

Begründung

Zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51
„Borbyer Hufe“ der Stadt Eckernförde

für das Gebiet:
Bauflächen 2 und 3
einschließlich eines Teilstücks der Straße
‘Borbyer Hufe’

Übersichtsplan



Inhalt

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

1. Vorbemerkung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

2. Verfahren

In der Sitzung am 16.06.1998 hat die Ratsversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 gefasst. Dieser wurde mit Datum vom 13.08.1999 rechtskräftig.

Aufgrund der geringen Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Reihenhäusern oder als Hausgruppen-Einheit wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratsversammlung am 25.06.2002 gefasst.

Eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde durchgeführt. Die TÖB wurden mit Schreiben vom 26.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes lag im Zeitraum vom 24.07.2002 bis zum 23.08.2002 öffentlich aus.

Die Ratsversammlung fasste den Satzungsbeschluss am 09.10.2002.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Borby. Es liegt am nord-östlichen Siedlungsrand der Stadt Eckernförde im Anschluss an die vorhandene Bebauung an der *Prinzenstraße*. Das Wohngebiet befindet sich in 2,5 km Entfernung zur Stadtmitte.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Bauflächen 2 und 3 und ein Teilstück der Straße ‘Borbyer Hufe’.

Von der Änderung berührt sind die Flurstücke 81/1 und 81/2, 82, 139/1 teilweise, 83, 84, 85 und 86 sowie der Flurstücke 109, 110, 111, 112, 113, 114 der Flur 1 der Stadt Eckernförde, Gemarkung Louisenberg, und wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten durch: die östliche Begrenzungslinie der Straße ‘Borbyer Hufe’ (Flurstück 139/1) der Flurstücke 58/10 und 58/8 der Flur 1, Gemarkung Louisenberg

im Südosten durch: die süd-westliche Grenze der Straßenverkehrsfläche der Prinzenstraße (Flurstück 74/6) der Flur 1, Gemarkung Louisenberg,

im Nordosten durch: die nord-östlichen Grenze des Flurstücks 81/2 der Flur 1, Gemarkung Louisenberg und

im Süden durch: den öffentlichen Fußweg (139/1 teilweise) der Flur 1, Gemarkung Louisenberg.

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

4. Veranlassung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist es Aufgabe der Kommunen, eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und gemäß den Anforderungen des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden ressourcensparende Bauweisen durch die Bauleitplanung zu sichern. Aus diesem Grunde wurde seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 entlang der Prinzenstraße eine verdichtete Bauungsstruktur durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich vorbereitet.

Auf den an der Prinzenstraße gelegenen Grundstücksflächen sind dementsprechend in der Vergangenheit Reihenhäuser und Gartenhofhäuser realisiert worden.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern und Gartenhofhäusern hat sich jedoch erheblich verringert, während die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken in Eckernförde nach wie vor sehr groß ist. Um einer Abwanderung von Bauwilligen in die Umlandgemeinden von Eckernförde vorzubeugen, ist es daher Aufgabe der Stadt, bedarfs- und nachfragegerecht Bauland zur Verfügung zu stellen.

Durch diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll daher für die noch un bebauten Grundstücke an der Prinzenstraße eine Bebauung mit freistehenden 'Einfamilienhäusern' (Einzelhäusern) und Doppelhaushälften planungsrechtlich gesichert und somit das Angebot an Baugrundstücken nachfragegerecht erweitert werden.

5. Planerfordernis, planungsrechtliche Voraussetzungen

Nach Prüfung der planungsrechtlichen Situation hat die Stadt Eckernförde beschlossen, ein vereinfachtes Bebauungsplan-Verfahren unter Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen, um möglichst zeitnah eine planungsrechtlich gesicherte bauliche Umsetzung der Planänderungen gewährleisten zu können. Rechtliche Grundlage hierfür ist durch § 13 BauGB gegeben, da durch diese Planänderung die der Satzung zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändert wird. Durch die Planänderung werden einzelne Grundstücke berührt und für diese die Bauweise und Grundstücksausnutzung planungsrechtlich verändert. Im Änderungsbereich wird eine Zurücknahme der ursprünglich vorgesehenen verdichteten Bauweise unter städtebaulichen Aspekten als unbedenklich beurteilt. Nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt. Die Erschließung der Grundstücke wird sichergestellt.

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die bislang bestehenden Festsetzungen auf den Grundstücksflächen ermöglichen eine verdichtete Bebauung; in Ausrichtung auf eine Gartenhof-Bebauung mit geringem Freiflächenanteil kann eine Überbaubarkeit von 70 % der Grundstücksfläche realisiert werden.

In Anlehnung an eine mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern muss daher eine Anpassung der Festsetzungen an die übrigen Vorgaben im Gebiet erfolgen.

Das Gebiet ist vornehmlich geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Da Ausnahmen und Befreiungen auf den Einzelfall beschränkt sein müssen, können nach § 31 BauGB die v.g. Änderungen nur über eine Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden im planungsrechtlichen Verfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan zur Kompensation der baulichen Inanspruchnahme der Grundstücke Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB festgesetzt und mittlerweile realisiert.

Der Bebauungsplan wird aus der „1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes 1982“ von 1993 entwickelt. Der F-Plan weist ein an der Prinzenstraße gelegenes Teilstück der Gesamtfläche als Wohnbaufläche aus. Die Verteilung der Flächen entspricht der ökologischen Bewertung, wie sie im Landschaftsplan - und im zum Bebauungsplan Nr. 51 entwickelten Grünordnungsplan - dargestellt ist.

6. Beschreibung des Bestandes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 'Borbyer Hufe' umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich zur Zeit in folgender Nutzung :

5930 m ²	Wohnbaugrundstücke
340 m ²	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
760 m ²	Straßenverkehrsfläche / Parkplätze
70 m ²	Fläche für Versorgungsanlagen

Nutzung der zu überplanenden Flächen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

Das Wohngebiet 'Borbyer Hufe' wurde 1995 erschlossen. Derzeit sind etwa 58 Wohneinheiten realisiert worden.

Für eine Bebauung stehen im Änderungsbereich derzeit noch ca. 9 Grundstücke zur Verfügung; die v. g. Grundstücksflächen sind im Plangeltungsbereich erfasst.

Die realisierten Gartenhofhäuser befinden sich ebenfalls im Planänderungsbereich. Zwei weitere Gartenhofhäuser befinden sich derzeit im Bau. In Kürze wird im Plangebiet außerdem ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet, die Genehmigung liegt bereits vor.

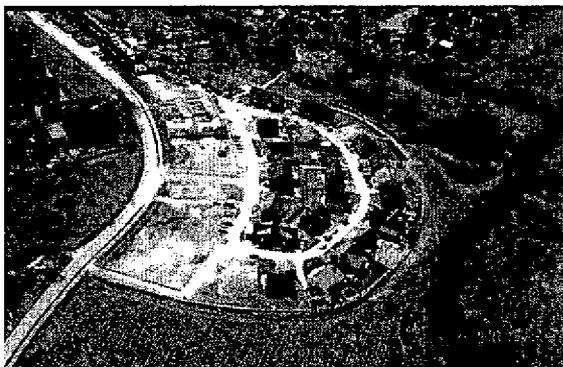
6.1. Analyse und Bewertung

Die geplante Wohnbebauung bildet die zukünftige Straßenrandbebauung an der Prinzenstraße. In dieser Ortseingangssituation wird durch sie das Ortsbild entscheidend geprägt. Daher sind detaillierte Festsetzungen zu treffen, die städtebauliche Vorgaben hinsichtlich Anordnung und Gestaltung der Baukörper beinhalten und einen harmonischen Übergang zwischen der bereits vorhandenen Gartenhofbebauung und der nunmehr aufgelockerten und kleinstrukturierten offenen Einzel- und Doppelhausbebauung sichern.

Auch zu den bereits bebauten Grundstücken am Siedlungsrand, die in ihrer Ausrichtung der Topografie des Geländes folgen und eine Arrondierung des Gebietes erkennen lassen, ist ein harmonischer Übergang zu gewährleisten. An der Grundkonzeption und Planung des Gebietes soll daher im Wesentlichen festgehalten werden.

Zu der Lachsenbach-Niederung hin sind in ihrer Höhenentwicklung begrenzte Wohngebäude mit zum Tal geneigten und weit abgeschleppten Dachflächen festgesetzt worden; giebelständige Häuser sind hier nicht geeignet, einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zur Bebauung darzustellen. Aus diesem Grund wird für die geplante Neubebauung die Hauptfirstrichtung in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben.

Die *Prinzenstraße* ist Anfang 1998 abgestuft worden von Landesstraße (vormals L 26) zur Gemeindestraße. Im Gegenzug ist die Kreisstraße (K 87) zur Landesstraße (L 26) aufgestuft worden. Dem Verkehrskonzept der Stadt folgend soll durch bauliche Maßnahmen am Knoten im Zuge der jetzigen L 26 eine Umlenkung des überörtlichen Verkehrs um das Stadtgebiet herum und damit auch eine weitgehende Entlastung der *Prinzenstraße* vom Durchgangs-Verkehr bewirkt werden.



7. Leitbilder der Planung

7.1. Leitbild Städtebau und Nutzungsstruktur, Wohnnutzung

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51 wird Wohnungsbau überwiegend in verdichteter Eigenheimbauweise als ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel-, Gartenhof-, Reihen- oder Kettenhäuser bauleitplanerisch vorbereitet. Angestrebt wird eine städtebaulich verträgliche und der Lage des Gebietes angemessene Verdichtung. Die größte Dichte mit Reihen- bzw. Gartenhofhäusern ist zur *Prinzenstraße* hin orientiert. Die Gebäude am westlichen und nördlichen Rand des Gebietes sind eingeschossig als Einfamilien- oder Doppelhäuser mit Traufe parallel zu den Höhenlinien des Geländes festgesetzt. Somit entwickelt sich die Bebauungsstruktur nach dem Prinzip der Schichtung, das Baugebiet fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Das Wohngebiet „Borbyer Hufe“ wird zukünftig an der nordöstlichen Stadtgrenze im Bereich der *Prinzenstraße* den neuen Übergang zur freien Landschaft bilden. Ein breiter landschaftsökologisch bedeutsamer Grünraum umrahmt das Gebiet. Dieser Grünraum erstreckt sich nördlich der Bauflächen von der vorhandenen Bebauung an der *Prinzenstraße* bis zur L 26. Diese Fläche wird für die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen, die z. T. bereits realisiert worden sind. Durch die Schaffung einer Abfolge von naturnahen Teichen und offenen Gräben wird die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zum Lachsenbach hin gewährleistet.

Die Bauflächen sind entsprechend ihrer Lage und Entfernung zur *Prinzenstraße* als „Allgemeine Wohngebiete“ oder „Reine Wohngebiete“ festgesetzt. Diese Zonierung erfolgt, um eine Nutzungsmischung nach den Nutzungsmöglichkeiten der BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet für die Grundstücke an der *Prinzenstraße* zu ermöglichen. Außerdem wird damit der für reine Wohnnutzung zulässige, sehr geringe Störgrad in der Planung bereits entsprechend berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept verfolgt neben der stadtgestalterischen und landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes das Ziel, durch einen hohen Anteil energetisch optimal ausgerichteter Grundstücke eine weitgehende Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in Abhängigkeit von Topographie und Standort durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firshöhen gesteuert.

Diese Leitbilder der Planung haben auch in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes weiterhin Bestand. Die oben

genannten formulierten Ziele werden beibehalten und planungsrechtlich gesichert.

7.2. Leitbild Freiräume, Natur und Umwelt

Die Details der Landschaftsplanung der Stadt Eckernförde wurden in einem parallel zum Ursprungs-B-Plan erstellten Grünordnungsplan untersucht und dokumentiert. Der Grünordnungsplan ist auch Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 51, seine Vorgaben bleiben unverändert bestehen.

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a BauGB sparsam und schonend umzugehen. Der mit der Erschließung und Bebauung erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft ist durch ökologische Aufwertung anderer Grundflächen im Gebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld auszugleichen.

Dieser Ausgleich ist auf den Flächen westlich bis nördlich der zukünftigen Bebauung zur Lachsenbach-Niederung und zum Ablauf-Bach des Bruchwaldes hin sicherzustellen. Die Ausgleichsleistungen sind mittlerweile zum großen Teil bereits erfolgt:

- die im „Lachsenbach-Konzept“ angestrebten Renaturierungen sind durchgeführt worden
- die Freifläche zwischen Bebauung und L 26 ist im Hinblick auf mögliche spätere Eingriffe im Stadtgebiet nach dem Prinzip des „Ökokontos“ als ökologisch hochwertige Ausgleichsfläche entwickelt worden

Die v.g. Ausgleichsleistungen sind im Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan benannt und festgelegt worden. Die Durchführung der Leistungen wurde vertraglich gesichert.

Die Belange von Natur und Umwelt wurden im Bebauungsplan Nr. 51 berücksichtigt. Die Begrenzung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen folgt den Aussagen und Vorgaben des Landschaftsplanes und des Grünordnungsplanes. Am Siedlungsrand ist eine lockere Bebauung vorgesehen, die einen harmonischen Übergang der städtischen Bebauung zur Landschaft sicherstellt. Das Plangebiet wird mit Knicks und Gartenflächen eingegrünt und so in die Landschaft eingebunden.

Bestehende Knicks und Bäume sind erhalten und in das Bauungskonzept integriert worden. Damit wurde dem Gebot zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft gefolgt.

Zusammenfassung:

Für die Erschließung und Bebauung der Wohnbauflächen wurden Flächen für Landschaftspflegerische Maßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in direkter Nachbarschaft zur Bebauung festgesetzt. Die im Grünordnungsplan aufgestellte Ökobilanz weist aus, dass durch Realisierung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie gestalterische Maßnahmen ein

Kompensationsüberschuss entsteht. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen kann damit einem Ökokonto als Ausgleich für zukünftige Eingriffe im Nahbereich gutgeschrieben werden.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 51 wird die v. g. Öko-Bilanz nicht negativ verändert. Durch die geringfügigen Änderungen der Bauungsstruktur durch Abstellen der Festsetzungen von Gartenhofbebauung auf Einzel- und Doppelhäuser wird auch die zulässige überbaubare Fläche reduziert und damit das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich zugunsten der Leistungen für den Naturhaushalt geringfügig verbessert.

Bei der Realisierung der Bebauung im Änderungsbereich werden erhöhte ökologische Maßstäbe gefordert. Ein Teil der Wohnbebauung ermöglicht durch eine entsprechende Ausrichtung der Baukörper die Nutzung von Solarenergie.

Die Bebauung sollte nach ökologischen Gesichtspunkten geplant und errichtet werden. Oberflächenversiegelung wird planerisch minimiert; Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen sind wasserdurchlässig anzulegen. *Diese Vorgaben und Empfehlungen der Planung bleiben in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 unverändert bestehen:*

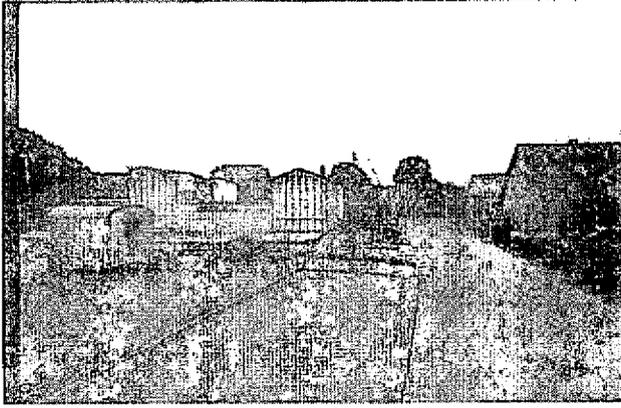
- nicht-versickerndes Niederschlagswasser ist über die Rückhalte- und Reinigungsteiche dem Lachsenbachsystem zuzuführen
- alle nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Gartenland zu nutzen; zu befestigende Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen, so dass anfallendes Regenwasser weitgehend versickern und somit dem Grundwasser zugeführt werden kann
- durch Dachbegrünungen soll der Versiegelungsgrad im Gebiet ebenfalls reduziert werden
- Fassaden sind zu begrünen

7.3. Leitbild Verkehr

Die Wohnbauflächen werden durch eine Stichstraße von der *Prinzenstraße* her erschlossen.

Gemeinschafts-Stellplatzflächen und öffentliche Parkplätze sind direkt an der Erschließungsstraße vorgesehen, um Störungen durch Fahrzeugverkehr innerhalb des Wohngebietes zu minimieren.

An diesen Leitbildern wird in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 festgehalten. Die der Gartenhofbebauung zugeordneten Gemeinschafts-Stellplatzanlagen werden dem tatsächlichen Bedarf entsprechend reduziert.



**Ansicht der Gartenhof-Bebauung
im Vordergrund die Flächen für Gemeinschafts – Stellplätze
/Gemeinschafts - Garagen und Parkplätze**

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

Ein System von Fußwegen verbindet die Wohngrundstücke sowohl mit der *Prinzenstraße* als auch mit den Wanderwegen am Lachsenbachtal.

7.4. Leitbild Erholung

Das Wohngebiet befindet sich im direkten Anschluss an landschaftlich reizvolle, erschlossene Bereiche. Diese sind fußläufig auf kurzen Wegen zu erreichen. Weitergehende Festsetzungen zu Erholungszwecken sind nicht vorzusehen. Im Umgebungsbereich der Wohnbaugrundstücke sowie am Rande der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind Möglichkeiten für Freizeit und Kurzzeit-Erholung geschaffen.

Sportflächen sind in erreichbarer Nähe an der *Norderstraße* und am *Saxtorfer Weg* (beide je ca. 1 km entfernt) vorhanden.

7.5. Sonstige Ziele Grundwasserschutz

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

7.6. Zu erwartende Nutzungskonflikte

Das Wohngebiet schließt nördlich und östlich an landwirtschaftliche Flächen, Flächen für den Naturschutz und zukünftige Ausgleichsflächen an, im Westen und Süden an vorhandene Wohnbebauung. Nutzungskonflikte sind auch durch die vereinfachte Änderung des B-Planes nicht zu erwarten.

7.7. Prognose zukünftiger Entwicklungen

Mit dem B-Plan-Verfahren wurde die letzte Baulandreserve im Nordosten des Stadtgebietes überplant.

7.8. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht für das Plangebiet die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in attraktiver Umgebung am nordöstlichen Ortsrand Eckernfördes. Ursprünglich vorgesehen waren ca. 50 Wohneinheiten. Bislang sind 58 Wohneinheiten realisiert.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern und Gartenhof-Häusern ist im Stadtgebiet merklich rückläufig. Durch die vereinfachte Änderung des B-Planes werden deshalb 10 Grundstücke für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorbereitet inklusive zwei Gartenhof-Einheiten, die bereits im Bau sind. Zwei weitere Grundstücke im Wohngebiet sind noch unbebaut. Damit wird die Zahl der Wohneinheiten im Gebiet insgesamt ca. 75 betragen.

Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes sichert ein bedarfsgerechtes Angebot an Grundstücken für den Eigenheimbau. Der Forderung des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen, denn die vorgesehenen Grundstücksgrößen sind mit ca. 400 m² bis 560 m² relativ klein und damit eine dichte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. An der grundlegenden Planungskonzeption wird daher weitestgehend festgehalten.

Das Wohngebiet ist über die *Prinzenstraße* gut an das vorhandene Stadtgebiet angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich an der *Prinzenstraße* vorhanden.

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

Wie bereits vorab erläutert, wurde für das Plangebiet ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die landschaftsökologische Situation beschreibt und analysiert. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden die Aussagen des Grünordnungsplanes unter Abwägung mit anderen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigenden Belangen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, dass die geplanten

ten Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen rechnerisch und qualitativ voll kompensiert werden (§ 1a BauGB, § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und darüber hinaus sogar ein 'Überhang' abgeleistet wird. Diese positive Öko- Bilanz wird als Plus auf einem sog. Öko- Konto verbucht und kann bei anderen erforderlichen Ausgleichsleistungen im Stadtgebiet mit herangezogen werden.

Die von der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 51 berührten Grundstücke sind in der Öko- Bilanz bereits erfasst und in den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ändert sich der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf nur marginal (s. auch Ziffer 7.2 der Begründung).

10. Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes "Borbyer Hufe" für den Fahrverkehr erfolgt von der *Prinzenstraße* durch eine zentrale Erschließungsstraße mit einer wechselnden Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m bis 6,50 m.

Die Erschließungsstraße wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Verkehrsmischfläche) ausgebildet. Grünstreifen und Baumpflanzungen begrenzen optisch den Straßenraum und führen zu einer gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes.

Die gepflasterte Wohnstraße mit 4,75 m bis 6,50 m Profildbreite, erschließt als Ringstraße bzw. über einen kurzen Stich die einzelnen Baufelder. Die Pflasterung und damit Versiegelung erfolgt nur für die funktionsbedingt erforderlichen Flächen (Aufweitungen auf 6,50 m im Bereich von Parkplätzen).

Durch die 1. vereinfachte Änderung werden keine Änderungen am Straßenkörper vorbereitet.



**Straße 'Borbyer Hufe' mit Blickrichtung Nord-Ost,
rechts der Planänderungsbereich Baufläche 3**

Die einzelnen Grundstücke der B-Plan-Änderung der Wohnbauflächen werden entweder durch die öffentliche Straßenverkehrs-

fläche oder über Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden, erschlossen. Eine öffentliche Erschließung muss nicht gewährleistet werden; die B-Plan-Änderung schafft die Voraussetzungen für eine privatrechtliche Erschließung über mit Rechten zu belastende Flächen.

Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Bebauung sowie an Kinderspielflächen und landschaftliche Freiräume ist durch vorhandene Fuß- und Radwege sichergestellt. Durch die B-Plan-Änderung werden keine öffentlichen Fußwegeverbindungen verändert.

Die Erschließungsanlagen sind nahezu vollständig hergestellt. Im Zuge der 1. vereinfachten Änderungen sind die öffentlichen Parkplätze im Plangeltungsbereich sowie die privatrechtlich gesicherte Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Prinzenstraße noch herzustellen.

11. Immissionsschutz

Durch Lärmimmissionen von der *Prinzenstraße* besteht eine Vorbelastung des Planungsgebietes. Für das Gebiet wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrsgeräuschimmissionen“ durch das Akustik-Labor Kiet erstellt und die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen untersucht. Die Untersuchung liegt als Anlage der Verfahrensakte des Ursprungs-Bebauungsplanes bei.

Im Zuge des planungsrechtlichen Verfahrens des B-Planes Nr. 51 wurden die schallschützenden Belange in die Abwägung eingestellt.

Der Abstand der Gebäude von der Straße ist so bemessen, dass die Orientierungswerte der DIN 18.005 („Schallschutz im Städtebau“) ohne umfangreiche Schallschutzmaßnahmen im wesentlichen überall eingehalten werden. Die Anlage eines Lärmschuttwalles wurde daher nicht erforderlich.

12. Erläuterungen zu den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 'Borbyer Hufe'

12.1 Allgemeines

Die Reihenfolge der nachstehend aufgeführten Punkte orientiert sich an der Aufzählung im

§ 9 Abs. 1 BauGB.

12.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

12.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die von der B-Plan-Änderung berührten Grundstücksflächen zwischen *Prinzenstraße* und der Erschließungsstraße 'Borbyer Hufe' werden nach der besonderen Art der bauli-

chen Nutzung als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt in diesen Randbereichen differenzierte Nutzungen, z.B. solche, die bei geringem baulichem Umfang der Versorgung des Gebietes dienen, zu.

12.2.2 In Zusammenhang mit v. g. Wohngebietsausweisung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltung erfolgt, da an diesem dezentralen Standort am Siedlungsrand der Stadt Verwaltungseinrichtungen u.U. ein hohes Verlehrsaußenkommen nach sich ziehen würde, was zum einen über die vorhandene Infrastruktur (Straßenführung, Flächen für den ruhenden Verkehr) nicht reibungslos abgewickelt werden könnte und zum anderen eine erhebliche Störung für die angrenzende vorhandene Wohnbebauung mit sich bringen würde.

Sportanlagen für Freizeitgestaltung sind im Stadtgebiet an zahlreichen Standorten zu finden ; sie werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

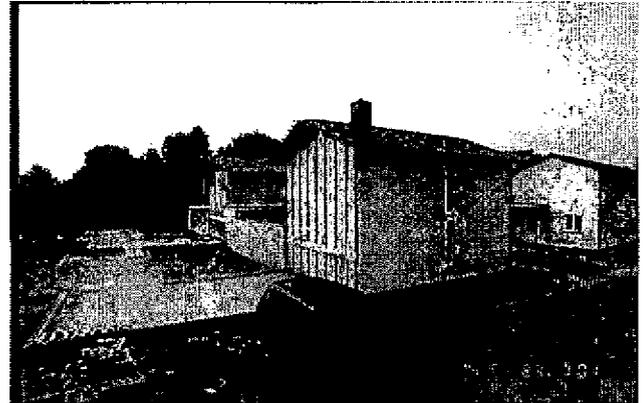
Auch Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet unzulässig, da es sich hierbei um flächenintensive Betriebe handelt, die sich aufgrund ihrer geringen baulichen Grundstücksausnutzung nicht in die vorgegebene Bebauungsstruktur des Gebietes einfügen. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs v. g. Betriebe und Sportanlagen wäre eine Verdrängung der Wohnnutzung die Folge. Da aber nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, werden die v. g. Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Ansiedlung einer Tankstelle im Änderungsbereich des B-Planes wäre aufgrund der Standortgunst an der Prinzenstraße (Verbindung nach Waabs) aus betriebswirtschaftlichen Gründen denkbar. Da aber durch den Tag- und Nachtbetrieb von Tankstellen mit erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen ist, könnte die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnqualität, nicht mehr gewährleistet werden. Allein durch das ständiges Starten und Anfahren der Fahrzeuge treten Störungen durch Motorlärm und Abgase auf. Aus Gründen des Nachbarnschutzes wird daher die Ansiedlung von Tankstellen ausgeschlossen.

12.2.3 Maß der baulichen Nutzung

In den Bauflächen an der Prinzenstraße ist in der Ursprungsplanung verdichtete Bauweise vorgegeben, während an den Gebietsrändern auf der Grundlage entsprechender Festsetzungen eine offene und aufgelockerte Bebauung entstanden ist.

An der Prinzenstraße sind bereits Reihenhäuser (Bfl. 1) und Gartenhofhäuser (Bfl. 2, teilweise) realisiert worden.



Gartenhofhäuser, im Vordergrund die im Bau befindlichen Hauseinheiten

Die Ausweisung der GRZ orientiert sich in der Ursprungsplanung an der bei Gartenhofhäusern erforderlichen hohen Überbaubarkeit der Grundstücksflächen bei geringen Freiflächenanteil. Die GRZ ist daher mit 0,7 festgesetzt worden. Die Planung wird nunmehr auf Einzelhausbebauung abgestellt und eine GRZ von 0,25 vorgegeben. Für die Gartenhof-Bebauung wird die GRZ von 0,7 festgeschrieben.

An der Vorgabe der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird in der B-Plan-Änderung nicht festgehalten. Für die Grundstücke im Plangeltungsbereich ist eine eingeschossige Bebauung festgelegt worden. Da mit der Vorgabe der Geschossigkeit nicht zufriedenstellend die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangeltungsbereich gesteuert werden kann, werden maximal zulässige Gebäudehöhen in der B-Plan-Änderung vorgegeben. Diese erfolgt in Anpassung an die üblicherweise im Eigenheimbau bei Einzel- und Doppelhäusern sich entwickelnden Bauhöhen.

12.2.4 Das städtebauliche Ziel, eine für die angedachten kleinen Grundstücke angemessene Bebauung zu ermöglichen, wird über die Vorgabe der höchstzulässigen Gebäudehöhen ausreichend gesichert. Bei einer zweigeschossigen Bauweise unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe ist eine effektivere bauliche Ausnutzung bei kleinen Grundstücken möglich.

12.2.5 Gleichzeitig wird ein harmonisches Einfügen der Neubebauung in das Gebiet sichergestellt. Besonders am nördlichen Gebietsrand ist eine Höhenabstufung zu der bereits vorhandenen Bebauung zu gewährleisten. Daher wird die Traufhöhe an der nördlichen Baufenstergrenze für die Grundstücke Nr. 9 und 10 innerhalb der BFL 3 mit maximal 3,70 m vorgegeben.

12.2.6 Firsthöhen- und Traufhöhen- Bezugspunkte werden durch textliche Festsetzung (Ziffer 1.1.3) eindeutig definiert. Die Erschließungsfläche, auf die die Gebäudehöhe zu beziehen ist, wird zudem in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

12.3 Bauweise , Stellung der baulichen Anlagen

12.3.1 Eine Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt in Zusammenhang mit der Vorgabe von Einzel- bzw. Doppelhäusern. Zudem wird durch Vorgabe der Hauptfirstrichtungen die ursprüngliche städtebauliche Intention auch in der B-Plan-Änderung beibehalten und die Arrondierung des Siedlungsrandes durch traufständige Gebäude hervorgehoben.

12.4 Größe der Baugrundstücke

Die Tiefe der Baugrundstücke im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung ist durch Straßenverkehrsflächen, durch öffentliche Fußwege oder Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, begrenzt.

Die Grundstücksgliederung kann durch B-Planung nicht rechtsverbindlich vorgegeben werden. Bei der angedachten Grundstücksteilung entstehen Grundstücksgößen zwischen 400 und 560 m².

12.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sichtdreiecke für die Annäherungssicht mit einer Schenkellänge von 70 m, gemessen von der Achse der Erschließungsstraße, und einer Schenkellänge von 5 m, vom Fahrbahnrand der *Prinzenstraße* aus gemessen, sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Die Sichtdreiecke liegen im öffentlichen Straßenraum; die Kommune ist daher verpflichtet, die Sichtdreiecke von Versorgungsanlagen und hohem Bewuchs freizuhalten.

12.6 Verkehrsflächen

12.6.1 Die Querprofile der Verkehrsflächen sind auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sie sind für alle im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsarten ausreichend bemessen. Die Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden in 2001 abgeschlossen.

12.6.2 Durch die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 51 werden Straßenbau-Maßnahmen nur in geringem Umfang vorbereitet: da die im Ursprungsplan vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen / Gemeinschaftsgaragenanlagen in Senkrechtaufstellung zur Erschließungsstraße 'Borbyer Hufe' bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern nicht in der vorhandenen Anzahl in Anspruch genommen werden, können diese zum Teil zurückgebaut und die verbleibenden Flächen den Baugrundstücken zugeschlagen werden.

Die erforderlichen Parkplätze sind im Gebiet nachgewiesen.

12.6.3 Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich“ soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion dieser Flächen unterstreichen. An dieser Festsetzung wird auch in der B-Plan-Änderung festgehalten.

Die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend der hohen Aufenthaltsqualität mit Pflaster gestaltet. Im Straßenraum gelten die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 42 Abs. 2 der Straßenverkehrsordnung.

12.7 Versorgungsflächen

12.7.1 Die Lage der Trafostation im Plangebiet wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken Eckernförde GmbH festgelegt. Die Abwasserhebeanlage wurde am Fußweg zum außerhalb des Plangebietes liegenden Spielplatz angelegt.

12.7.2 Die Versorgung des Baugebietes mit Nahwärme wurde planerisch vorbereitet. Flächen für die Errichtung einer Versorgungseinrichtung für Nahwärme wurden innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt. Die Versorgung muss von einer Heizeinheit außerhalb des Plangebietes her erfolgen.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen ist mit entsprechenden Leitungsrechten planerisch vorbereitet und ist im Falle der Realisierung durch Baulasten zu sichern. Auch in der 1. vereinfachten Änderung werden dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen geschaffen.

12.8 Öffentliche und private Grünflächen

12.8.1 Entlang der Straße 'Borbyer Hufe' sind Grünstreifen als öffentliche Grünflächen festgelegt, um Pflege und Bestand dieser Anlagen mit den im Plan festgesetzten und vorhandenen Straßenbäumen zu sichern.

12.9 Wasserflächen

12.9.1 Die Teiche werden als Auffang- und Regenwasser-Rückhaltebecken für die Regenwasserableitung von den Wohnbauflächen genutzt und naturnah gestaltet. *Sie werden durch die B-Plan-Änderung nicht berührt.*

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

12.10.1 Die Festsetzungen folgen den Aussagen des Grünordnungsplanes. *Die für die durch die 1. vereinfachte Änderung berührten Grundstücke vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen bleiben bestehen.*

12.10.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes erfasst. Nach den bereits erfolgten Initialmaßnahmen (z.B. Vernässung) sind sie der weitgehend unbeeinflussten Sukzession zu überlassen. Die Anlage der direkt zugeordneten Ausgleichsflächen erfolgte mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen und ist mittlerweile vollständig abgeschlossen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die baulichen Inanspruchnahme der bislang unbebauten Grundstücke ist somit vollständig abgeleistet.

12.10.3 Ziffer 1.2.2 Text:

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

12.11 Mit Rechten zu belastende Flächen

12.11.1 Ziffern 1.3.3 und 1.3.4 Text:

Mit diesen Festsetzungen wird den Versorgungsunternehmen die Erschließung aller Grundstücke mit allen leitungsgebundenen Medien ermöglicht.

Über die mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen werden die zurückliegenden Grundstücke erschlossen, die nicht unmittelbar an die Straße 'Borbyer Hufe' grenzen. Eine direkte Erschließung dieser Grundstücke von der Prinzenstraße aus ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

12.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Festsetzung entsprechend dem Vorsorgeprinzip in § 5 Abs. 1 Nr. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) als vorbeugender Umweltschutz unter Umständen möglich. Eine Festsetzung kann jedoch nach gegenwärtiger Rechtslage in Schleswig-Holstein nicht getroffen werden, so dass die Hinweise nachfolgend erläutert werden.

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.

Der Nachweis des Wärmeschutzes wird nach den Vorgaben der EnEV (Energie-Einspar-Verordnung) erfolgen. Der bisherige Niedrig-Energiehaus-Nachweis ist seit 01. Februar 2002 als Standard nachzuweisen.

12.13 Immissionsschutz

12.13.1 Ein Schallgutachten wurde für den Ursprungs-B-Plan in Auftrag gegeben. Die Aussagen des Schallgutachtens wurden in die Plan-Änderung übernommen, da sie insbesondere die Grundstücksflächen im Plan-Änderungsbereich betreffen. Der Lärmpegelbereich wurde in die Planzeichnung übernommen.

12.13.2 zu Ziffer 1.4.1 Text:

Die „Schalltechnische Untersuchung“ kommt zu folgendem Ergebnis (dort Blatt 8):

„Unter Berücksichtigung ... (aller) Randbedingungen ... ergibt sich, dass auf der geplanten Baufläche - auch im Bereich der Randbebauung *Prinzenstraße* - an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu stellen sind (z. B. Fassadenfenster mit Prüfzeugnis über ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,p} \geq 34$ dB, Dachfenster mit Prüfzeugnis über ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,p} \geq 27$ dB).“

Fenster der Schallschutzklasse III sind heute durchweg Stand der Technik. Somit werden keine Mehrkosten für Bauherren erzeugt.

12.14 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12.14.1 Ziffer 1.5.2 Text:

Diese Festsetzung dient vornehmlich der Durchgrünung des Gebietes. Außerdem wird durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern die Versiegelung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten sowie von Terrassenflächen z.T. ausgeglichen, zusätzliche Pflanzen-(Verdunstungs-)flächen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die Größe der Bäume wird festgesetzt, um von Beginn an ein Mindestpotential an Verdunstungsfläche zur Verfügung zu haben. Die Bäume sind in der nach Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzzeit zu pflanzen.

12.14.2 Ziffer 1.5.3 und 1.5.4 Text:

Flächen für Gemeinschafts-Stellplatzanlagen und Gemeinschafts-Garagenanlagen sind durch Grünzungen und Bäume zu gliedern. Die Gliederung wird durch Anlage von Pflanzinseln nach max. jedem 6. Stellplatz erzielt. Die anzupflanzenden Bäume spenden Schatten und verbessern das Mikroklima.

12.14.3 Ziffer 1.5.6 Text:

Fußwege innerhalb der Wohnbauflächen sind mit Hecken zu begrenzen, um eine naturnahe Gestaltung der Wege zu unterstützen. Maschendrahtzäune werden als Anwachsenschutz zugelassen, wenn sie später in die Hecke einwachsen. Hecken sind auf den privaten Grundstücksflächen in einem Abstand von ca. 50 cm von der Flurstücksgrenze zu pflanzen, um ein Zuwachsen des Weges zu verhindern.

12.14.4 Ziffer 1.5.7 Text:

Auch durch Fassadenbegrünung wird die Durchgrünung des Gebietes sichergestellt. Die Bauten fügen sich durch begrünte Fassaden wesentlich besser in das Orts- und Landschaftsbild ein. Zudem tragen Rank-, Schling- und Klettergewächse zu einem ausgeglichenen Kleinklima bei. Zudem kann die Energiebilanz einzelner Gebäude durch Pflanzenbewuchs zusätzlich verbessert werden.

Bei Gartenhofhäusern soll die Begrünung an mindestens einer Fassade erfolgen, bei freistehenden Gebäuden sind zwei Fassaden zu begrünen.

12.15. zu Ziffer 2 ff.

Festsetzungen nach der Landesbauordnung

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

12.15.2 Außenwandflächen (Ziffer 2.1.1 Text):

Innerhalb einer Hausgruppe sind gleiche Gestaltungsmerkmale zu verwenden. Im Ursprungsbebauungsplan wurde festgelegt, dass bei Doppelhäuser, Gartenhofhaus-, Kettenhaus- und Reihenhauseinheiten einheitliche Außenmaterialien bei weitgehend gleicher Farbgebung zu verwenden sind, um die städtebauliche Gestaltqualität der Wohn-

quartiere zu sichern. Eine größere Vielfalt von Baustoffen mit unterschiedlichen Oberflächen und Farbgebungen führt in der Regel zu einem unruhigen, störenden Siedlungsbild.

12.15.3 Fassaden (Ziffer 2.1.2 Text):

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

Grundstücksgrenzen zwischen Gartenhofhäusern sind - soweit sie nicht durch fensterlose Brandmauern begrenzt werden - mit traufhohen Mauern einzufassen.

12.15.3 Grundstückseinfriedungen (Ziffer 2.3 Text):

Um dieses ortsbildprägende Gestaltungsmerkmal auch auf den angrenzenden Grundstücken fortzuführen, ist an den Grundstücksgrenzen der unmittelbar an die Prinzenstraße angrenzenden Grundstücke Nr. 2, 4, 6, 8 und 10 eine Sichtschutzmauer zu errichten. Die Aufstellung von Flechtzäunen ist nicht zulässig.

12.15.4 Dachflächen (Ziffer 2.1.4 Text):

Die Dachflächen von Gebäuden sind städtebaulich von besonderer Wirkung. Sie prägen entscheidend das von der freien Landschaft her sichtbare Bild des Baugebietes.

Aus diesem Grund werden nur ortstypische Materialien für die Dacheindeckung zugelassen. Ortsbildprägend sind Dachflächen mit Ziegeleindeckung oder Eindeckung mit Dachsteinen in roter oder rotbrauner Farbgebung. Um gestalterischen Auswüchsen vorzubeugen, werden Dächer in Modifarben (z.B. blau, lila etc.), die sich nicht in das Ortsbild einfügen, ausgeschlossen.

Mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer sind außerdem zulässig.

Auch Dacheindeckungen aus Wellplatten, Tafeln oder Bahnen werden von der Verwendung ausgeschlossen. Es ist zu befürchten, dass in anderer Form eingedeckte Dächer den an den zukünftigen Stadtrand zu stellenden Gestaltqualitätsanspruch nicht erfüllen.

Engoblierte Dachziegel sind zulässig. Glasierte Ziegel führen zu Lichtreflexionen, welche im Übergang zur freien Landschaft stören, ebenso wie die v. g. ortsuntypischen Dachstein-Farben.

12.15.5 Dachformen (Ziffer 2.2 Text):

Diese Festsetzungen sollen eine homogene Gestaltung der Baukörper und damit ein harmonisches Erscheinungsbild der neuen Siedlung gewährleisten. Krüppelwalm- oder Walmdächer sind nicht zulässig; diese Dachformen sind dem ländlichen Raum zuzuordnen und werden in den neuen Siedlungsbereichen im Stadtgebiet generell ausgeschlossen, weil sie den gestalterischen Merkmalen einer städtischen Bebauung nicht entsprechen.

In der 1. vereinfachten B-Plan-Änderung wird für die Gartenhof-Bebauung eine einheitliche Gestaltung und Materialwahl vorgegeben.

12.15.6 Dachneigung (Ziffer 2.2.1 Text):

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

Die Gleichheit der Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäuden dient der städtebaulichen Gestaltqualität in den einzelnen Bauflächen.

Wie bereits unter den Ausführungen zu den Städtebaulichen Leitbildern erläutert, wird durch die 1. vereinfachte Änderung die Ausrichtung (Firstrichtung) der Gebäude verbindlich festgelegt. Dies ist auf den Grundstücken am Gebietsrand erforderlich, um eine optische 'Ruhe' zu gewährleisten. Eine stringente Ordnung und Ausrichtung der Gebäude ist auch aufgrund der Grundstückszuschnitte erforderlich. Die Neubebauung folgt dabei der Ausrichtung der Hauptbaukörper der Gartenhof-Bebauung und sichert eine gute Einbindung am nördlichen Gebietrand.

12.15.7 Dachbegrünungen (Ziffer 2.2.2 Text):

Das Gründach erfüllt neben der ökologischen Funktion auch einen gestalterischen Anspruch. Dachbegrünungen werden festgesetzt, um Niederschlag / Feuchtigkeit länger auf Flächen vorhalten zu können. Dies trägt sehr zur Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet bei. Niederschlagspitzen können bei allmählichem Zuleiten überschüssigen Regenwassers besser abgeleitet werden.

12.15.8 Dachneigung von Nebengebäuden (Ziffer 2.2.3 Text):

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebengebäude möglichst wenig in Erscheinung treten. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist daher die Einschränkung der Dachneigung erforderlich.

Durch eine Dachbegrünung wird sich das Gebäude optimal in die Freiraumgestaltung einfügen.

12.15.9 Antennen (Ziffer 2.2.4 Text):

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

12.15.10 Dächer von Stellplatzanlagen (Ziffer 2.4.1 Text):

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Nebenanlagen ist ökologisch sinnvoll. Sie ergänzt die Grundzüge der Planung, versiegelte Bodenflächen weitgehend zu kompensieren.

12.15.11 Ausnahmen für ökologische Bauweisen (Ziffer 2.6 Text):

Im gesamten Baugebiet sollen über das normale Maß hinaus besondere ökologische Bauweisen, evtl. mit Pilotcharakter, ermöglicht werden. Dabei wird die Verwendung von Baustoffen und Bauteilen, die zur Nutzung von Sonnenenergie erforderlich sind, nicht ausgeschlossen.

12.15.12 Werbeanlagen (Ziffer 2.7 Text):

Die Stadt Eckernförde ist Fremdenverkehrsort mit intensiven Bemühungen, diesen wichtigen Wirtschaftsfaktor weiter auszubauen und zu pflegen. Diesen Anstrengungen dient auch die ständige Verbesserung des gesamten Stadtbildes. Die sorgfältigen Planungen sollen ein harmonisches Einfügen gut gestalteter Neubaugebiete in das Stadtgebiet sicherstellen.

Aus diesem Grund hat die Stadt zur Erhaltung der ortsgestalterischen Qualität die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ von 1985 erlassen. Mit dieser Satzung soll ein Übermaß an und eine Verunstaltung durch Werbung verhindert werden. Die Satzung hat nur Gültigkeit in den nicht überplanten Teilen des Stadtgebietes. In B-Plänen sind daher die entsprechenden Bestimmungen der Satzung durch textliche Festsetzungen anwendbar zu machen. Die Festsetzungen unter Ziffer 2.7 des Textteiles B entsprechen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung.

13. Kinderspielmöglichkeiten

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, weil unmittelbar westlich angrenzend ein Spielplatz vorhanden ist. Der Spielplatz wird über einen Fußweg an das Plangebiet angeschlossen.

14. Versorgungseinrichtungen

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

Die Anbindung an die örtlichen Strom-, Wasser- und Gasversorgungsleitungen erfolgen von der *Prinzenstraße* aus, die Verteilung im Gebiet über die Erschließungsstraße 'Borbyer Hufe'.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen wird über die Prinzenstraße und die Straße 'Borbyer Hufe' sichergestellt.

15. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

15.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserkanalisation wird an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer werden durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an die zentrale Ortsentwässerung verpflichtet.

15.2 Regenwasserentsorgung

Regenwasser ist, soweit möglich, dem im Plangebiet befindlichen Teichsystem zuzuleiten. Die Teiche sind mit einem Notüberlauf in die vorhandene Vorflut zum Entwässerungsgraben Richtung Lachsenbach auszustatten.

16. Abfallbeseitigung

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

17. Feuerlöscheinrichtungen

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

18. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch überörtlich und örtliche Buslinien auf der *Prinzenstraße* an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

19. Hinweise

19.1 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

19.2 Archäologische Denkmäler

Archäologische Denkmale sind nicht bekannt.

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

19.3 Denkmalschutz

Kulturdenkmale aus geschichtlicher Zeit liegen nicht im Einzugsbereich des Plangebietes.

Eckernförde, 20. Dez. 02

Stadt Eckernförde


(Paasch)
Bürgermeisterin

**SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
 BEBAUUNGSPLANES NR. 51 „BORBYER HUFE“**

FÜR DIE BAUFLÄCHEN 2 UND 3 DES BAUGEBIETES 'BORBYER HUFE' EINSCHLIESSLICH EINES TEILSTÜCKS DER STRASSE 'BORBYER HUFE'

GELTUNGSBEREICH

