

# STADT ECKERNFÖRDE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 59

### „Riesebyer Straße / Norderstraße“

zugleich Aufhebung des Bebauungsplans  
Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



## Begründung zum Satzungsbeschluss

27.09.2010

Planverfasser im Auftrag der Stadt Eckernförde:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wiebke Miller-Voss  
Dipl.-Ing. Stefan Escosura  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
	3.1. Landesentwicklungsplan (Entwurf)	6
	3.2. Regionalplan	6
	3.3. Landschaftsrahmenplan	6
	3.4. Landschaftsplan	6
	3.5. Flächennutzungsplan	7
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>13</b>
	7.1. Allgemeines Wohngebiet	13
	7.2. Maß der baulichen Nutzung	14
	7.3. Flächen für Gemeinbedarf	16
	7.4. Verkehrsflächen	16
	7.5. Flächen für Versorgungsanlagen	16
	7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
<b>8</b>	<b>Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen</b>	<b>17</b>
	8.1. Erhalt von Gehölzen	17
	8.2. Private Grünflächen	17
<b>9</b>	<b>Begründung der baugestalterischen Festsetzungen</b>	<b>17</b>
	9.1. Dächer, Fassaden	17
	9.2. Werbeanlagen	18
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Brandschutz</b>	<b>18</b>
<b>11</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>18</b>
	11.1. Denkmale	18
	11.2. Überflutungsbereich	18

<b>12</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>19</b>
12.1.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	20
12.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	20
12.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden	22
12.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser	22
12.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	22
12.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft	23
12.7.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	23
<b>13</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen</b>	<b>24</b>

### Anlagen

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 59 -  
Verkehrslärm, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster  
23. Oktober 2009

## 1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil Borby im nördlichen Teil der Stadt Eckernförde. Der Bebauungsplan Nr. 59 „Riesebyer Straße / Norderstraße“ wird

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke nördlich der Norderstraße sowie der (nord-) westlichen und der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 125/5 und 124,
- im Nordosten durch die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 33/2 „Lachsenbach“, somit durch die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 244/5 und die das Flurstück teilende nordöstliche (Nutzungs-) Grenze des Flurstücks 244/5, in gerader Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Borbyer Pastorenweges, von dort durch die südöstliche Grenze des Borbyer Pastorenweges bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 242/10, weiter durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 242/10, dann in gerader Verlängerung über die Straße Am Lachsenbach, weiter durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 236/4 und 236/3 und die nordöstliche Grenze des Flurstücks 236/3 bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 236/3, 225 und 215/1, von dort entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“ bis zum Schnittpunkt der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr 15 und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 innerhalb des Flurstücks 214/19, weiter entlang der südöstlichen Flurstücksgrenzen 214/19, 214/20 und 214/17,
- im Südosten durch die Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“, somit durch die südwestliche Straßenbegrenzungslinie der Norderstraße (Flurstück 91/40), zugleich nordöstliche Grenze des Flurstücks 93, von hier durch die gerade Verlängerung über die Norderstraße bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 214/18, von dort durch die nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der Norderstraße bis zur Grenze des Flurstücks 211/9, von dort in gerader Verlängerung über die Norderstraße bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstücks 97/10 und von dort durch die südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 97/10, 97/12 und 97/13,
- im Südwesten durch die nordöstliche und die nordwestliche Grenze des Friedhofs der Borbyer Kirche (Flurstück 105/1) bis zum südlichen Grenzpunkt des Flurstücks 78, von dort durch die gerade Verlängerung über den Kirchenweg bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 76/1 (Kreisberufsschule), und weiter durch die südwestliche Grenze des Kirchenweges (Flurstück 72/2) bis zum Einmündungsbereich des

Kirchenweges in die Riesebyer Straße (zugleich Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50 „Fischerkoppel“) und entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 43/13 (Riesebyer Straße) bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 68/1.

begrenzt.

## 2 Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind mehrere Bauvorhaben und Baubeglehen entlang der Norderstraße. Aufgrund der aktuellen Veränderungstendenzen, in diesen seit vielen Jahrzehnten bebauten Wohngebieten größere Neubauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten zu realisieren, hat die Ratsversammlung beschlossen, die künftige bauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu steuern.

Bei einer Überprüfung der Bebauungspläne der Stadt Eckernförde wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“ aus dem Jahre 1964 an einem Ausfertigungsfehler leidet. Dieses B-Plan-Gebiet befindet sich in unmittelbarem Umfeld des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 59 „Riesebyer Straße / Norderstraße“ und ist ebenso wie der bisherige Geltungsbereich durch überwiegende Wohnbebauung geprägt, sodass auch hier hinsichtlich künftiger Bauvorhaben ein Steuerungsbedarf gesehen wird.

Um den Rechtsschein der Satzung zu beseitigen, wird der Bebauungsplan Nr. 15 aufgehoben und im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 59 in den durch Wohnbebauung geprägten Bereichen neu überarbeitet. Dabei bleibt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, durch die die naturschutzrechtlich bedeutenden Flächen im Lachsenbach-Tal bereits planungsrechtlich gesichert worden sind, von der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 15 unberührt.

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB handelt, bei dem die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfassen wird, wendet die Stadt Eckernförde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB an. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1. Landesentwicklungsplan (Entwurf)

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden B 76 und B 203 sowie die Bahnstrecke Kiel-Flensburg dargestellt.

#### 3.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird ein regional oder überregional bedeutsamer Hafen, größerer Sportboothafen, dargestellt.

#### 3.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt weiter östlich anschließend ein Wasserschongebiet dar.

#### 3.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Der Gartenkomplex der Wohnhäuser „Im Grund“ wird als Grünfläche dargestellt, ebenso der angrenzende Friedhof. Östlich grenzen „Freiflächen von landschaftsökologischer Bedeutung“, Grünlandflächen und Hausgartenkomplexe im Lachsenschachtal an.

Als Planungsziel wird für den Bereich Borby-West formuliert:

- Die Verkleinerung der zusammenhängenden Gartenkomplexe verhindern
- Hauptverkehrsstraßen konsequent als Alleen gestalten oder zumindest mit einer einseitigen Baumreihe versehen

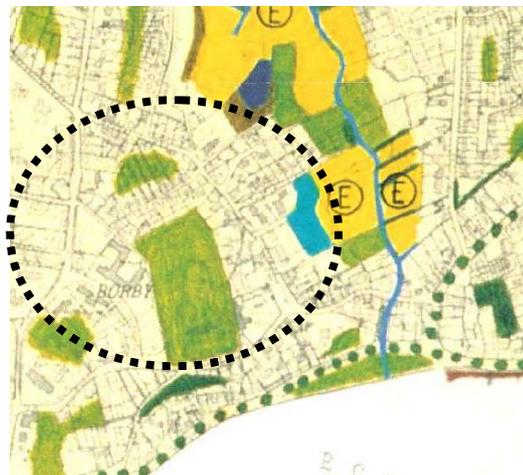


Abb. : Ausschnitt Landschaftsplan

### 3.5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet entsprechend seiner Nutzung als Wohnbauflächen aus. Da keine grundlegende Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist, wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## 4 Immissionsschutz

Auszug:

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 59, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 23. Oktober 2009

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 zu vergleichen. Sofern die Orientierungswerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen werden für die Straßen Riesebyer Straße (L 27) und Norderstraße sowie für die Wohnstraßen Am Lachsenbach, Borbyer Pastorenweg, Hasenheide, Im Grund, Kirchenweg und Nyfeld die auf das Jahr 2025 prognostizierten Verkehrsstärken verwendet.

Es werden die nächtlichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) in der ersten Bauwerksreihe zur

Riesebyer Straße (L 27) hin mit maximal 13 dB(A) überschritten. Während des Tages werden die Orientierungswerte ebenfalls mit maximal 13 dB(A) überschritten. Es wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 59 die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aus räumlichen und städtebaulichen Gründen und der Erschließung der Grundstücke nicht wirkungsvoll anzuordnen. Es ist daher nur die Festsetzung der Baugrenze in einem angemessenen Abstand zur Riesebyer Straße (L 27) und zur Norderstraße vorzusehen und durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Räumen der Bebauung zu ergänzen.

- Baugrenze: Die Baugrenze zur Riesebyer Straße (L 27) sollte in einem Abstand von 10 bis 13 m zur Fahrbahnachse liegen. In der Norderstraße sollte der Abstand zur Fahrbahnachse 5 bis 8 m betragen.
- Passiver Lärmschutz; Innerhalb der Baufelder entlang der Riesebyer Straße (L 27) und der Norderstraße sind für Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen an den straßenseitigen Stockwerkseiten zur Einhaltung der geforderten Innenraumpegel gemäß der DIN 4109 passive Lärmschutzmaßnahmen für alle schutzbedürftigen Räume wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sowie Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer vorzusehen. Die nachfolgenden Anforderungen gelten für die zuvor empfohlene Lage der Baugrenze.

#### Anforderungen Riesebyer Straße (L 27):

- an westlichen Stockwerkseiten entsprechend Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'w_{res} = 40$  dB,
- an nördlichen und südlichen Stockwerkseiten entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'w_{res} = 35$  dB,
- für Bettenräume von Krankenanstalten und Sanatorien sind die bewerteten Schalldämmmaße um 5 dB(A) zu erhöhen, für Büroräume abzumindern,
- Schalldämmende Lüftung gemäß VDI-Richtlinie 2719 in Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, die Fensteröffnungen zur Riesebyer Straße (L 27) aufweisen.

#### Anforderungen Norderstraße:

- an straßenseitigen Stockwerkseiten entsprechend Lärmpegelbereich II der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'w_{res} = 30$  dB,
- an den übrigen Stockwerkseiten entsprechend

Lärmpegelbereich I der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w,res} = 30$  dB,

- für Bettenräume von Krankenanstalten sind die bewerteten Schalldämmmaße um 5 dB(A) zu erhöhen, für Büroräume abzumindern,
- Aufgrund der ortsüblichen massiven Bauweise ist eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II nicht erforderlich, da das bewertete Schalldämmmaß regelmäßig erreicht wird.

Beispiel für die Festsetzung:

In der 1. Bebauungsreihe zur Riesebyer Straße (L 27) muss für alle zum Verkehrsweg gelegenen Aufenthaltsräume das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der gesamten Außenfläche mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen. Folgende Mindest-Schalldämmmaße werden festgelegt:

Außenwände, Gauben und Dachflächen von Aufenthaltsräumen  $R_w = 45$  dB, Fenster von Aufenthaltsräumen  $R_w = 35$  dB. Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Ableitungen für den Bebauungsplan

Aufgrund der städtebaulich-historisch bestehenden Bebauungskanten entlang der Straßen wird von der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Rücknahme der Baugrenzen abgesehen. Die dadurch ausschließlich durch passive Maßnahmen sicherzustellenden Orientierungswerte werden Bestandteil dieses Bebauungsplans.

## 5 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

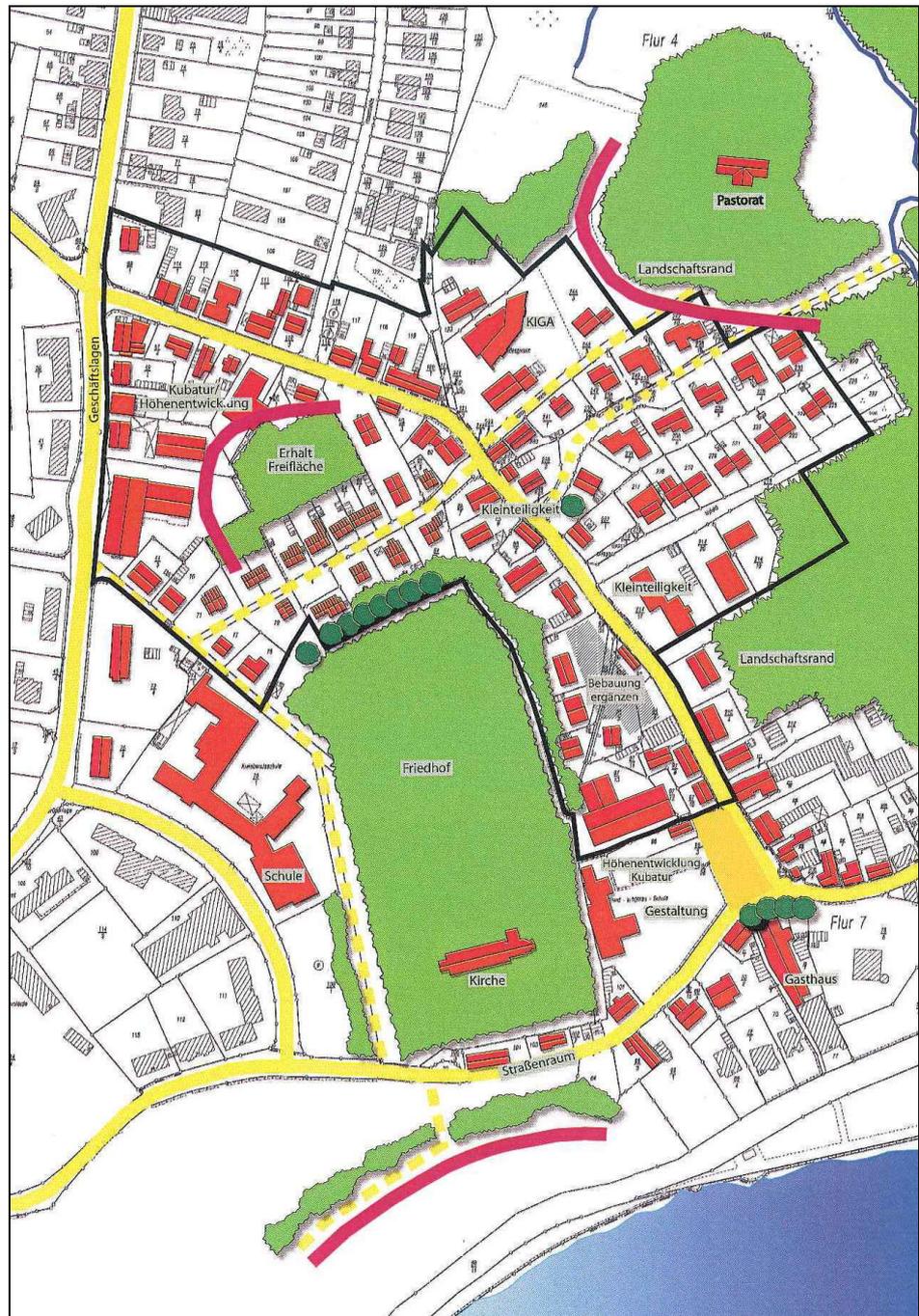
Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass sich neue Bauvorhaben in die vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen einfügen und nachbarrechtliche Spannungen ausgeschlossen werden. Die in teilräumlichen Abschnitten zu erkennende homogene Bebauungsstruktur soll dabei durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Planungsansatz gilt gleichermaßen für die in Teilbereichen homogene Wohnbebauung in der Straße Nyfeld wie auch im Grund, sodass für dieses Gebiet ebenfalls Planungsrecht geschaffen werden soll.

Das Plangebiet ist geprägt durch die historisch gewachsene Bebauung in dem ehemaligen Kernbereich des Dorfes Borby, die überwiegend durch Wohngebäude, auch in

Verbindung mit Dienstleistungen bzw. Räume für freiberuflich Tätige sowie durch Einzelhandelsgeschäfte und durch kirchliche Einrichtungen gekennzeichnet ist. Diese wohnverträglichen städtebaulich erwünschten Nutzungen sollen auch künftig durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Plangebiet mit wenigen Ausnahmen noch vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur soll gesichert werden und ist als Maßstab für zukünftige bauliche Entwicklungen festzulegen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopografie, sowohl innerhalb des Gebietes wie auch in den Randbereichen zum Landschaftsraum, und, soweit vorhanden, schützenswerten Vegetation werden die bebaubaren Flächen, die Kubaturen der vorhandenen und künftigen Gebäude festgesetzt. Dabei sind angemessene Entwicklungsspielräume und die ordnungsgemäße Erschließung bzw. Zugänglichkeit der von den öffentlichen Verkehrsflächen zurück liegenden Grundstücke zu berücksichtigen. Insbesondere im Bereich zwischen Riesebyer Straße, Norderstraße und Im Grund sind aufgrund der bezüglich des Maßes der Nutzung heterogenen Bebauung im Zusammenspiel mit der Topographie differenzierte Festsetzungen erforderlich, die ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsintensitäten sicherstellen.



Ausschnitt städtebauliches Konzept

## 6 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich entlang der Riesebyer Straße (Landesstraße L 27), einer wichtigen örtlichen Hauptverkehrsstraße, gemischte Nutzungen. Wohngebäude befinden sich entlang der Norderstraße und neben den kirchlichen Einrichtungen auch im Borbyer Pastorenweg, in der Straße Am Lachsenbach, in der Straße Nyfeld sowie in der Straße Im Grund.

Das Plangebiet ist geprägt durch die historisch gewachsene Bebauung in dem ehemaligen Dorfbereich von Borby, die überwiegend durch Wohngebäude, auch in Verbindung mit Dienstleistungen bzw. Räumen für freiberuflich Tätige sowie durch Einzelhandelsgeschäfte und durch kirchliche Einrichtungen gekennzeichnet ist.

Abb.: Historische, denkmalgeschützte Bausubstanz an der Norderstraße



Abb.: Alter Baumbestand am „Borbyer Pastorenweg“



Abb.: Norderstraße



## 7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahmen der Verkehrsflächen, privater Gartenflächen und einiger abweichend genutzter Flächen (Gemeinbedarf, Versorgungsanlagen) wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den gesamten allgemeinen Wohngebietsflächen sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das Wohngebiet einfügen.

Darüber hinaus erfolgt eine Differenzierung des allgemeinen Wohngebietes hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Im Bereich entlang der Riesebyer Straße, der gegenüber den anderen Teilgebieten höheren Anteil gewerblicher Nutzungen geprägt ist, und an dem südlichen Abschnitt der Norderstraße, der im historischen und ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägten Dorfkern Borby liegt, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund der gewachsenen Struktur generell als zulässig festgesetzt. In den übrigen Teilgebieten, die fast ausschließlich auf das Wohnen

ausgerichtet sind, sind diese genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich eng am Bestand, da der Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur ausdrückliches Ziel bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist. In den festgesetzten Grundflächen enthalten sind maßvolle Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen. Die festgesetzte maximal zulässige GRZ liegt im überwiegenden Teil der Teilgebiete zwischen 0,25 und 0,4. Besonders zu den im Plangebiet vorhandenen oder an das Plangebiet angrenzenden Grünräumen, Lachsenbachtal, Friedhof, grüner Blockinnenbereich Im Grund, ist als Übergang von der Bebauung zum Grünraum ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 genannten Obergrenzen (WA: 0,4) erfolgte bei den Festsetzungen nur dort, wo bereits im Bestand eine höhere bauliche Ausnutzung vorliegt. Bei einer maximalen GRZ von 0,6 sind auch in diesen wenigen, sich städtebaulich in den Bestand einfügenden Bereichen, ausreichend Freiflächen im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

### Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen

Die historische und das Plangebiet immer noch prägende Baustruktur des Plangebiets ist durch eine eingeschossige Bauweise (Erdgeschoss mit Dachgeschoss) geprägt. Lediglich zu Riesebyer Straße überwiegt eine zweigeschossige Bebauung. In den durch eine eingeschossige Bebauung gekennzeichneten Bereichen führen die mehrgeschossigen Baukörper zu einer Störung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

An der Riesebyer Straße erfolgt die durchgehende Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise. In den anderen Teilgebieten erfolgt eine Festsetzung entsprechend des Bestandes. Das heißt, die vorhandene mehrgeschossige Bebauung wird entsprechend ihres Bestandes berücksichtigt, ansonsten wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Für eine der Charakteristik des Gebietes angemessene Höhenentwicklung wurden weiterhin Festsetzungen zu den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen getroffen. Auch dabei ist es erklärtes Ziel, die vorhandene Struktur unter Ermöglichung abgemessener Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.

## Höhenbezugspunkte

Die Festsetzung der Höhenbezugspunkte erfolgt unter Berücksichtigung der prägenden Topographie des Plangebietes. Bezugspunkt ist in den meisten Teilgebieten die mittlere Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, da der Höhenunterschied zwischen Straße und Gebäudehöhe wesentlich in Bezug auf die Höhe für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung ist.

In den Bereichen, in welchen die festgesetzte überbaubare Fläche bereits einen deutlichen Höhenunterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist, ist diese bei den Festsetzungen zu beachten. Dort ergibt sich der festgesetzte Höhenbezugspunkt aus der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche plus eines bestimmten, durch die konkrete Örtlichkeit bestimmten Maßes.

Bei anderen überbaubaren Flächen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen oder sich in ihrer Erscheinung nicht auf diese beziehen oder ein sehr starkes Gefälle innerhalb des Grundstücks aufweisen, erfolgt eine, z.T. nach Grundstückstiefe gestaffelte, Festsetzung als Angabe der Bezugshöhe als Höhe über NN.

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die in weiten Teilen entlang der Norderstraße festgesetzte abweichende Bauweise berücksichtigt die historisch gewachsene Siedlungsstruktur. In Anlehnung an den Bestand können ausnahmsweise zur Aufrechterhaltung bestehender Funktionszusammenhänge Grenzabstände gemäß LBO unterschritten werden sofern brandschutzrechtliche Belange unberührt bleiben.

Einzel- und Doppelhäuser prägen den vorhandenen Bestand und werden als zulässige Hausformen festgesetzt. Die festgesetzte maximale Länge der Hausformen nimmt die Maßstäblichkeit der historisch gewachsenen Bebauung auf und sichert diese auch für die zukünftige Entwicklung. Für die Bereiche mit einer bereits größermaßstäblichen Bebauung (Geschosswohnungsbau, gemeinnützige Sonderbauten) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier beträgt die maximale Länge der Hausformen 50 m.

## Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Baustrukturen. Im südlichen Abschnitt der Norderstraße grenzt die historische und denkmalgeschützte Bebauung unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Durch Baulinien wird diese charakteristische städtebauliche Situation auch für zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich gesichert. Durch eine Ausnahmeregelung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baulinien wird die Modernisierung oder die eventuelle Nachnutzung erleichtert. Die übrigen Bauflächenfestsetzungen erfolgen im wesentlichen bestandsori-

entiert, wobei angemessene Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere an den rückwärtigen Gebäudeteilen vorgesehen werden. Ziel ist es außerdem, unbebaute zusammenhängende Freiflächen zu erhalten und die erkennbaren Hangkanten freizuhalten. Bereits bestehende großmaßstäbliche Gebäude, die eigentlich der vorherrschenden Bebauungsstruktur widersprechen, werden eng durch Baugrenzen umfahren, um noch weitergehende Erweiterungen auszuschießen. Ergänzend wird auf Grund der besonders bei den großmaßstäblicheren Baukörpern sehr eng gefassten Baugrenzen festgesetzt, dass zur Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig ist.

### **7.3. Flächen für Gemeinbedarf**

Das bestehende Pastorat und der zugeordnete Kindergarten werden in Form von Flächen für den Gemeinbedarf gesichert. Um kurzfristig erforderliche Erweiterungen oder Veränderungen des Kindergartens entsprechend des sich verändernden Bedarfs zu erleichtern, werden in diesem Teilgebiet „großzügigere“ überbaubare Flächen festgesetzt.

### **7.4. Verkehrsflächen**

Die Riesebyer Straße als Rückgrat der Erschließung des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die davon abzweigenden, untergeordneten Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Diese Festsetzungen spiegeln das bereits bestehende und auch zukünftig beabsichtigte Erschließungssystem wider. Darüberhinaus werden bestehende Fußwegebeziehungen und bestehende Parkplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es erfolgt keine über den Bestand hinausgehende Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen.

### **7.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Eine bereits bestehende Telekommunikationseinrichtung an der Straße Nyfeld und eine Trafostation im Bereich des Pastorats werden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

### **7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherstellung der Erschließung werden aus städtebaulichen Gründen in der Planzeichnung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Festsetzung im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen.

## 8 Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung möglicher Eingriffe beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 ist es:

- vorhandene wertvolle Grünstrukturen zu sichern,
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

### 8.1. Erhalt von Gehölzen

Im Borbyer Pastorenweg sowie entlang der Norderstraße befinden sich einige stadtbildprägende Großbäume, die als zu erhalten festgesetzt werden. Diese Bäume sind dauerhaft zu pflegen.

### 8.2. Private Grünflächen

Auf den Grundstücken Borbyer Pastorenweg 3 und Norderstraße 30/30a werden im hinteren Bereich der Grundstücke Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Diesen Gartenbereichen kommt im Übergang zur freien Landschaft des Lachsenbachtals eine besondere Bedeutung zu.

In der Straße Nyfeld befindet sich ein Schulgarten, der als Private Grünfläche Zweckbestimmung „Schulgarten“ festgesetzt wird.

Der vorhandene, zum angrenzenden Friedhof gehörende Fußweg zwischen Norderstraße und Friedhof wird als Private Grünfläche Zweckbestimmung „Fußweg Friedhof“ festgesetzt.

## 9 Begründung der baugestalterischen Festsetzungen

Um im Plangebiet angrenzend an die bestehende Bebauung einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt werden.

### 9.1. Dächer, Fassaden

Hinsichtlich gestalterischer Festsetzungen wird das Planungsgebiet in zwei Bereiche unterschieden werden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches (mit Ausnahme der zum Lachsenbachtal orientierten Bereiche an den Straßen Borbyer Pastorenweg, Am Lachsenbachtal und Nyfeld) ist durch eine historisch gewachsene „herkömmliche“ Gestaltung geprägt. Für diese Teilgebiete werden engere Festsetzungen bezüglich Fassaden, Dächer und Materialien festgesetzt, die sich am vorhandenen Gestaltungskanon orientieren. Ziel ist es, die bestehende Struktur aufzunehmen, weitere beliebige Gestaltungen jedoch zu kanalisieren. Für die „jüngeren“ zum Lachsenbachtal orientierten

tierten Teilgebiete an den Straßen Borbyer Pastorenweg, Am Lachsenbachtal und Nyfeld enthalten die Festsetzungen, ebenfalls in Anlehnung an den hier wesentlich heterogeneren Bestand, mehr Gestaltungsspielraum. Dies ist auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten von diesen Gebäude kaum Auswirkungen auf das charakteristische Ortsbild ausgehen, vertretbar. So kann in diesem Bereich auf die Festsetzung von Dachformen, Dachneigungen und Dachmaterialien verzichtet werden.

Die Festsetzung von Gründächern für Garagen, Carports und weitere Nebengebäude dient ökologischen Zielen (Verringerung Oberflächenwasserabfluss, Vergrößerung Vegetationsflächen, Verringerung Aufheizung, Schaffung von Mikrolebensräumen).

## **9.2. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erfolgen in Anlehnung an die Satzung der Stadt Eckernförde. Die Satzung der Stadt sieht unterschiedliche Gebietstypen mit unterschiedlicher Regelungsintensität vor. Der entsprechende Gebietstyp wurde hier herangezogen und zur Grundlage der Festsetzungen genommen.

## **10 Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

An der Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an die Müllentsorgung sind keine Änderungen beabsichtigt, zumal keine nennenswerten zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden. Auch an der Situation des Brandschutzes ändert sich durch die Aufstellung des Bauungsplans nichts.

## **11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **11.1. Denkmale**

Die im Planungsgebiet befindlichen einfachen Kulturdenkmale (Norderstraße 3, 5, 11) sind als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

### **11.2. Überflutungsbereich**

Ein geringer Teil des Plangebiets im Südosten liegt auf einem Höhenniveau zwischen rd. NN +2,00 m und 3,00 m und somit im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von NN +3,50 m. Die Marke von NN

+3,50 m entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass der Wasserstand unter extremen Bedingungen und Einbeziehung des säkularen Meeresspiegelanstieges auch höher eintreten kann.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NN +3,50 m sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung zu prüfen und ggf. umzusetzen:

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Ausschluss der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +3,00 m.

## 12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Da der Bebauungsplan Nr. 59 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c BauGB und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan trifft keine den Plangeltungsbereich betreffenden Aussagen.

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Der Gartenkomplex der Wohnhäuser Im Grund wird als Grünfläche dargestellt, ebenso der angrenzende Friedhof. Östlich grenzen „Freiflächen von landschaftsökologischer Bedeutung“, Grünlandflächen und Hausgartenkomplexe im Lachsenbachtal an.

Als Planungsziel wird für den Bereich Borby-West formuliert:

- Die Verkleinerung der zusammenhängenden Gar-

tenkomplexe verhindern

- Hauptverkehrsstraßen konsequent als Alleen gestalten oder zumindest mit einer einseitigen Baumreihe versehen

Der Gartenkomplex am Grund wird gesichert, indem Baugrenzen festgesetzt werden, die den Anwohnern Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen, die aber den zentralen Bereich dieser zusammenhängenden Gartenflächen von Bebauung freihalten.

Das Ziel des Landschaftsplans, die Norderstraße als Allee zu gestalten, lässt sich aufgrund des sehr schmalen Straßenraums nicht realisieren.

### 12.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Bestand und Bewertung

Der gesamte Plangeltungsbereich wird von mehr oder weniger homogener Wohnbebauung eingenommen. Zusätzlich finden sich wohnverträgliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Räume für freiberuflich Tätige und kirchliche Einrichtungen. Das Gebiet grenzt an der Westseite an die Landesstraße L 27, eine der wichtigen örtlichen Hauptverkehrsstraßen der Stadt.

Flächen, die für die Naherholung genutzt werden, befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs im Lachsenbachtal sowie entlang der Eckernförder Bucht.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan Nr. 59 geplanten Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit, da in erster Linie der Bestand festgesetzt wird, und neue Bebauung nur eingeschränkt zulässig ist. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Die Planungen führen zu keiner Verschlechterung der Situation für die Anwohner.

Negative Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind ebenfalls auszuschließen.

### 12.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Für die Durchgrünung des Plangebietes sind die Hausgärten ausschlaggebend.

An der Straße Im Grund befinden sich typische langgestreckte Gärten der Siedlungshäuser, die einen großen zusammenhängenden Gartenkomplex bilden. Sie weisen keinen Großbaumbestand auf.

Bemerkenswerte alte Großbäume befinden sich lediglich am Borbyer Pastorenweg, eine einzelne herausragende Buche sowie eine nennenswerte Kastanie an der Norderstraße.

Die Grenze des Friedhofs ist von hohen Bäumen bewach-

sen und bildet eine wichtige Grünstruktur.

Landschaftsökologisch wertvolle Bereiche schließen sich östlich des Plangeltungsbereichs im Lachsenbachtal an. Diese Bereiche, die ökologisch von hohem Wert sind, sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 33/2 und die 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 rechtlich gesichert.

#### Faunistisches Potenzial

Im Planungsgebiet für die Fauna potenziell von Bedeutung sind die Friedhofsflächen, der große Hausgartenkomplex der Einfamilienhäuser Im Grund sowie die wenigen Großbäume.

Die genannten Bereiche weisen allerdings aufgrund der hohen Nutzungs- und Pflegeintensität ein geringes bis mittleres faunistisches Potenzial auf.

#### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 42 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 59 um einen Bestandsbebauungsplan handelt und nur innerhalb der bereits dicht bebauten Flächen neue kleinere Bauvorhaben zulässig sind, treten keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahme genehmigung gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 59 lassen keine negativen Auswirkungen erwarten, da die Siedlungsgrenzen in der derzeitigen Ausdehnung beibehalten werden und nur geringfügige Gebäudeerweiterungen zulässig sind. Wertvolle Gehölze werden als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt von Einzelbäumen
- Keine Zulässigkeit von Bauvorhaben im zentralen Bereich des Hausgartenkomplexes Im Grund
- Festsetzung von Privaten Grünflächen auf Grundstücken im Übergang zur Landschaft des

## Lachsenbachtals

**12.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden**

Bestand und Bewertung

Borby-West ist geomorphologisch gesehen ein Gebiet übersanderter Toteisformen. Es haben sich vor allem Braunerde-Podsole ausgebildet. Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich allerdings schon stark anthropogen überformt. Überbauung und Versiegelung führen auf den versiegelten Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen ihres Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern ihre Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Da der Bebauungsplan in erster Linie den Gebäudebestand festlegt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

**12.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser**

Umweltbezogene Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Über die Grundwasserflurabstände liegen keine Daten vor.

Durch die bereits vorhandene Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 59 werden nur geringfügige Gebäudeerweiterungen zulässig, so dass sich die Versiegelungsrate nicht nennenswert erhöhen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen

**12.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft**

Bestand und Bewertung

Das Klima in Eckernförde ist ozeanisch geprägt. Das Temperaturmittel liegt im Januar bei +0,5° C, im Juli bei +16° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 800 mm/Jahr, die mittlere Windstärke beträgt 3 Bft.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage am Lachsenbachtal, an den Grünflächen des Friedhofs sowie der räumlichen Nähe großer Wasserflächen als unproblematisch bezüglich Veränderungen des Klimas bei eventuel-

len Flächenversiegelungen einzuschätzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Durch die Festsetzungen für die Erhaltung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

## 12.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Stadtbild im Plangeltungsbereich ist durch die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Entlang der Riesebyer Straße dominieren Mehrfamilienhäuser mit Dienstleistungen im Erdgeschoss. Der Bereich Im Grund ist charakterisiert durch typische Siedlungshäuser mit langgestreckten Gärten. Entlang der Norderstraße stehen sehr unterschiedliche Häuser, die teilweise bereits recht alt sind. Westlich der Norderstraße finden sich Einfamilienhäuser sowie kirchliche Einrichtungen.

Ortbildprägende Grünstrukturen sind die Baumkante des Friedhofs sowie wenige Großbäume. Darüber hinaus sorgen die Privatgärten für eine Durchgrünung des Gebietes.

Beeinträchtigend wird das Fehlen von Großbäumen im großen Hausgartenkomplex Im Grund und das Fehlen von Straßenbäumen entlang der Straßen Riesebyer Straße, Im Grund und Norderstraße wahrgenommen.

Umweltbezogene Auswirkungen Da nur geringfügige Gebäudeerweiterungen zulässig sind, sind keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt vorhandener Großbäume
- Festsetzung von Privaten Grünflächen im Übergang zur Landschaft des Lachsenbachtals

## 12.7. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Gebiet sind drei Wohnhäuser (Norderstraße 3,5 und 11) als einfache Kulturdenkmale gekennzeichnet. Sie sind nicht in das Denkmalsbuch eingetragen. Das Gebäude Norderstraße 11 steht derzeit leer und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.

Umweltbezogene Auswirkungen Es sind keine Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale zu erwarten.

**13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen**

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und nach § 34 BauGB eine Bebauung bereits zulässig wäre, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Eckernförde, den .....

.....

Der Bürgermeister