

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 4/9**  
**der Stadt Eckernförde für das Baugebiet „Nördliche Altstadt“**  
zugleich  
**1. Änderung des einfachen B-Planes Nr. 4 für das Baugebiet „Innenstadt“**

**Übersichtsplan**



## Inhalt

1.	Vorbemerkung	3
2.	Verfahren	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Veranlassung	3
5.	Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
6.	Beschreibung des Bestandes	3
6.1	Nutzung der zu überplanenden Flächen	3
6.2	Analyse und Bewertung	4
7.	Leitbilder der Planung	4
7.1	Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur, Wohnnutzung	4
7.2	Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt	4
7.3	Leitbild Verkehr	4
7.4	Leitbild Erholung	4
7.5	Sonstige Ziele	4
7.6	Zu erwartende Nutzungskonflikte	4
7.7	Prognose zukünftiger Entwicklungen	4
7.8	Zusammenfassende städtebauliche Bewertung	5
8.	Alllasten	5
9.	Eingriffe in Natur und Landschaft	5
10.	Erschließung	5
11.	Immissionsschutz	5
12.	Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
12.0	Allgemeines	5
12.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
12.2	Bauweise	6
12.3	Größe der Baugrundstücke	6
12.4	Flächen für Nebenanlagen	6
12.5	Flächen für Gemeinbedarf	6
12.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	6
12.7	Flächen für sozialen Wohnungsbau	6
12.8	Flächen für besonderen Wohnbedarf	6
12.9	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	6
12.10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
12.11	Verkehrsflächen	6
12.12	Versorgungsflächen	6
12.13	Versorgungsanlagen und -leitungen	6
12.14	Flächen für Abwasserbeseitigung	6
12.15	Öffentliche und private Grünflächen	6
12.16	Wasserflächen	7
12.17	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	7
12.18	Flächen für Landwirtschaft und Wald	7
12.19	Kleintierhaltung	7
12.20	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
12.21	Mit Rechten zu belastende Flächen	7
12.22	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	7
12.23	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
12.24	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen	7
12.25	Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume	7
12.26	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen	8
12.29	Wasserflächen und Hochwasserschutz	9
13.	Kinderspielmöglichkeiten	9
14.	Versorgungseinrichtungen	9
15.	Abwasserbeseitigung	10
15.1	Schmutzwasserentsorgung	10
15.2	Regenwasserentsorgung	10
16.	Abfallbeseitigung	10
17.	Feuerlöscheinrichtungen	10
18.	Öffentlicher Personennahverkehr	10
19.	Hinweise	10
19.1	Baumschutzsatzung	10
19.2	Archäologische Denkmäler	10
19.3	Denkmalschutz	10

## 1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 4/9 für das Plangebiet „Nördliche Altstadt“ ersetzt für seinen Plangeltungsbereich den einfachen B-Plan Nr. 4 für das Plangebiet „Innenstadt“.

## 2. Verfahren

In der Sitzung am 14.12.1999 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt.

Im Zeitraum vom 10.01.2000 bis zum 19.01.2000 wurde die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt; am 20.01.2000 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 04.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 02.03.2001 bis zum 02.04.2001 öffentlich aus.

Die Ratsversammlung faßte den Satzungsbeschuß am 10.05.2001

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im mit dem einfachen B-Plan Nr. 4 überplanten Innenbereich der Stadt Eckernförde im zentralen Bereich der nördlichen Altstadt zwischen der Wasserfläche des Hafens und *Ottestraße / Hafengang*.

### Für den B-Plan 4/9

Der Plangeltungsbereich liegt in den Fluren 9 und 10 der Gemarkung Eckernförde im zentralen Bereich der nördlichen Eckernförder Altstadt zwischen Hafen, Jungfernstieg, Hafengang / Ottestraße und Frau Clara Straße. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Wasserfläche des Hafens, zugleich nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 146/5, 146/6 der Flur 9 und des Flurstücks 70/13 der Flur 10,

Im Osten: durch die westliche Grenze der Straßenfläche Jungfernstieg, zugleich westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 77/13 der Flur 10, in geradliniger Verlängerung bis zur Wasserfläche des Hafens,

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Straßenflächen Hafengang und Ottestraße, zugleich nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 76/4 der Flur 10 und des Flurstücks 150/8 der Flur 9,

Im Westen: durch die östliche Begrenzung der Straßenfläche der Frau-Clara-Straße, zugleich östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 154/3 und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 144/10 der Flur 9.

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

## 4. Veranlassung

Das Plangebiet liegt in der Altstadt. Für die Altstadt existiert der einfache B-Plan Nr. 4; er enthält textliche Festsetzungen für den Ausschluss von Spielhallen und zeichnerische Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung der einzelnen Innenstadt-Quartiere.

Der große Veränderungsdruck der 60-er und 70-er Jahre betraf in erster Linie die westlichen und östlichen Randbereiche der Altstadt. Über Sanierungssatzungen und B-Pläne (B-Plan Nr. 4/4 „Ochsenkopf“ und B-Plan Nr. 4/7.1 „Jungfernstieg Ost“) wurden diese Gebiete neu geordnet und einer angemessenen Neubebauung oder Bestandssanierung zugeführt. Für die zentralen Bereiche der Altstadt ergaben sich in diesem Zusammenhang nur punktuelle Veränderungen bzw. Objektsanierungen. Bauanträge konnten nach § 34 BauGB in Verbindung mit der Ortsgestaltungssatzung beurteilt und genehmigt werden.

So hat sich die für die Eckernförder Altstadt typische Nutzungsvielfalt und Gestaltungsqualität bis heute erhalten.

In neuerer Zeit sind Tendenzen erkennbar, die zu einer nicht erwünschten Veränderung der Nutzungsstruktur und der baulichen Gestaltung führen können. Gewerbebetriebe geben ihren Geschäftsstandort in der Altstadt auf, Wohnhäuser werden zum Kauf angeboten, Bauträgergesellschaften versuchen, bebauten Altstadtgrundstücke zu erwerben. In nahezu allen Fällen führen überhöhte Grundstückspreise zu der Forderung nach maximaler Grundstücksausnutzung. Die Steuermöglichkeiten über § 34 BauGB und die Ortsgestaltungssatzung reichen nicht mehr aus, um die sich abzeichnenden Veränderungen im Sinne einer zukunftsorientierten Entwicklung der Altstadt zu lenken. Der erkennbare Veränderungsdruck konzentriert sich momentan vornehmlich auf den nördlichen Teil der zentralen Altstadt, so dass hier ein konkreter Planungsanlass gegeben ist und gleichzeitig mit einer Veränderungssperre die zukünftige Planung gesichert werden muß.

Für die übrigen noch nicht konkret überplanten Teile der Altstadt sind zu gegebener Zeit weitere B-Pläne aufzustellen.

## 5. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des B-Planes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Bauleitplanverfahren können öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan wird aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt. Die Darstellungen des „Städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt von 1986“ werden bei der Planung beachtet; die Bestimmungen der „Gestaltungssatzung“ werden in den Plan eingearbeitet.

## 6. Beschreibung des Bestandes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2,7 ha; die Flächen befinden sich zur Zeit in folgender Nutzung:

- 1,43 ha Bebauung
- 0,50 ha Brachflächen und Hofflächen
- 0,40 ha Hafen- und Kaifläche
- 0,37 ha Verkehrsflächen

### 6.1 Nutzung der zu überplanenden Flächen

Die Nutzung der bebauten Flächen und Freiflächen ist intensiv und innenstadt-typisch. Die Nutzungsvielfalt entspricht weitgehend dem Charakter des „Besonderen Wohngebietes“ nach § 4a BauNVO. Die Verkehrsflächen der das Plangebiet umgebenden Straßen haben den Charakter innerstädtischer Sammelstraßen; die Verkehrsflächen im Kern des Plangebietes sind durchweg verkehrsberuhigte Bereiche.

## 6.2 Analyse und Bewertung

Die Eckernförder Altstadt hat sich in ihrer städtebaulichen Struktur aus den Anfängen der Besiedlung der sich zwischen Windebyer Noor und Eckernförder Bucht entwickelnden Halbinsel erhalten.

Im Stich von Braun-Hogenberg aus dem Jahre 1588 ist die auch heute noch gültige städtebauliche Gestalt im Wesentlichen dargestellt. Der östliche Rand des Plangebietes bildete jedoch damals die Grenze der Bebauung gegenüber der Ostsee. Die Gebäude der Altstadt sind weitgehend jüngeren Datums, sie stammen fast ausnahmslos aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts bzw. den Anfangsjahren des 20. Jahrhunderts. Feuersbrünste und die Sturmflut von 1872 haben die Mehrzahl der Vorgängerbauten vernichtet. Dennoch hat der zentrale Bereich der Altstadt eine historische Gestaltqualität, die es zu wahren und behutsam fortzuentwickeln gilt.

Die in der Gestaltungssatzung und im städtebaulichen Rahmenplan manifestierten Grundsätze zur gestalterischen und städtebaulichen Entwicklung der Altstadtquartiere haben nach wie vor Gültigkeit und sollen als Festsetzungen in die Planung einfließen. Die Kleinteiligkeit der historischen Grundstücksnutzung und die Maßstäblichkeit der Baukörper sind Festpunkte der Planung; die Nutzungsvielfalt mit dem Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen ist planerisch abzusichern.

Die den Plangeltungsbereich betreffenden Aussagen der denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes für Denkmalschutz sollen ebenfalls in die Planung einfließen.

## 7. Leitbilder der Planung

### 7.1 Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur, Wohnnutzung

Die Bebauung im Planbereich ist durch kleinteilige Strukturen geprägt. Die Straßenzüge und Grundstückszuschnitte orientieren sich an den historischen Gegebenheiten. Die Nutzung der Grundstücke ist heterogen; sie entspricht den Nutzungsvorgaben des „Besonderen Wohngebietes“ (WB) des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der bestehenden Nutzungen und zukünftig gewünschten Nutzungen wurden die Bauflächen des Gebietes im B-Plan 4 als „WB“ festgesetzt.

Die Bebauung auf der westlichen Seite des *Jungfernstieges* stellt den Abschluß der historischen Stadtbebauung dar. Die Gebäude sind überwiegend I- und II-geschossig ausgeführt.

Die Bebauungen an *Fischerstraße* und *Kattsund* sind I- bis III-geschossig. Die Nutzung ist heterogen. Diese Straßen sind als ehemalige Wohnstraßen mit Kleingewerbe „rund um den Fisch“ einzustufen. Die gewerbliche Nutzung wird zukünftig rückläufig sein; eine Orientierung hin zu Wohnen und Freizeit in kleinteiliger Bebauung ist zu ermöglichen. Neubauten sind in Größe und Struktur an den vorhandenen Baukörpern zu orientieren.

Die *Frau-Clara-Straße* ist die Verlängerung der historischen Hauptstraße und heutigen Fußgängerzone *Kieler Straße* hin zum Hafen. Entsprechend der Bedeutung sind hier neben Wohngebäuden auch kleine Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Die überwiegend II-geschossige Bebauung ist zu erhalten. Bei Ersatzbauten sind maximal zweigeschossige Neubauten zuzulassen; die Nutzungsvielfalt ist zu erhalten und planerisch festzusetzen. Die Bebauung entlang der *Frau-Clara-Straße* ist als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festzusetzen.

*Ottestraße* und *Hafengang* stellen die einzig markante West-Ost-Querverbindung in der Altstadt dar. Die Bebauung ist überwiegend II-geschossig; Wohnnutzung herrscht vor. Bauungsmaßstab und Nutzungsvielfalt sind ähnlich den Vorstellungen an der *Frau-Clara-Straße* festzusetzen.

Die Bebauung an der *Schiffbrücke* ist heterogen. Die hafenspezifische Nutzung ist in den vergangenen Jahren häufig

innenstadt-relevanter Nutzungen gewichen. Zukünftige Bebauungsmöglichkeiten an der *Schiffbrücke* sind dergestalt festzusetzen, dass ein markanter Hafенrand ausgebildet werden kann. Die Bebauung ist im Maßstab an den Gebäuden der angrenzenden Straßen zu orientieren. Eine Stärkung der maritimen Komponente ist anzustreben; vor allem ist an zentraler Stelle am Hafен und in der Innenstadt ein Bereich für Fischfang und -veredelung zu schaffen.

### 7.2 Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Die Fläche des Plangebietes ist zum großen Teil versiegelt. Die Block-Innenbereiche sind teilweise überbaut, ansonsten unterliegen verschiedene Flächen einer Garten- und Hofnutzung. Die Planung geht von einer weitgehenden Entkernung der Block-Innenbereiche und nachfolgender Begrünung dieser Flächen aus.

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Zusätzliche Versiegelungen sind durch ökologische Aufwertung der Freiflächen auszugleichen. Ziel der Planung ist, den Freiflächenanteil in den Block-Innenbereichen wesentlich zu erhöhen.

Bei der Realisierung der Bebauung werden erhöhte ökologische Maßstäbe gestellt. Ein großer Teil der Wohnbebauung ermöglicht durch ihre Gebäude-Ausrichtung die Nutzung von Solarenergie. Denkmalpflegerischen und stadtgestalterische Belange sind jedoch bei der Planung von Sonnenenergie-Gewinnungsanlagen zu berücksichtigen. Die Bebauung ist ökologisch verträglich zu errichten, bei Neubauten ist Niedrigenergiehaus-Standard anzustreben. Fassaden sind zu begrünen. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert; Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen sind bei Neuanlage wasserdurchlässig anzulegen.

Natur und Landschaft werden nicht über das bisherige Maß hinausgehend überplant; wegen des hohen Versiegelungsgrades und der geplanten Entsiegelung ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes entbehrlich.

### 7.3 Leitbild Verkehr

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Übergeordnete verkehrliche Belange werden im Rahmen des Verkehrskonzeptes gesondert behandelt.

Die Ausgestaltung der einzelnen Verkehrsflächen und deren Untergliederung nach speziellen Zweckbestimmungen richten sich nach straßenverkehrsrechtlichen Bestimmungen

### 7.4 Leitbild Erholung

Die Innenstadtstraßen sollen den kleinteiligen Charakter behalten. Sie sollen zum Bummeln und Verweilen einladen.

Die Kaiflächen sind multifunktional zu gestalten und werden auch als Promenade entlang der Wasserlinie rund um den Hafen herum angelegt; sie sind entsprechend zu gestalten (Schaffung eines „Erlebnisraumes Hafen“).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Strand und zur Strand-Promenade.

### 7.5 Sonstige Ziele

- leer -

### 7.6 Zu erwartende Nutzungskonflikte

Die Nutzung der Quartiere ist gemäß dem Bestand weiterzuentwickeln, Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

### 7.7 Prognose zukünftiger Entwicklungen

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sollen in den kommenden Jahren ebenfalls mit qualifizierten B-Plänen überplant werden.

### 7.8 Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

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

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

### 8. Altlasten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Stadt verpflichtet, bekannte oder vermutete Altlasten zu berücksichtigen. Dabei ist eine abschließende planerische Konfliktbewältigung erforderlich. Die Planung darf deshalb keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar und deshalb unzulässig wäre, sofern die Beseitigung der Altlast vor Inkrafttreten des B-Planes oder der Ausführung eines Bauvorhabens nicht sichergestellt werden kann.

Verdachtsstandorte bzw. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 9. Eingriffe in Natur und Landschaft

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

### 10. Erschließung

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

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

### 11. Immissionsschutz

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

### 12. Erläuterungen zu den Festsetzungen

#### 12.0 Allgemeines

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

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

#### 12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

#### 12.1.6 Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 Text:

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

**12.1.7 Ziffer 1.1.3 Text:**

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

**12.2 Bauweise**

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

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

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

**12.3 Größe der Baugrundstücke**

keine Festsetzungen

**12.4 Flächen für Nebenanlagen**

keine Festsetzungen

**12.5 Flächen für Gemeinbedarf**

keine Festsetzungen

**12.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

keine Festsetzungen

**12.7 Flächen für sozialen Wohnungsbau**

keine Festsetzungen

**12.8 Flächen für besonderen Wohnbedarf**

keine Festsetzungen

**12.9 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

keine Festsetzungen

**12.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

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

**12.10.2 Ziffer 1.2.1 Text:**

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

**12.11 Verkehrsflächen**

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

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

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

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

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

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

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

**12.12 Versorgungsflächen**

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

**12.13 Versorgungsanlagen und -leitungen**

keine Festsetzungen

**12.14 Flächen für Abwasserbeseitigung**

keine Festsetzungen

**12.15 Öffentliche und private Grünflächen**

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

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

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

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

#### 12.16 Wasserflächen

keine Festsetzungen

#### 12.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

keine Festsetzungen

#### 12.18 Flächen für Landwirtschaft und Wald

keine Festsetzungen

#### 12.19 Kleintierhaltung

keine Festsetzungen

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

##### 12.20.1 Ziffer 1.3.1 Text:

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

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

Für Oberflächen-Befestigungen dürfen nicht verwendet werden:

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

#### 12.21 Mit Rechten zu belastende Flächen

keine Festsetzungen

#### 12.22 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

keine Festsetzungen

#### 12.23 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

#### 12.24 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

keine Festsetzungen

#### 12.25 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume

##### 12.25.1 Ziffer 1.4.1 Text:

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

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

##### 12.25.2 Ziffer 1.4.2 Text:

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

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

##### 12.25.3 Ziffer 1.4.3 Text:

Erläuterung der Festsetzung unter Ziffern 12.15.2, 12.15.3 und 12.20.1.

##### 12.25.4 Ziffer 1.4.4 Text:

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

##### 12.25.5 Ziffer 1.4.5 Text:

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

- chen ableiten zu können und das Kleinklima zu verbessern. Das Gründach erfüllt neben der ökologischen Funktion auch einen gestalterischen Anspruch.
- 12.26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**  
keine Festsetzungen
- 12.27 Zu Ziffer 2, Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch**
- 12.27.1 Ziffer 2.1 Text:**  
Das BauGB ermöglicht im „Dritten Teil – erster Abschnitt. Erhaltungssatzung“ für Teile eines B-Plans den Erlass einer Erhaltungssatzung.  
Mit Erlass der Erhaltungssatzung sind alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig. Die Baufreistellung nach LBO § 74 wird außer Kraft gesetzt, damit jede Baumaßnahme vor Realisierung auf Einfügung und Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen überprüft werden und die Denkmalschutz-Behörde beteiligt werden kann.
- 12.28 Zu Ziffer 3, Festsetzungen nach der Landesbauordnung**
- 12.28.0** Zur Wahrung der historisch wertvollen, besonderen Gestaltung der Eckernförder Altstadt hat die Stadt im Jahre 1977 eine „Satzung über die Gestaltung und Erhaltung baulicher Anlagen in der Altstadt (Ortsgestaltungssatzung)“ erlassen. Diese Satzung gilt nicht für Gebiete, für die rechtsgültige qualifizierte Bebauungspläne bestehen (§ 2 der Ortsgestaltungssatzung). Um im Geltungsbereich des B-Plans die gleichen gestalterischen Anforderungen in einem bauaufsichtlichen Verfahren stellen zu können wie im nicht qualifiziert überplanten übrigen Altstadtgebiet, werden die zutreffenden Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung als Festsetzung in den B-Plan übernommen.
- 12.28.1 Bauliche Entwicklung (Ziffer 3.1.1 Text):**  
Die äußere Gestaltung von Neubauten, Anbauten und bei Umbauten muss sich harmonisch in die vorhandene Gestaltung des sie umgebenden Nahbereichs einfügen. Das betrifft vornehmlich die verwendeten Architekturelemente, die Materialien und die Farbgebung der Fassaden. Die aufgeführten Gestaltungsvorschriften sollen nicht eine moderne Architektursprache verhindern; sie sollen aber bewirken, dass Modernes und Historisches durch harmonisierte Maßstäbe und Ausdrucksmittel nebeneinander existieren können, ohne das ästhetische Empfinden der Betrachter zu stören.
- 12.28.2 Baukörper (Ziffer 3.1.2 Text):**  
Bei der Schließung von Baulücken und Ersatzbauten für abzubrechende, nicht erhaltenswürdige Bausubstanz müssen die Neubauten sich, über das nach BauGB § 34 geforderte „Einfügen“ hinaus, der Gestaltungsqualität und Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung anpassen. Dabei ist es durchaus möglich, eingeschossige Gebäude durch zweigeschossige Neubauten zu ersetzen, wenn die Nachbarschaft überwiegend durch zweigeschossige Häuser geprägt ist. Wesentlich für die Maßstäblichkeit sind Gebäudelängen, Fassadenteilungen, Dachgestaltung. Deshalb sollen Traufgänge und ähnliche historische Zäsuren der Straßenfront bei Neubauten zumindest optisch sichtbar gemacht werden.  
Walmdächer sind nur für freistehende Solitärgebäude eine adäquate Dachform; in die geschlossene Bebauung der Altstadt fügen sie sich nicht ein.
- Flachdächer sind ebenso wenig altstadttypisch, auch wenn sie vereinzelt im Bestand – überwiegend bei Nebengebäuden – vorhanden sind.
- Um die Vielgestaltigkeit und die besondere Eigenart der Eckernförder Altstadt zu erhalten, sind die Dachformen bei Um- und Erweiterungsbauten oder bei Neubauten entsprechend dem historischen Bild zu gestalten. Die früheste zusammenhängende Dokumentation der Altstadt, die der Verwaltung zur Verfügung steht, stammt von 1931. Da vor dieser Zeit kaum bauliche Veränderungen in der Altstadt vorgenommen wurden, wird der Stand von 1931 als historisch festgeschrieben. Bei Einzelfragen können Bauakten der Bauaufsicht zur Dokumentation herangezogen werden.
- 12.28.3 Fassaden (Ziffer 3.1.3 Text):**  
Die Unterschiedlichkeit kann durch die Wahl anderer Fensterformate oder -teilungen, durch unterschiedliche Materialien, durch Veränderungen von Sockel, Fensterbrüstungs- und Traufhöhen sowie durch Detailveränderungen wie Fensterumrahmungen, Sohlbank- und Sturz-, Traufen- oder Giebelausbildung erreicht werden.  
Die Festsetzungen wurden aus den Gestaltungselementen der vorhandenen Bebauung entwickelt. Kragplatten, Balkone und Schutzdächer sind für die Eckernförder Altstadt-Bebauung unüblich; sie würden das Straßenbild empfindlich stören.
- 12.28.4 Wandöffnungen (Ziffer 3.1.4 Text):**  
Historische Bauten zeichnen sich durch ausgewogene Proportionen der Fassadenöffnungen aus. Der Fassaden-Gestaltung wurde meist hohe Bedeutung beigemessen, symmetrische Entwürfe überwogen. Bei Umbauten, Sanierungen oder Neubauten sind tradierte Gestaltungsprinzipien aufzunehmen und zu interpretieren.  
Das Format von Wandöffnungen, das Verhältnis von Öffnungen zu geschlossenen Wandteilen, der Rhythmus von Öffnungen und Pfeilern sind verbindende Gestaltungselemente, welche Fassaden der unterschiedlichsten Epochen zu einem einheitlichen Ensemble zusammenfügen.  
Mit der Festsetzung dieser Gestaltungsprinzipien wird erreicht, dass Neubauten in ihrer Architektur sich in das Bild der Nachbarfassaden einfügen. Das Einfügen bezieht auch die verwendeten Baumaterialien mit ein. Fenster mit metallischer Oberfläche und Glasbausteine sind keine traditionellen Bauteile und mit ihrer auffälligen Sonderform dazu angetan, das Ensemblebild erheblich zu stören.
- 12.28.5 Fensterteilungen (Ziffer 3.1.5 Text):**  
Großflächige Fenster sind nicht altstadt-typisch. Sprossenimitationen wie aufgesetzte Sprossengitter oder in den Luftzwischenraum von Isolierglasscheiben eingelegte Sprossen sind ein unzulässiger Ersatz echter Fenstersprossen und daher unzulässig.
- 12.28.6 Schaufenster (Ziffer 3.1.6 Text):**  
In der Vergangenheit wurden überwiegend Schaufensterzonen in historische Gebäude eingebaut, welche großflächig die Architektur der Fassaden nicht berücksichtigten und durch Minimierung von Pfeilerbreiten den Gebäuden den Bezug zum Boden nahmen.  
Die ganze Fassadenbreite überspannende Vordächer oder andere Schaufensterüberdeckungen führten zu einer absoluten Trennung der Erdgeschosszone von der darüber befindlichen Fassade. Die so entstellten Gebäude führten zu einer empfindlichen Störung des Straßenbildes.  
Denkmalpflege und Stadtplanung sind deshalb dazu übergegangen, nur noch aus den Gestaltungselementen der Fassade entwickelte Schaufensterzonen zuzulassen. Dieser Anforderung entsprechen die getroffenen Festsetzungen.

**12.28.7 Außenwandflächen (Ziffer 3.2.1 Text):**

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

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

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

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

**12.28.8 Farbgebung (Ziffer 3.2.2 Text):**

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

**12.28.9 Fachwerk (Ziffer 3.2.3 Text):**

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

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

**12.28.10 Dachdeckungen (Ziffer 3.3.1 Text):**

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

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

**12.28.11 Dachaufbauten (Ziffer 3.3.2 Text):**

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

**12.28.12 Antennen (Ziffer 3.3.3 Text):**

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

**12.28.13 Einfriedungen (Ziffer 3.4.1 Text):**

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

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

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

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

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

Unzulässig sind aufgrund des Bundeswasserstraßengesetzes:

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

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

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

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

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

**13. Kinderspielmöglichkeiten**

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

**14. Versorgungseinrichtungen**

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

**15. Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

**15.1 Schmutzwasserentsorgung**

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

**15.2 Regenwasserentsorgung**

Regenwasser kann der vorhandenen Regenwasser-Kanalisation zugeführt werden.

**16. Abfallbeseitigung**

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

**17. Feuerlöscheinrichtungen**

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

**18. Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gebiet liegt im zentralen Innenstadt-Bereich.

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

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

**19.2 Archäologische Denkmäler**

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

Bei zufällig entdeckten Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist die Fundstelle vorübergehend zu sichern und die Denkmalschutzbehörde gem. § 15 DSchG sofort zu benachrichtigen.

**19.3 Denkmalschutz (Ziffer 4.2 Text)**

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

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

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

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

Eckernförde, den  
Stadt Eckernförde

24. Juli 01

*Jeske-Paasch*

(Jeske-Paasch)

Bürgermeisterin

