung deutlich reduziert.

### **3.5.3 Werbeanlagensatzung**

Die Werbeanlagensatzung wurde im Jahre 1985, die 1. Nachtragssatzung 1989 beschlossen. Sie gelten für das gesamte Stadtgebiet, somit auch für den Stadtteil Borby.

Das Stadtgebiet ist danach flächendeckend in Teilflächen A bis E gegliedert, in denen unterschiedliche Anforderungen an die Werbeträger bestehen.

Im Plangebiet gelten die Vorschriften für die Teilflächen A, C und E. Während die Teilflächen A eher Wohngebiete beinhalten, gelten die Vorschriften der Teilflächen C eher für Mischgebiete, in denen ein höherer Werbebedarf angenommen werden kann.

In Anlehnung an den zurzeit in Bearbeitung befindlichen Entwurf der Ortsgestaltungssatzung, die auch Festsetzungen zu den Werbeanlagen enthält, werden im Teil B -Text- der vorliegenden Planung Festsetzungen getroffen, die insbesondere den Schutz des vorhandenen Ortsbildes berücksichtigt (vgl. Ziffer 6.1.3 der Begründung).

Die Werbeanlagensatzung wird für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 66 aufgehoben, bisherige Vorgaben werden durch die Regelungen des B-Planes ersetzt.

### **3.6 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stimmt östlich der Norderstraße, nördlich der Bergstraße, beidseitig der Prinzenstraße und an der Straße Vogelsang nicht mit den geplanten Festsetzungen des B-Planes überein.

Da sich der B-Plan aus dem F-Plan entwickeln muss, wird der F-Plan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Die nunmehr entfallenden und zusätzlich geplanten Mischgebiete sowie die Grünflächen werden berücksichtigt (siehe Anlage 2).

## **4 Planungsbindungen aus Gesetzen und Planungen**

### **4.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (2014)**

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere zu berücksichtigen (vgl. § 1 BauGB):

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- Berücksichtigung der Baukultur und des Denkmalschutzes, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

- Belange des Hochwasserschutzes,
- gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

#### **4.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (2010) und dem Regionalplan (2000)**

Die Ziele der Raumordnung sind für die öffentlichen Verwaltungen und für die gemeindlichen Gremien verbindlich und unterliegen nicht der Abwägung.

Das Mittelzentrum Eckernförde ist Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung, dieses ist zu sichern und zu stärken.

Gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahre 2000 gehört der Stadtteil Borby schon überwiegend zum Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Eckernförde, das auf die Altstadt bezogen ist.

Im Nahbereich Eckernfördes sollte der Tourismus als wirtschaftliche Nebenfunktion weiter ausgebaut werden. Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorhandenen kleinräumigen Strukturen aus Gründen der Stadtbilderhaltung und Denkmalpflege berücksichtigt werden.

#### **4.3 Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung**

Das zentrale Versorgungszentrum befindet sich für den Stadtteil Borby in und an der Altstadt Eckernfördes. Im Plangebiet befinden sich jedoch einige Einzelhandelsbetriebe, die als Standorte für die wohnortnahe Grundversorgung angesehen werden und eine ergänzende Nahversorgungsfunktion besitzen (vgl. Einzelhandelsgutachten Eckernförde des Büros CIMA, Lübeck 2009, S. 73 ff). Da im nördlichen Stadtgebiet eine Unterversorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs vorliegt, könnte sich im Bereich der Prinzenstraße zusätzlich ein kleinerer Nahversorger ansiedeln. Außerdem sind Ansiedlungen von kleineren Dienstleistungsbetrieben und Läden für die Nahversorgung wünschenswert.

#### **4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Im ISEK aus dem Jahre 2006 sind nur wenige konkrete Ziele für das Gebiet des B-Planes Nr. 66 ableitbar. Hervorgehoben werden die Schaffung von attraktiven, bezahlbaren Wohnungen und die Anpassung an die veränderte Nachfrage (Altenwohnungen, Single-Wohnungen etc.). Alleinstellungsmerkmale sollten beachtet werden. Hierzu gehört sicherlich die Villenzone im Süden des Plangebietes einschließlich Kaiserhof als Zeichen des ehemaligen Seebades Borby und der noch ablesbare dörfliche Charakter an der Berg- und Norderstraße. Die Erhaltung und

Förderung solcher Merkmale dienen der Profilierung des Standortes Eckernförde als Mittelzentrum.

Im ISEK wird für den gesamten Stadtteil Borby die Stärkung der bestehenden Qualitäten hervorgehoben.

## 4.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Eckernförde aus dem Jahre 1992 sind im Plangebiet die großen zusammenhängenden Gartenflächen östlich des Kaiserhofes und der Lachsenbach mit den westlich und östlich angrenzenden Grünflächen (Wiesen und Gehölzbestände) als erhaltenswerte Elemente dargestellt. Dieses wird berücksichtigt.

# 5 Planung

## 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Die besondere Lage des Plangebietes an der Eckernförder Bucht, das überwiegend noch vorhandene historische Ortsbild, die deutlich ablesbaren unterschiedlichen Nutzungsbereiche, die ortsbildprägende Hanglage im Südwesten führen zum Ziel, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und lediglich eine behutsame bauliche Entwicklung zuzulassen. Maßstab der Veränderungen sind die heutigen Qualitäten der Bau- und Nutzungsstruktur, die das Ortsbild prägen. Grundlagen für die Umsetzung dieses Zieles sind durch die Stadtbildanalyse für das Teilgebiet Borby aus dem Jahre 2012 geschaffen worden.

Die Erhaltung des eigenständigen Charakters Borbys geschieht auch vor dem Hintergrund, dass ein solch einprägsamer Stadtteil nicht durch so genannte „Modernitäten“ an andere, nicht so hervortretende Stadtteile angeglichen werden soll. Eine Stadt lebt von deutlich erkennbaren, unterschiedlichen Stadtbildern und Nutzungen, so genannte „moderne“<sup>2</sup> Neubauten können in Borby im Einzelfall an prägnanter Stelle den Unterschied zur umgebenden Bebauung hervorheben, müssen aber von dieser „getragen“ werden, damit die Eigenständigkeit des Stadtteiles erhalten bleibt.

Um eine gewisse Maßstäblichkeit und Wertigkeit für die Festsetzungen zu definieren, wird die folgende **Zielhierarchie** zugrunde gelegt:

### **Ebene 1: Historie beachten**

- historische Entwicklung beachten, Strukturen bewahren

---

<sup>2</sup> umgangssprachlich: in Mode. Aber auch: aktuell, modisch, neu, der Zeit entsprechend.

- vorhandene historische Typologien beachten und respektieren
- Mischung von Wohnen, Handwerk, Handel und Tourismus beibehalten

#### **Ebene 2: vorhandene Nutzungen stärken**

- privilegiertes Wohnen am Vogelsang in Villen/"Kapitänshäusern" und im ehemaligen Seebad-Hotel (Kaiserhof)
- Grünflächen vor den Villen als großzügige Geste, aber auch als „Abstandsfläche“ erhalten
- kleinteiligere Parzellen- und Gebäudestrukturen an der Berg- und Norderstraße erhalten
- Nutzungsmischung aus überwiegend Wohnen und aus Dienstleistungen, Handwerk und Läden an der Berg- und Norderstraße stärken
- „Kleines Versorgungszentrum“ an der Prinzenstraße/Einmündung Bergstraße stärken
- Dorfplatz an der Norderstraße stärken
- die Solitärstandorte Lindenhof und Kaiserhof angemessen gestalten und nutzen
- behutsame Nachverdichtungen in den Baugebieten

#### **Ebene 3: Berücksichtigung privater Interessen**

- möglichst keine Verschlechterung des heutigen Maßes der Bebauung
- angemessene Reglungsdichte, insbesondere bei den baugestalterischen Festsetzungen
- dem jeweiligem Ort angepasste ökonomische Ausnutzung der Grundstücke

#### **Ebene 4: bestandsorientierte Festsetzungen**

- vielfach Baukörperausweisungen
- Baulinien zur Erhaltung der Straßenfluchten
- prägende Dachlandschaften sichern (Firstrichtungen, nur ausnahmsweise und an wenigen Standorten Flach-/Pulldächer zulassen, Trauf- und Firsthöhen festsetzen, keine Dacheinschnitte für Loggien etc.)
- angemessene Erhöhung der Geschossigkeit und Aufweitung der Baufenster
- baugestalterische Festsetzungen zur Gliederung von Fassaden, zu Dachgauben, Materialien und Farben, Balkonen, Werbeanlagen

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der privaten Interessen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, die im § 1 Abs. 7 BauGB verankert ist, stellt sich insbesondere bei Planungen im Bestand die Frage nach der erforderlichen Reglungsdichte:

Festsetzungen setzen den rechtsverbindlichen Rahmen für die zulässige Bodennutzung. Es gilt der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, denn die Inhalte des B-Planes bestimmen den Inhalt und die Grenzen der Nutzung des privaten Grundeigentums. Somit sind die Festsetzungen eher allgemein zu halten. Je höher die Dichte der Festsetzungen ist, desto höher ist in der Regel das Konfliktpotenzial zu den privaten Interessen.

Mit diesem B-Plan soll eine behutsame Verdichtung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen unter besonderer Berücksichtigung des historischen Ortscharakters ermöglicht werden. Insbesondere das Bewahren der erhaltenswerten Strukturen führt automatisch zu kleinteiligeren Festsetzungen gegenüber einer „Planung auf freiem Feld“. Auch ist es erforderlich, die selbstständigen und un-selbstständigen Festsetzungen durch baugestalterische Festsetzungen gemäß § 84 LBO Schl.-H. zu ergänzen. Die Regelungsdichte ist in diesem B-Plan somit verhältnismäßig hoch.

Die Grenzen der Regelungsdichte ergeben sich u.a. aus dem Abwägungsgebot zu den privaten Grundstückseigentümern. Die finanziellen Mehrbelastungen durch gestalterische Festsetzungen müssen zumutbar sein. Andererseits ist die Stadt nicht verpflichtet, Investoren die größtmögliche Ausnutzung eines Grundstückes und die geringsten Baukosten zu gewährleisten.

## **5.2 Konfliktpotenzial**

Das größte Konfliktpotenzial besteht zwischen dem Ziel, das vorhandene Ortsbild und damit auch die Nutzungsstruktur zu erhalten sowie eine behutsame bauliche Verdichtung zuzulassen, und dem Veränderungsdruck, der von Investoren hervorgerufen wird, die vielfach eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung von Grundstücken durchsetzen wollen, um Renditen zu optimieren. Kleinteiliger Bestandsschutz an einem Standort mit hoher Lagegunst führt vielfach in der Öffentlichkeit und im politischen Raum zu kontrovers geführten Diskussionen, wenn Investoren auf die Berücksichtigung ihrer Interessen pochen. Der notwendige Kompromiss entsteht zunächst im Aufstellungsverfahren des B-Planes, der jedoch nur den Rahmen für die weitere Entwicklung setzen kann. Der vielfach entscheidendere Faktor für die spätere Umsetzung der Festsetzungen ist das Verantwortungsbewusstsein der Grundstückseigentümer und / oder Investoren sowie der Hochbauarchitekten. Sie entscheiden letztendlich, inwieweit sie den bauleitplanerischen Zielen auch in der konkreten Umsetzung folgen wollen.

Ein im Range nachgeordneter Konflikt ist die Überbauung bisher unversiegelter Flächen auf einigen Baugrundstücken und östlich des Lachsenbaches im Bereich der geplanten Stellplätze sowie die Erhaltung/Entfernung von Bäumen. Diese natur- und artenschutzrechtlichen Fragen werden im Sinne des im Naturschutzrechts verankerten Vermeidungs- und Minimierungsgebotes soweit wie möglich gelöst.

## 6 Inhalte der Planung

### 6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Bestandsaufnahme der Stadtbildanalyse (Zastrow + Zastrow 2012), Seite 5, gliedert sich das Plangebiet grob in folgende Nutzungsarten:

Im Süden gibt es im Bereich des Hanges und auch östlich angrenzend einige kleinere und **größere Villen** sowie das ehemalige Hotel Kaiserhof. Zusammen mit den vorgelagerten Gärten vermittelt die Zone entlang der Straße Vogelsang den Charakter einer repräsentativen Seebadarchitektur, die erhalten werden soll. Aus diesem Grunde wird hier ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Aufgrund der äußerst attraktiven Lage wird das Wohnen auch weiterhin die bevorzugte Nutzung bleiben, die anderen zulässigen Nutzungen lassen ausreichende Möglichkeiten, die oftmals kostenträchtige Unterhaltung der Gebäude durch evtl. höhere Mieteinnahmen zu finanzieren.

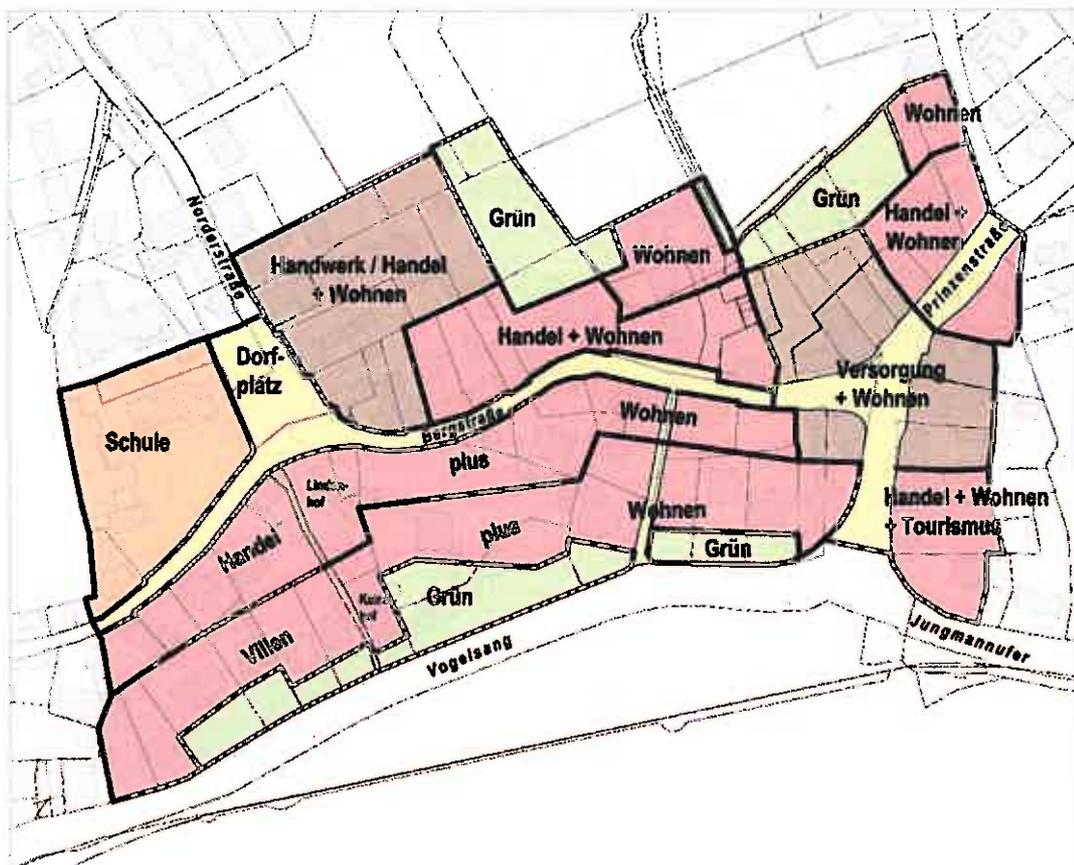


Abb. 4: Hauptnutzungen im Plangebiet

Eine Ausnahme bildet der ehemalige Kaiserhof, dessen Grundstück als Besonderes Wohngebiet festgesetzt ist. Hierdurch ist es möglich, dass auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels etc.) sowie Schank- und Speisewirtschaften, die aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der Historie des denkmalgeschützten Gebäudes, an diesem exponierten Standort möglich sind.

**Im Nordwesten** befindet sich die **Richard-Vosgerau-Schule**, dieser Standort soll auf Dauer erhalten bleiben. Für die angrenzenden Wohngrundstücke wurde eine Umnutzung in einer der Schule zugehörigen Nutzung erwogen, aber letztendlich verworfen, da derzeit kein Bedarf zu erkennen ist. Bauliche Erweiterungen der Schulgebäude sollen lediglich auf dem jetzigen Schulgrundstück erfolgen.

Im **Mischgebiet östlich der Norderstraße** befinden sich ein größerer Tischlereibetrieb, eine in der Region bekannte Schlachterei sowie Wohngebäude. Die Nutzungen und die Baulichkeiten erinnern an die dörfliche Struktur der Vergangenheit, die augenscheinlich auch weiterhin lebensfähig ist. Um hier auf Dauer eine gemischte Nutzung mit Handwerk, Läden und Wohnen zu gewährleisten, ist ein Mischgebiet festgesetzt worden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie sich nicht in das Gebiet einfügen würden.

Der zwischen Schule und Mischgebiet befindliche „Dorfplatz“ wird derzeit überwiegend als Parkplatz, nach Aussagen von Anwohnern vielfach von den Lehrern der angrenzenden Schule, genutzt. Um die Ansiedlung von zusätzlichen Läden zu fördern und die schon heute am Tage vorhandene Parkplatznot zu mindern, ist zu überlegen, ob es für die „Lehrerparkplätze“ andere Standorte gibt. Mittelfristiges Ziel sollte es sein, dem Dorfplatz den Charakter eines Parkplatzes durch eine Umgestaltung zu nehmen.

Der an den Dorfplatz südlich angrenzende **Lindenhof** wird abgerissen und soll zukünftig hauptsächlich der Wohnnutzung dienen. Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, in einem der Gebäude in Anlehnung an die historische Nutzung wieder eine Gaststätte, ein Restaurant etc. aufzunehmen. Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes macht dies möglich.

**Parallel zur Bergstraße** werden Besondere Wohngebiete festgesetzt, die bezüglich ihrer Nutzungen einen Übergang zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten darstellen. Sie sind in die Baunutzungsverordnung aufgenommen worden, um den besonderen Charakter vorhandener Quartiere, in denen es neben der Hauptnutzung Wohnen noch einige Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude gibt, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, zu sichern. Diese Voraussetzungen sind in den WB-Gebieten deutlich ablesbar und sollen gefördert werden, damit sich zukünftig neben Wohnen zusätzlich kleinere, gewerbliche Nutzungen ansiedeln können.

Die um die **Einmündung Prinzenstraße/Bergstraße** gruppierten Mischgebiete unterstreichen das in der Quartiersuntersuchung formulierte Ziel, dem „Marktplatz“ Borbys weitere Entwicklungsmöglichkeiten als Versorgungszentrum zu geben.

Im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde aus dem Jahre 2009 wird dieser Bereich als Standort für die wohnungsnah Grundversorgung genannt, der weiterentwickelt werden sollte. Es handelt sich um ein kleines Ortsteilzentrum, das eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete besitzt. Es ist städtebaulich integriert und gut fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Langfristig ist eine Aufstufung zum Nahversorgungszentrum denkbar.

In den Mischgebieten und in den besonderen Wohngebieten können sich **ausnahmsweise** Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich im Plangebiet vorhandenen oder sich ansiedelnden Betrieb stehen oder nicht mit bestimmten, innenstadtrelevanten Sortimenten als Kernsortiment handeln (vgl. Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen). Die Festsetzungen dienen dem Ziel, den Einzelhandelsstandort Innenstadt Eckernförde zu schützen.

Die Festsetzung „ausnahmsweise“ gewährleistet eine jeweilige Betrachtung des Einzelfalles mit der Möglichkeit, Vorhaben auch abzulehnen, wenn sie sich nicht in die Struktur einpassen. Die Festsetzung einer Gesamtobergrenze zulässiger Verkaufsflächen (Kontingentierung) ist nicht zulässig, da eine solche Festsetzung das sogenannte „Windhundprinzip“ eröffnen würde (vgl. Urteil BVG vom 03.04.2008).

Als Ergänzung zu den Mischgebieten werden Besondere Wohngebiete festgesetzt, in denen Läden, sonstige Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes etc. entstehen können, soweit sie sich in die besondere Eigenart des Gebietes einfügen und mit der überwiegenden Wohnnutzung vereinbar sind (siehe § 4a BauNVO).

Wegen der Parkplatz- bzw. Stellplatznot in Borby wird nordwestlich des Mischgebietes die Möglichkeit eröffnet, die vorhandene Stellplatzanlage zu vergrößern, ohne in die nördlich angrenzenden, feuchten Wiesen und Gehölzbestände einzugreifen. So können die Eigentümer der Grundstücke ihren Kunden Parkmöglichkeiten schaffen und sie auch anderen Bewohnern des Gebietes zur Verfügung zu stellen.

Zur Bewahrung des Nutzungscharakters, der Parzellen- und Baustruktur werden für das Gebiet untypische Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen und schutzbedürftiger Anlagen (Schule, Kirche, Kindergarten) werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten, die sich unter Ansprache des Spiel-, Sexual- und/oder Geselligkeitstriebes einer gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen. Hierzu gehören z.B. Nachlokale mit sexuellen Darstellungen, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Bordelle.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Unter Berücksichtigung der unter Ziffer 5.1 der Begründung formulierten Ziele orientieren sich die Festsetzungen verhältnismäßig eng am Bestand. Hierfür wurde ein Aufmaß der vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhen vorgenommen. Bei den Festsetzungen wurde darauf geachtet, dass in Bezug zum Bestand möglichst keine Verschlechterungen in der baulichen Ausnutzung eintreten, um die privaten Interessen der Grundstückseigentümer ausreichend zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sind in der Tabelle der Anlage 1 der Begründung aufgeführt.

Die Baugrenzen zeichnen vielfach die vorhandenen Gebäude nach, geben aber an vielen Stellen noch Raum für kleinere Anbauten, Wintergärten etc. Ziel ist ebenfalls die Bewahrung der vorhandenen Parzellen- und Bebauungsstruktur. Dieses wird unterstützt durch die Festsetzung von Baulinien zu den Straßen, aus dem Bestand entwickelte Baugrenzen und durch die Vorgabe von Firstrichtungen und Dachformen, die ebenfalls den Bestand berücksichtigen und für die Erhaltung der Eigenart Borbys sorgen werden.

Da sich die festgesetzten Grundflächenzahlen verhältnismäßig eng an die vorhandenen Gebäude orientieren und direkt an Gebäuden befindliche Terrassen als Teil des Gebäudes in die Grundfläche der Hauptnutzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eingerechnet werden, ist unter der Ziffer 2.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine Überschreitung der GRZ für die o.g. Terrassen eröffnet worden.

Vielfach unterschreiten die Baugrenzen den lt. Landesbauordnung festgelegten 3 m-Mindest-Grenzabstand. Diese ergibt sich aus den Zielen, möglichst keine Verschlechterungen der bisherigen Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu verursachen und die vorhandene Parzellen-/Bebauungsstruktur zu erhalten, die an vielen Stellen durch eine Unterschreitung des 3 m-Grenzabstandes geprägt ist.

Auf einigen Grundstücken werden neue Baumöglichkeiten festgesetzt:

- Der **Kaiserhof** soll von den nördlichen Gebäuden freigestellt und saniert werden. Dieses entspricht den Zielen der Stadt, den denkmalgeschützten Standort in seiner städtebaulichen Präsenz zu erhalten.

Ein nördlicher Anbau an den Kaiserhof nimmt lediglich das Treppenhaus und den Fahrstuhl auf, damit eine zeitgemäße und behindertengerechte Erschließung des Kaiserhofes erfolgen kann.

Da der Kaiserhof denkmalgeschützt ist, muss die zuständige Denkmalschutzbehörde allen Umbaumaßnahmen zustimmen. Hierdurch ist eine angemessene Gestaltung des Gebäudes gesichert.

Für den Fall, dass trotz aller Bemühungen zur Rettung des Denkmals der Schutzstatus nicht erhalten werden kann, ist in der Nebenzeichnung Nr. 1 der dann zulässige Rahmen für eine neue Bebauung festgesetzt. Er orientiert sich an den westlich angrenzenden Grundstücken bzw. Gebäuden. Die südliche

Grenze der Bebauung Kaiserhof / Lindenhof wird dann nicht mehr durch das Solitärgebäude Kaiserhof geprägt, sondern durch die einzelnen, ähnlich großen Gebäude mit den davorliegenden privaten Grünflächen im Westen des Kaiserhofes.

Der möglichen Idee, an die Stelle des Kaiserhofes ein ähnlich großes Wohngebäude zu bauen, wird eine Absage erteilt, da sich das Gebäude in keiner Weise in die vorhandene Baustruktur einfügen würde.

Die Festsetzungen auf dem Grundstück des **Lindenhofes** orientieren sich an dem Ziel, die südliche Raumkante des Dorfplatzes zu markieren und die im Osten und Westen benachbarten Kubaturen der Einzelhausbebauung zu berücksichtigen. Eine flächenhafte Bebauung in Anlehnung an den derzeitigen Bestand ist aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur nicht zielführend.

Im Verlauf der Planungsgespräche wurde eine Dreiteiligkeit der Bebauung auf dem Lindenhof-Grundstück entwickelt: Die beiden Gebäude zum Dorfplatz bilden zusammen mit dem westlich vorhandenen und östlich geplanten Gebäude und den Bäumen die neue Raumkante. Das zum Platz leicht schrägstehende, schmalere Gebäude wird mit seiner steileren Dachneigung die Raumkante akzentuieren, das etwas weiter zurückstehende, neue Gebäude des ehemaligen Lindenhofes grenzt den Raum nach Süden aufgrund seiner breiten Fassade und der Traufhöhe von ca. 6,50 m über Gelände deutlich ab. Das heute vorhandene Podest soll auch zukünftig in ähnlicher Art und Weise den Sockelbereich verdeutlichen und die Flächigkeit der Fassade optisch etwas verkleinern.

Das dritte Gebäude auf dem Lindenhof-Grundstück gleicht sich in der Kubatur dem östlich gelegenen Gebäude an.

Es wird davon ausgegangen, dass Stellplätze in Tiefgaragen, die sich auch außerhalb der Gebäude befinden, geschaffen werden. Hierfür wurde eine GRZ gemäß § 19 Abs. 4 von max. 0,95 festgesetzt.

- Das im **Osten des Kaiser-/Lindenhofes** befindliche Grundstück erhält weitere Bebauungsmöglichkeiten: Östlich des Gebäudes Bergstraße 15 kann im festgesetzten Baufenster ein in der Kubatur ähnliches Gebäude entstehen. Aufgrund der Hanglage ist im Süden ein zusätzliches Untergeschoss möglich.

Das im Westen des Grundstückes zusätzlich mögliche Gebäude an der Bergstraße wurde schon bei der Beschreibung des Lindenhof-Grundstückes angesprochen. Es schließt zusammen mit dem zu pflanzenden Einzelbaum die Raumkante des Dorfplatzes und leitet in die Bergstraße über.

Die beiden vorhandenen Gebäude im Osten des Grundstückes werden in ihrem Bestand gesichert und stehen zukünftig beide dem Wohnen und anderen, in besonderen Wohngebieten zulässigen Nutzungen zur Verfügung. Dieses gilt auch für die vorhandene Garage an der Grenze zum Grundstück Karlstraße 4.

Um eine zusätzliche Verschattung der Grundstücke Karlstraße 4 und Bergstraße 13a zu vermeiden, werden die Trauf- und Firsthöhen, wie sie im Bestand vorhanden sind, festgesetzt.

Die Größe der Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, dieses gilt auch für die Festsetzungen zum Maß der Nutzung.

Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten werden unter dem Aspekt einer behutsamen Nachverdichtung des Innenbereiches vorgenommen, um u.a. dem Ansinnen des Gesetzgebers Genüge zu tun (§ 1 Abs. 1 Satz 3, § 1a Abs. 2 BauGB). Die Großzügigkeit in der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des Vogelsangs bleibt gewahrt, hierzu trägt insbesondere die Festsetzung der privaten Grünflächen bei.

Einer Idee, in Anlehnung an die ehemals vorhandene Bebauung des „Marien-Louisen-Bad“ östlich des Kaiserhofes parallel zur Straße Vogelsang eine massive Wohnbebauung vorzusehen, kann nicht gefolgt werden, da sie die städtebauliche Situation, die erhalten werden soll, zerstören würde. Die Besonderheit der Hanglage mit den obenliegenden Gebäuden und den davorliegenden, hängigen Grünflächen würde aufgelöst.

Die Solitärgebäude des Kaiserhofes und des Marien-Louisen-Bades waren Zeugnisse der damaligen Kaiserzeit: Prunkvolle Hotels für den Adel und vermögende Bürger. Sie zu erhalten ist eine kulturelle Aufgabe (Kaiserhof), sie als Argument für eine neue Wohnbebauung gleichen Ausmaßes zu benutzen, ist nicht im Sinne einer verantwortungsvollen Stadtplanung.

- Auf dem Grundstück der **Richard-Vosgerau-Schule** sind zusätzliche Baumöglichkeiten für Erweiterungen vorgesehen, um den Standort dauerhaft zu sichern. Wegen der vorhandenen Befestigungen im Bereich der Schulhofflächen etc. wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad auf 95 % festgesetzt (siehe Teil B - Text -, Ziffer 2.1).
- Das Baufenster auf dem Grundstück **Bergstraße 3** berücksichtigt die Engstelle im Bereich der Straße, die durch das Gebäude Bergstraße 6 verursacht wird. Die Bebauung auf dem Grundstück Bergstraße 3 kann bis auf 1,0 m Abstand zur Straße, aber auch in weiterer Entfernung errichtet werden, wenn die Eigentümer die Engstelle als bedrängend empfinden. Aus diesem Grunde ist keine Baulinie, wie sie auf den Nachbargrundstücken vorhanden ist, festgesetzt worden.
- Die Festsetzungen für das Gebiet WB13 (**Bergstraße 7 und 9**) berücksichtigen die Eigentumsverhältnisse im Gebiet. Das Flurstück 80/3 ist mit einer Garage bestanden und steht nach Aussagen des Eigentümers für eine Erweiterung der Bebauung von den Grundstücken Bergstraße 7 und 9 nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wurden die Baugrenzen zurückgenommen.

- Für das Gebäude **Bergstraße 29** hatte das Landesamt für Denkmalpflege zur 1. erneuten Auslegung eine Schutzwürdigkeit gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz mit der Folge einer Eintragung in die Denkmalliste ausgesprochen. Somit wurde das Denkmal nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Im Februar 2016 teilte das Landesamt dem Grundstückseigentümer schriftlich mit, dass das Ergebnis der ehemals vorgenommenen Schnellerfassung revidiert wird und nunmehr keine Schutzwürdigkeit mehr vorliegt. Dieses wurde der Stadt Eckernförde im Februar 2016 schriftlich bestätigt und im April 2016 nochmals bekräftigt.

Somit wird unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit benachbarten Grundstückseigentümern ein Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt, das kleinteilige Anbauten, Balkone etc. zulässt, ohne die vorhandene Baustruktur zu stören.

Die ehemals verfolgte Absicht, die Baulücke zwischen den Grundstücken Bergstraße 25 und 31 zu schließen, wurde verworfen, da die Fläche für Pkw-Stellplätze / Garagen für die Bewohner des Gebäudes Bergstraße 29 benötigt werden.

Aufgrund des verhältnismäßig großflächigen Baugebietes auf dem Grundstück Bergstraße 29 ergibt sich eine geplante GRZ von 0,25 (vorhanden: 0,20), die aus dem o.g. Grund von den benachbarten GRZs abweicht. Unter den o.g. Restriktionen bzw. Bedingungen ist die Festsetzung angemessen und lässt verträgliche Erweiterungen des Gebäudes zu. Eine weitere Vergrößerung des Baufensters würde dem Ziel der Bestandsorientierung widersprechen.

Um den Bestand der vorhandenen Terrasse, Wege, Stellplätze, Garagen etc. zu sichern, wurde eine Erhöhung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % festgesetzt (Teil B Text, Ziffer 2.3), hieraus ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelungsquote von 0,5.

Auf Anforderung der oberen Denkmalpflegebehörde werden die geschützten Baudenkmale überwiegend mit einer Baulinie an den vorhandenen Fassaden versehen. Um bei kleineren Änderungen am Gebäude, die die Baulinien überschreiten, unter baurechtlichen Gesichtspunkten eine Genehmigung erhalten zu können, wurde unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen eine „Öffnungsklausel“ formuliert, die die Überschreitungen der Baulinien ermöglicht, wenn die Denkmalpflegebehörden zustimmen.

In den Mischgebieten MI4 bis MI7 werden die lt. § 17 BauNVO definierte GRZ-Obergrenzen von 0,6 überschritten. Dieses ist im Wesentlichen auf den Bestand und auf das Ziel, keine Verschlechterung der Bestandssituation festzusetzen, zurückzuführen. Aus dem Bestand lassen sich derzeit keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten.

Lediglich im Gebiet MI4 lässt die festgesetzte GRZ auf drei Grundstücken eine Vergrößerung der Grundfläche bzw. des Bauvolumens zu. Dieses dient dem Ziel, eine höhere Verdichtung der gewerblichen als auch Wohn-Nutzungen am „Marktplatz“ Borbys zu erreichen, wie es auf den Grundstücken MI5, MI6 und MI7 schon der Fall ist. Mit der Möglichkeit, dort zusätzliche Läden etc. zu schaffen und die Gebäude in der Höhe zu staffeln, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Konkretere Festlegungen erfolgen in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

Da die Grundstücksflächen der o.g. Gebiete schon im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch eine zusätzliche Bebauung nicht zu befürchten.

Auf einigen Grundstücken ist aufgrund der vorhandenen/geplanten Bebauung (Linden-/Kaiserhof, MI4, MI7 etc.) oder der vorhandenen Nutzung (Tischlerei im MI1 + MI2) eine Überschreitung des Versiegelungsgrades erforderlich, der im § 19 Abs. 4 BauNVO definiert wird<sup>3</sup>. Hierfür werden unter den Ziffern 2.1 bis 2.3 des Teil B – Text – Festsetzungen getroffen. Außerdem gibt es bei den o.g. MI-Gebieten Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,6) gemäß § 17 BauNVO. Da diese Festsetzungen sich hauptsächlich aus dem Bestand ableiten, wird die städtebauliche Ordnung nicht gestört. Städtebauliche Mängel im Bestand bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar und werden durch die festgesetzten Bauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten nicht hervorgerufen.

Im WB7 (ehemaliger Lindenhof) wird ein erhöhter Versiegelungsgrad ermöglicht, um die Stellplatzproblematik mit dem Bau einer großflächigen Tiefgarage lösen zu können.

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da die detaillierten Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien, die sich eng an den Bestand orientieren, die Bauweise ausreichend regeln.

### **6.1.3 Baugestaltung**

Baugestalterische Festsetzungen sollten im Allgemeinen möglichst sparsam eingesetzt werden, da sie stark in die persönliche Entscheidungsfreiheit der Grundstückseigentümer und Bauherren eingreifen und über die Aufgabe der „Bodenordnung“, für die ein Bebauungsplan Festsetzungen treffen soll, hinausgehen. Der Gesetzgeber hat aber für begründete Fälle die Möglichkeiten der baugestalterischen Festsetzungen mit Bezug auf § 84 LBO Schl.-H. eröffnet. Ein solcher Fall liegt in Borby vor.

---

<sup>3</sup> Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % oder gemäß den Festsetzungen des B-Plans überschritten werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen außerhalb der Festsetzungen für Anlagen der Außenwerbung gelten nicht für die Gemeinbedarfsfläche der Schule, da die dortige Bebauung bezüglich Kubaturen und Gestaltung eine gänzlich andere Eigenart aufweist als die kleinteiligere Bebauung im übrigen Geltungsbereich. Außerdem verlangt die Schulunutzung eine Gestaltung der Fassaden etc., die mit den Vorgaben der baugestalterischen Festsetzungen nicht zu vereinbaren sein könnte. Des Weiteren wird sich die Stadt Eckernförde als Eigentümerin und Nutzerin der Gebäude bei Veränderungen und Erweiterungen der Immobilie verantwortungsbewusst im Sinne der definierten Zielsetzungen für den Geltungsbereich des B-Planes verhalten.

Die Festsetzungen gelten ebenfalls nicht für das überwiegend gewerblich genutzte Grundstück Norderstraße 6 ab einer Tiefe von 35 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Norderstraße, um der gewerblichen Nutzung einen notwendigen Freiraum für die Gestaltung der Gebäude zu belassen.

Die Festsetzungen für Werbeanlagen gelten jedoch im gesamten Plangeltungsbereich.

Für die Bewahrung der besonderen Eigenart Borbys werden in Anlehnung an den Entwurf der in der Aufstellung befindlichen Ortsgestaltungssatzung folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Firstrichtungen (Stellung der baulichen Anlagen) tragen zusammen mit den Fassadengliederungen und den Dächern entscheidend zum Ortsbild bei. Im Plangebiet dominieren geneigte Dächer ohne Dacheinschnitte, Loggien etc. Dachgauben sind eher sparsam eingesetzt worden. Um ein „Aufreißen“ der Dächer zu verhindern, sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden.
- Die in Borby typischen Zwerchgiebel sollen in einer dort typischen Art und Weise eingesetzt werden.
- Die Festsetzungen zu den Materialien und Farben orientieren sich am Bestand und am Ziel, die besondere Eigenart des Ortes zu erhalten. Die Angaben zu den Solar- und Photovoltaikanlagen berücksichtigen das gesellschaftlich formulierte Ziel der „Energiewende“, regenerative Energien einzusetzen, ohne das vorhandene Ortsbild zu stören.
- Zur Bewahrung und Verdeutlichung der vorhandenen, verhältnismäßig kleinteiligen Parzellenstruktur sind Vorgaben für die Fassadengestaltung formuliert worden.
- An der Berg- und Norderstraße gibt es unter historischen Gesichtspunkten keine Balkone, Loggien etc. Vorhandene Balkone neueren Datums sind als Negativbeispiele aufzufassen. Für die Erhaltung des historischen Ortsbildes werden Balkone, Kragplatten und Loggien an den der Berg- und Norderstraße zugewandten Gebäudeseiten ausgeschlossen.

- Werbeanlagen prägen den öffentlichen Raum, dort sollen sie für die jeweiligen Betriebe ihre Wirkungen entfalten. Im Plangebiet sollen sie sparsam eingesetzt werden, damit die überwiegend vorhandene Kleinteiligkeit in den Räumen und Raumsequenzen der Bergstraße, Norderstraße und auch in der Prinzenstraße erkennbar bleibt. Hierfür werden verhältnismäßig restriktive Festsetzungen getroffen, die sich am Entwurf der zurzeit in der Aufstellung befindlichen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Eckernförde orientieren.
- Der Begriff „Eckgebäude“ in den textlichen Festsetzungen II 6.2.1 und 6.2.3 schließt Gebäude ein, bei denen sich zwei Fassadenseiten zur Straßenbegrenzungslinie orientieren, z.B. an der Einmündung Prinzenstraße / Bergstraße und Bergstraße / Norderstraße.
- Zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes entlang der Bergstraße und der Norderstraße wird eine Fremdwerbung ausgeschlossen, da sie aufgrund von verhältnismäßig hohen Pachtzahlungen an die Grundstückseigentümer ein Potenzial für die Aufstellung/Anbringung von Werbeanlagen bietet. Die Festsetzung beschränkt sich auf die besonderen Wohngebiete, die Mischgebiete und auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule), da lt. der Landesbauordnung eine Fremdwerbung in allgemeinen Wohngebieten bereits ausgeschlossen ist. Auch im Mischgebiet an der Norderstraße soll keine Fremdwerbung entstehen, da die Bebauungs- und Parzellenstruktur den Wohngebieten an der Bergstraße gleicht und diese durch ein Übermaß an Werbung optisch nicht verfälscht werden soll. Die Stadt ist in diesem Fall befugt, auch für das Mischgebiet Fremdwerbung auszuschließen. Der städtebauliche Belang, das Erscheinungsbild der Berg- und Norderstraße angemessen zu schützen und zu entwickeln, fällt in die Planungshoheit der Gemeinde. Es liegt ein hinreichend gewichtiger städtebaulicher Belang vor.  
Die Fremdwerbung ist eine eigenständige Hauptnutzung, deshalb wird der Ausschluss der Fremdwerbung unter der Ziffer 1.6 „Art der baulichen Nutzung“ festgesetzt. Davon zu unterscheiden sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die dem jeweiligen Nutzungszweck dienen und in der Regel als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO anzusehen sind.  
Entlang der Prinzenstraße wird eine Fremdwerbung nicht ausgeschlossen, da durch ortsuntypische Gebäude neueren Datums und durch die Präsentationen des Einzelhandels eine Schutzwürdigkeit wie in der Berg- und Norderstraße nicht gegeben ist.

Zur Durchsetzung baugestalterischer Festsetzungen können bei Zuwiderhandlungen Geldbußen bis zu € 500.000,00 ausgesprochen werden (§ 82 Abs. 3 Landesbauordnung Schl.-H.). Hierauf wird im Verweis unterhalb der textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

### **6.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Vogelsang und die Prinzenstraße sowie die Bergstraße, die ab dem „Dorfplatz“ nach Westen aufgrund des geringen Querschnittes als Einbahnstraße ausgewiesen ist. Die Norderstraße kann im Bereich des „Dorfplatzes“ in beide Richtungen befahren werden, eine Einfahrt nach Norden ist jedoch nicht möglich, sie ist als Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung geregelt.

Die Karlstraße hat einen Querschnitt von ca. 4,0 m bis 5,0 m und dient lediglich der Erschließung von drei Grundstücken. Sie ist eine wichtige Fuß- / Radwegeverbindung von der Bergstraße zur Straße Vogelsang.

Der Gang vom „Dorfplatz“ zum Vogelsang parallel zum Kaiser-/Lindenhof ist überwiegend ca. 2,0 m bis 3,0 m breit und teilweise mit Stufen versehen. Er ist eine wichtige Fußwegverbindung und wird auch als Schulweg genutzt.

Der Eingangsbereich in die Bergstraße, die Bergstraße selbst und der „Dorfplatz“ vor dem Lindenhof sollten durch Pflasterungen und sparsame Möblierungen sowie ggf. durch die Einrichtung von Mischverkehrsflächen (keine Bürgersteige etc.) umgestaltet werden, um den kleinteiligen dörflichen Charakter zu fördern und bessere Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum zu schaffen (siehe Quartiersuntersuchung S. 53). Diese konkreten Maßnahmen anderer städtischer Planungen können im B-Plan nicht festgesetzt werden.

### **6.2.2 Erschließung durch den ÖPNV**

Die Buslinien des Stadtverkehrs Eckernförde fahren über den Vogelsang und die Prinzenstraße in die Bergstraße. Am Vogelsang und in der Prinzenstraße befinden sich im/am Plangebiet 3 Haltestellen, an der Bergstraße/Norderstraße 4 Haltestellen, der Plangeltungsbereich ist somit gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

### **6.2.3 Parkplätze, Stellplätze, Tiefgaragen, Carports etc.**

Entlang der Bergstraße gibt es aufgrund des geringen Straßenquerschnittes keine ausgewiesenen Parkplätze. Diese befinden sich auf dem „Dorfplatz“ nördlich des Lindenhofes, sie werden jedoch zu den Schulzeiten zu einem großen Anteil von den Lehrkräften genutzt.

Private Stellplätze gibt es in einer größeren Anzahl nordwestlich des MI4 im Bereich des kleinen Versorgungszentrums.

Nach Aussagen von Anwohnern des Dorfplatzes und Nutzern der o.g. Stellplatzanlage gibt es zu den Schulzeiten und ggf. an Samstagen einen Mangel an Park- und Stellplätzen. Aus diesem Grunde wird im B-Plan die Möglichkeit geboten, die Stellplatzanlage im MI4 zu vergrößern, z.T. auch mit Garagen für Anwohner.

Schon heute gibt es im Plangebiet einige private Stellplätze in den Vorgartenzonen, die das Ortsbild stören. Die typische Abfolge innerhalb von dörflichen und

kleinstädtischen Quartieren: Gebäude-Vorgarten-Straße wird durch Stellplätze entfremdet. Um diesem „Trend“, der durch zusätzlich entstehende Wohnungen in vorhandenen Wohngebäuden und durch Zweit- und Drittwagen verstärkt wird, zu mindern, werden Festsetzungen zur Lage von Stellplätzen und zur Anzahl von Grundstückszufahrten getroffen.

Die Erhöhung von Wohneinheiten in vorhandenen Quartieren führt in der Regel zu Problemen, die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen, ohne die Aufenthaltsqualität in den Gärten und in den öffentlichen Freiräumen zu verschlechtern. Tiefgaragen bieten bei Neubauten die Möglichkeit, Stellplätze nachzuweisen – zu einem verhältnismäßig hohen Preis. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in die Versiegelungsquote einfließen, wird unter dem Abschnitt I Planungsrechtliche Festsetzungen durch die Festsetzung der Ziffer 4.5 in Teil B -Text- die Möglichkeit eröffnet, auf dem Grundstück auch großflächig Tiefgaragen zu schaffen und damit einer „Stellplatznot“ entgegenzuwirken. Damit auf den außerhalb von Gebäuden befindlichen Tiefgaragen grüne, nutzbare Gartenanlagen entstehen, sind die Flächen mit mindestens 50 cm Vegetationsschicht anzudecken und gärtnerisch anzulegen. Eine gärtnerische Gestaltung beinhaltet auch die Anlage von Wegen, der Grünanteil (Rasen, Gehölz- und Staudenpflanzungen) muss jedoch mit 70 % deutlich überwiegen.

#### **6.2.4 Fahrrechte**

Aufgrund der Hanglage im Südwesten des Plangebietes sind zwei Grundstücke in zweiter Reihe der Bergstraße nur von dort zu erschließen. Außerdem werden im WB15 die Flurstücke 93/4 und 96/2 ebenfalls von Norden erschlossen. Hierfür werden Geh- und Fahrrechte festgesetzt, für deren Nutzung eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden muss, soweit dies noch nicht geschehen ist. Etwaige Entschädigungsansprüche werden im Rahmen der Eintragungen geregelt.

Die Leitungstrasse des Lachsenbaches verläuft nördlich der Bergstraße auf privatem Grund. Für Wartungsarbeiten an der Leitung und den Schächten sowie an der geplanten Rinne (siehe Ziffer 6.9 der Begründung) wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Eckernförde festgesetzt.

### **6.3 Versorgungsleitungen und –anlagen, Leitungsrechte**

In den Bereichen der o.g. Geh- und Fahrrechte sind zur Versorgung der Hinterlieger auch Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden bzw. zu verlegen. Somit sind hier mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Die konkreten Regelungen erfolgen bei der späteren Eintragung von Grunddienstbarkeiten, soweit noch nicht vorhanden.

Im Nordosten des Plangebietes nördlich des WB16 befindet sich eine Gasdruckregel- und eine Trafostation der Stadtwerke Eckernförde, die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

Alle Haupt-, Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den öffentlichen Straßen, von dort erfolgt eine Versorgung der privaten Grundstücke.

## **6.4 Lärmschutz**

Im März / April 2014 hat das Büro Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aus Kiel drei lärmtechnische Untersuchungen erarbeitet, deren Ergebnisse in den B-Plan eingeflossen sind.

### **6.4.1 Verkehrslärm**

Die Verkehrsbelastungen auf den Straßen Norderstraße, Bergstraße, Jungmannufer, Prinzenstraße und Vogelsang wurden durch eine eigene Verkehrszählung am 13.02.2014 ermittelt und auf das durchschnittliche Verkehrsaufkommen (DTV) umgerechnet. Daraus erfolgte die Berechnung der voraussichtlichen Verkehrsbelastung 2030 (Prognosejahr 2030).

Unter Beachtung der DIN 18005 und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Wohngebieten nördlich der Bergstraße teilweise überschritten. Die Werte für Mischgebiete werden eingehalten.

Südlich der Bergstraße werden die zugrunde gelegten Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

An der Bebauung entlang des Vogelsangs und der Prinzenstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden unterschritten.

Da in den bebauten Bereichen Lärmschutzwälle, -wände etc. nicht ortsverträglich angeordnet werden können, verbleiben als Lärmschutzmaßnahmen in den belasteten Bereichen lediglich geeignete Gebäudestellungen, angepasste Grundrisse, der Einbau von Schallschutzfenstern etc. Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt hierfür die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Die einzuhaltenden Schalldämmmaße sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Konkrete Festlegungen und Schallschutznachweise erfolgen in den Bauantragsverfahren.

Für bereits bestehende Gebäude gelten die genannten Anforderungen erst, sofern diese erweitert oder modernisiert werden und Aufenthaltsräume zum ständigen Aufenthalt von Personen betroffen sind. Umbau- und Modernisierungsarbeiten sind z.B. Anbauten, Austausch von Fenstern, Dachmodernisierung.

Werden keine Änderungen am Altbestand vorgenommen, so kann ein Nachrüsten der Außenbauteile entsprechend der getroffenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 66 von den Eigentümern nicht verlangt werden.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des B-Planes eingetragen. Einen erhöhten Schallschutzbedarf gibt es im Bereich der Prinzenstraße / Einmündung Bergstraße (Lärmpegelbereich IV). Überwiegend sind jedoch die Werte des Lärmpegelbereiches III einzuhalten. Die Werte der Lärmpegelbereiche I und II werden schon durch die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung eingehalten.

#### **6.4.2 Gewerbelärm nach DIN 45691**

In dem Mischgebiet ist neben der Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung möglich. Durch die Festsetzung von Immissionskontingenten (Lärmkontingenten) ist auf der B-Plan-Ebene zu gewährleisten, dass die schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Büroarbeit etc.) nicht unzumutbar durch Lärm belastet werden. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691. Grundlagen für die Beurteilung sind die DIN 18005 und die TA Lärm<sup>4</sup>.

Die Geräuschkontingentierung verfolgt das Ziel, bereits auf der planungsrechtlichen Ebene im Sinne einer Lärmvorsorge sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Immissionswerte an schutzbedürftiger Bebauung auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- und Industriegebieten nicht überschritten werden.

Dabei dient der Bebauungsplan der grundsätzlichen Überprüfung der Vereinbarkeit zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen. Für jede anzusiedelnde Anlage ist im weiteren Schritt im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

Im Ergebnis können die zulässigen Werte an der vorhandenen und geplanten Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden, wenn die Kontingente in den jeweiligen Teilflächen berücksichtigt werden.

Die Teilflächen, Gebiete und Zusatzkontingente sind auf der Planzeichnung und im Teil B - Text - dargestellt bzw. festgesetzt.

Konkrete Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene der Bauantragsverfahren bestimmt.

#### **6.4.3 Gewerbelärm nach TA Lärm**

Für die Außengastronomie des Cafés Seeblick, Jungmannufer 2 und die Stellplatzanlage nordwestlich des MI4 wurde überprüft, ob lärmindernde Maßnahmen erforderlich sind. Grundlage für die Bemessung und Beurteilung ist die TA Lärm.

<sup>4</sup> Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Beim Café Seeblick sind die Lärmemissionen auf der Außenterrasse (Biergarten) durch das Sprechen und Rufen der maximal 50 Gäste relevant. Die Berechnungen zeigen, dass lediglich nachts (22:00 Uhr – 24:00 Uhr) eine Überschreitung der Richtwerte angenommen werden kann. Da eine erforderliche Lärmschutzwand von ca. 5,0 m Höhe zur Bebauung Jungmannufer Nr. 3 und eine Wand zum Grundstück Jungmannufer 2 nicht realistisch erscheint, ist eine Einschränkung der Betriebszeit bis 22:00 Uhr erforderlich. Ausnahmen sind im Sinne eines seltenen Ereignisses möglich. Verbindliche Aussagen können erst auf der Bauantragsebene getroffen werden.

Die Stellplatzanlage nordwestlich des MI4 wird derzeit in erster Linie von Besuchern und Kunden der angrenzenden Läden und Dienstleistungsbetriebe in Anspruch genommen. Zukünftig könnte der Anteil von Stellplatzmietern aus Borby steigen.

Geräusche werden in erster Linie durch das Türeinschlagen und durch Fahrtätigkeiten verursacht.

Laut den Berechnungen werden Immissionsrichtwerte lediglich nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) überschritten. Lärminderungen können durch die Art der Oberflächenbefestigung erreicht werden (Asphalt statt Fugenpflaster).

Besucher und Kunden sollen ab 22:00 Uhr – 06:00 Uhr, z.B. mit Hilfe einer Schrankenanlage, von einer Benutzung der Stellplatzanlage ausgeschlossen werden. Anwohner der angrenzenden Bebauung dürfen auch in der Nachtzeit parken.

Die erforderlichen Nutzungseinschränkungen sind nur für die Baugenehmigungsverfahren relevant. Aus diesem Grunde werden für die Stellplatznutzung keine Festsetzungen getroffen.

Hinweis: Detaillierte Ausführungen zu den Lärmberechnungen und Lärmschutzmaßnahmen sind den drei anliegenden schalltechnischen Untersuchungen zu entnehmen.

## **6.5 Grünflächen**

Die privaten Gärten zwischen der Straße Vogelsang und den z.T. auf oder am Hang stehenden Villen sind als private Grünflächen festgesetzt, da sie den repräsentativen Charakter der Villenzone betonen und den durch Grün gestalteten Charakter der Promenade zwischen der Ostsee und dem südlichen Ortsrand Borbys aufnehmen. Die Zonierung Ostsee – grüne Promenade mit der Straße Vogelsang – private Gärten – Villen prägt den südlichen Ortsrand Borbys in einer sehr eigenständigen Art und Weise und muss aus städtebaulicher Sicht erhalten bleiben.

Um eine Verfremdung der Grünflächen durch Zufahrten, Terrassen, Wege, Gartenhäuser etc. zu verhindern und den derzeitigen, durch Vegetation bestimmten

Charakter zu bewahren, sind textliche Festsetzungen unter der Ziffer 5 getroffen worden.

Der vorhandene Gehölzbestand am Nordostrand des Plangebietes in der Niederung des Lachsenbaches grünen den dortigen Ortsrand ein. Sie sind Teil von privaten, z.T. extensiv genutzten Gärten/Parkanlagen. Sie sind entsprechend festgesetzt worden.

## **6.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Insbesondere in den Gärten südlich der Bergstraße, aber auch auf einigen Grundstücken nördlich der Bergstraße befinden sich ortsbildprägende Einzelbäume und Baumgruppen, z.B. die Lindengruppe vor dem ehemaligen Lindenhof und südöstlich des Kaiserhofes am Vogelsang, die Eichen auf dem Schulgelände, die Kastanien an der Zufahrt zum Gebäude Bergstraße 15. In Abstimmung mit der Abteilung Naturschutz und Landschaftsplanung der Stadt Eckernförde wurden die prägenden Bäume festgesetzt. Sie sind gemäß der Eckernförder Baumschutzsatzung geschützt und dauerhaft zu erhalten, sie prägen das Ortsbild, bieten Lebensraum für viele Tierarten und tragen insbesondere in den Sommermonaten zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die Pflanzgebote auf den Stellplätzen führen bei größeren Stellplatzanlagen zu einer Begrünung der Flächen mit den o.g. positiven Auswirkungen.

Die Ufervegetation am Lachsenbach bietet im Übergang zum Fließgewässer vielfältigen Pflanzen- und Tiergesellschaften Lebensraum und ist deshalb zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden und Terrassen sollen gärtnerisch angelegt werden, hierfür ist eine mindestens 50 cm starke Vegetationsschicht als Überdeckung vorgegeben.

## **6.7 Artenschutz**

Das Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel hat eine faunistische Potentialanalyse und eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet.

Im Plangebiet gibt es lediglich ein geschütztes Biotop: Der nicht verrohrte Abschnitt des Lachsenbaches. Dieser ist im B-Plan nachrichtlich dargestellt und muss dauerhaft erhalten und entwickelt werden.

Es gibt Hinweise auf geschützte Pflanzenarten in den Grünflächen westlich des Plangebietes und im Friedhofsbereich. Im Plangebiet gibt es laut Hinweisen des NABU Vorkommen von Zwergwolfsmilch, nickender Milchstern und Zimbelkraut im

Bereich der Grünflächen nördlich der Straße Vogelsang. Zur Vermeidung von Verlusten dieser Arten wurde bei den textlichen Hinweisen eine entsprechende Maßnahme aufgenommen.

Folgende artenschutzrechtlich relevante Tierarten könnten durch Baumaßnahmen betroffen sein:

- Fledermäuse (Abriss von Gebäuden, Roden von Bäumen),
- Brutvögel (Gehölzrodungen),
- Blindschleiche (Erdbewegungen auf den Grundstücken),
- Erdkröte (Erdbewegungen auf den Grundstücken),
- Waldeidechse (Erdbewegungen auf den Grundstücken).

Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Schädigungen und Störungen der geschützten Arten sind in den Hinweisen unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Hierzu gehören u.a. die Einhaltung der im Landesnaturschutzgesetz Schl.-H. verankerten Rodungsfristen und die Untersuchung von Gebäuden auf Vorkommen von Fledermäusen, wenn ein Abriss geplant ist.

Nähere Einzelheiten sind der anliegenden Potentialanalyse zu entnehmen.

## **6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da sich das Plangebiet im bereits bebauten Innenbereich befindet und der B-Plan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB). Außerdem wären die festgesetzten Baumöglichkeiten überwiegend auch gemäß § 34 BauGB ohne Ausgleichsverpflichtung möglich, wenn es keinen B-Plan gäbe (siehe § 1a Abs. 3 BauGB).

Aus diesen Gründen sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **6.9 Wasserflächen**

Im Plangebiet befindet sich der Lachsenbach als bedeutendes Fließgewässer, das jedoch im Bereich der Karlstraße und auch nördlich bis zur offenen Wasserfläche verrohrt ist. Die Strecke beträgt ca. 120 m im Plangebiet, das Gewässer tritt im Süden innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Promenade wieder hervor und mündet in die Ostsee.

Die Entrohrung des Lachsenbaches im Plangebiet ist ein bedeutendes Ziel innerhalb des Projektes Lachsenbach – Renaturierung. Möglich ist dieses lediglich in der Karlsstraße und in den nördlich angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die als befestigte Zufahrten ausgebaut wurden oder als Rasen/Wiese dienen.

Vorrangiges Ziel der Entrohrung des Lachsenbaches im Bereich Karlstraße ist die Herstellung der Durchgängigkeit des Gewässers für Fische und andere Organismen im Sinne der EU-WRRL (Wasserrahmenrichtlinie). Die lange, dunkle und strukturlose Rohrstrecke ist ein nahezu unüberwindbares Hindernis, insbesondere für Fische wie Meerforellen beim Laichaufstieg von der Ostsee zum Mittellauf des Baches.

Um den Laichaufstieg wieder zu ermöglichen, müssen die Belichtung und die Sohlstruktur auf gesamter Länge der Karlstraße optimiert werden. Dazu ist die vorhandene Rohrleitung durch einen offenen, gemauerten, am Rande der Straße verlaufenden Graben gleicher Breite zu ersetzen.

Das in den Flächen befindliche Rohr ( $\varnothing$  ca. 60 – 80 cm) muss ausgebaut und durch eine offene Rinne, die teilweise durch gröbere und feinere Substrate befüllt und oben möglichst nur in kurzen Abschnitten mit befahrbaren Rosten abzudecken ist, ersetzt werden. Im Bereich der großen Hainbuche an der Karlstraße müssen unter Umständen Baumwurzeln schonend untergraben werden.

Konkretere Aussagen werden im Rahmen des anschließenden wasserrechtlichen Verfahrens getroffen.

Für die geplante Entrohrung ist ein wasserrechtliches Zulassungsverfahren gemäß § 68 WHG erforderlich. Der Wasser- und Bodenverband Am Noor ist im Verfahren zu beteiligen.

## **6.10 Altlasten, Bodenschutz**

Sollten bei Bauarbeiten im Plangebiet Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises unverzüglich unter der Telefonnummer 04331 / 202517 zu benachrichtigen.

In den Baugebieten, den Verkehrsflächen etc. liegt eine bereits eingeschränkte Bodenfunktion vor. Um weitere Beeinträchtigungen zu minimieren, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Humoser Oberboden ist nach § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG zu behandeln.
- Der Einsatz von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren, um irreversible Bodenverdichtungen vorzubeugen.
- Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und §§ 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten.
- Der Versiegelungsgrad von Bodenflächen ist auf das absolut Notwendige zu minimieren. Hierzu sollten Zuwegungen und Stellflächen auf privaten Grundstücken grundsätzlich wasserdurchlässig ausgebildet werden.

- Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

## **6.11 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke**

### **6.11.1 Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es drei denkmalgeschützte Gebäude: Kaiserhof (Vogelsang 45), Bergstraße 12 (ehemaliges Gärtnerhaus) und Bergstraße 15, die nachrichtlich dargestellt sind.

Während der Kaiserhof und das ehemalige Gärtnerhaus schon vor der Änderung des Denkmalschutzgesetzes in der Denkmalliste aufgeführt waren, ist das Gebäude Bergstraße 15 nach der Überprüfung des Landesamtes für Denkmalpflege in den Schutzstatus des § 8 Denkmalschutzgesetz Schl.-H. aufgenommen worden. Das ehemals als einfaches Kulturdenkmal eingestufte Gebäude Norderstraße 1a ist nicht schützenswert im Sinne § 8 DSchG Schl.-H.

Unter Würdigung der denkmalgeschützten Gebäude wurden sie gemäß Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege überwiegend mit Baulinien versehen.

Nach § 12 Abs. 1 Ziffer 1 DSchG Schl.-H. bedarf die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Gemäß § 12 Abs. 1 Ziffer 3 bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Historisch bedeutsam sind nicht nur die genannten Gebäude, sondern ebenfalls die nördlich an den Vogelsang angrenzenden Villen. Sie prägen die Silhouette des südlichen Ortsrandes und dokumentieren die Geschichte Borbys als Seebad. Deshalb sollte auch außerhalb des gesetzlichen Denkmalschutzes die vorhandene Architektur gesichert und in Teilen gestärkt werden.

### **Archäologische Denkmale**

An der Südwestgrenze des Bebauungsplanes ist ein Bereich nachrichtlich dargestellt, der aus archäologischer Sicht bedeutsam ist (Interessensgebiet 9: Ringwall von Borby). Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Da Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei Erdarbeiten im o.g. archäologischen Interessensgebiet in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **6.11.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Teile des Plangebietes liegen im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,00 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche an der Ostsee), Bauverbote gemäß § 80 LWG bestehen nicht. Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meerwasseranstieges auch höher eintreten.

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder in nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee sollten zur Minimierung von Hochwassergefahren folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m,

- erosionssichere Gründung gegen Unterspülung,
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagergehaltern, Bauwerken etc.,
- besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen,
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.),
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +3,5 m.

Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Menschen durch organisatorische und technische Vorsorge-maßnahmen sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen und gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

## 6.12 Flächenbilanz

<b>Fläche B-Plan-Gebiet</b>	<b>6,30 ha</b>
<b>davon</b>	
- WA-Gebiet	1,57 ha
- WB-Gebiet	1,47 ha
- MI-Gebiet	0,97 ha
- Flächen für Gemeinbedarf	0,37 ha
- Straßenverkehrsflächen	0,80 ha
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,20 ha
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha
- private Grünflächen	0,83 ha
- öffentliche Grünflächen	0,05 ha
- Wasserflächen (Lachsenbach) inkl. Uferzone	<u>0,03 ha</u>
	<b>6,30 ha</b>

## **7 Auswirkungen der Planung außerhalb des Plangebietes**

Da keine wesentlichen quantitativen Veränderungen geplant sind, wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Umgebung erfolgen.

Bei Einhaltung der im B-Plan festgesetzten Lärmkontingente etc. werden keine unzumutbaren Lärmbelastungen auftreten.

Mit einer Öffnung des Lachsenbaches werden sich die Bedingungen für Fauna und Flora im Oberlauf verbessern.

Die Funktion der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich wird durch die Möglichkeit, dass sich in den Mischgebieten zusätzlich kleinere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, nicht geschädigt. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment wird in den Mischgebieten und in den Besonderen Wohngebieten ausgeschlossen.

Gemäß der Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung dürfen Anlagen aller Art, die im Plangeltungsbereich errichtet werden, nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben (siehe Hinweise unterhalb der textlichen Festsetzungen).

Während aller Baumaßnahmen ist die uneingeschränkte Zufahrt zur wehrtechnischen Dienststelle 71 (Berliner Straße 115, 24340 Eckernförde) zu gewährleisten.

## **8 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben im Bestand erhalten. Eventuell notwendige Grundstücksteilungen auf den privaten Grundstücken verbleiben in der Verantwortung der Eigentümer.

## **9 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Eckernförde. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, Umgestaltungsmaßnahmen in den öffentlichen Straßen sowie die Entrohrung des Lachsenbaches werden zur gegebenen Zeit geplant und von der Stadt ausgeführt bzw. beauftragt.

## 10 Beschluss

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung am 29.09.2016 gebilligt.

Eckernförde, den 30. SEP. 2016

  
Bürgermeister  
(Herr Jörg Sibbel)



Siegel