

Bebauungsplan Nr. 19/3 der Stadt Eckernförde für das Baugebiet „Saxtorfer Weg II“

Begründung

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I s. 1257) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. 466).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.10.1991 das Bauleitverfahren durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 1.77.99 qm wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Sportflächen und die Parkplatzanlage Saxtorfer Weg,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche des Saxtorfer Weges,
- im Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bauflächen an der Pillauer und der Danziger Straße
und
- im Nordwesten durch die Grenze der Parzelle 26/435, Flur 1, Gemarkung Eckernförde

2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan '82 der Stadt Eckernförde als „Wohnbauflächen“ (W) nach § Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

3 Veranlassung

Nachdem die Baufirma Theiß und Will ihre Betriebsstätte aufgegeben hat, können die Grundstücksflächen einer Wohnbaunutzung zugeführt werden. Auf dem Gelände, angrenzend an den Siedlungsbereich nördlich der Fritz-Reuter-Schule, sind Wohngebäude zu errichten; teilweise können Läden und Praxiseinrichtungen geplant werden.

4 Planungsziel

Die Struktur der näheren Umgebung sowie der Wohnraufbedarf ermöglichen eine verdichtete Bebauung. Die topographische Situation und die Nachbarbebauung lassen Geschosswohnungsbau und eine lockere Familienhausbebauung zu.

Die Wohnungen und Zusatzeinrichtungen werden in max. 3-geschossigen Anlagen vorgesehen.

Geländesprünge können durch versetzte Geschosse überwunden werden.

In den Bauflächen 1 bis 4 und 6 – 11 ist jeweils nur Wohnnutzung vorgesehen.
In Baufläche 5 können EG und 1. OG auch Praxen, Läden sowie eine Gasstätte aufnehmen.

Gem. BauNVO 1990 werden Wohnräume in Dachgeschossen und Kellergeschossen bei der GFZ nicht mit angerechnet.

5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Anbindung an eine öffentliche Zuwegungsstrecke im Bereich der nördlich angrenzenden Parkplätze der Sporthalle. Bis an die Grundstücksgrenze wird die Straße öffentliche Verkehrsfläche. In diesem Teil – außerhalb des Plangeltungsbereiches – liegen öffentliche Parkplätze.

Die weitere Erschließung erfolgt durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich als private Erschließungsfläche. Die Fahrbahnen werden gepflastert. Stellplätze erhalten ein Pflaster, welches anfallendes Regenwasser in den Untergrund versickern lässt.

Nach entsprechender Gestaltung des Straßenraumes, dies eine überwiegende Aufenthaltsfunktion deutlich machen soll, gelten nach der Kennzeichnung als verkehrsberuhigter Bereich die den Fußgänger begünstigenden Regelungen des § 52 (4a) der Straßenverkehrsordnung. Aus diesem Bereich wird kein fließender oder ruhender Verkehr in andere Gebiete verdrängt. Für die Nachbarbereiche entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen.

Der Kinderspielplatz ist gut einsehbar zu gestalten, um gefahrloses und angstfreies Spielen zu ermöglichen.

6 Umwelt, Landschaftspflege, Grünordnung

Der Garten- und Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. Friedwart M. Pütz hat eine Bestandsaufnahme durchgeführt sowie einen landschaftspflegerischen Begleitplan (Teillandschaftsplan, Grünordnungsplan) erstellt.

Dieser Gründung wird der Fachbeitrag, bestehend aus einer Karte und einer Beschreibung, als Anlage beigelegt.

Die Grünordnung der Planung ist so umfangreich, dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sind, zumal der Anteil versiegelter Flächen gegenüber der Ausgangslage (heutiger Zustand) um mehr als die Hälfte verringert wird.

Die ökologische Bilanz ist – nach Umsetzung der Vorgaben des Grünordnungsplanes – ausgeglichen.

6.1 Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen Text-Teil B

6a.1 Zu Ziffer 1.1

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen soll den Charakter des Plangebietes als Wohngebiet festigen.

6a2. Zu Ziffer 1.4

Die Pflanzgebote sind als Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung des Bodens durch Straßen und Wege (1.4.1) und Gebäude (1.4.2) festgesetzt worden.

6a.3 Zu Ziffer 2

Die gestalterischen Festsetzungen sollen eine Homogenität der Bebauung im Hinblick auf die wesentlichen Bauteile gewährleisten.

7 Ver- und Entsorgung, Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgungsleitungen mit Unterflurhydranten. Standorte werden mit dem Wehrführer abgestimmt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt zentral durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Eine Trafostation kann südlich der Baufläche 5 untergebracht werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH.

Telekommunikation, Post

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom. Dabei wird insbesondere durch die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Fernsprechern und Briefkästen angeregt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Trennsystem (im Saxtorfer Weg) der Stadt Eckernförde. Regenwasser soll möglichst auf dem Gelände verbleiben oder zumindest über Regenwasserrückhaltebecken eine größere Verweildauer haben. Das Regenwasserrückhaltebecken wird mit flachen Uferzonen ausgebildet. Eine Einfriedigung entfällt.

Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Die Anbindung der Wohnbauflächen ist durch Einrichtung einer Haltestelle des Stadtverkehrs in Nähe der Zufahrt zum Gebiet sicherzustellen.

8 Altlasten (zu 1.3.2)

Aus dem Betrieb eines Bauunternehmens sowie eines Sandstrahlunternehmens sind Altlasten bekannt geworden. Mittels Gutachten wird nachgewiesen, dass Altlasten nicht mehr vorhanden sind.

Aus der früheren Nutzung des Baugebietes sind Altlasten bekannt geworden. Es hat eine Untersuchung dieser Altlasten stattgefunden. Die Beseitigung der Altlasten wird gutachtlich bestätigt.

9 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Für Kompostierungszwecke wird eine Fläche im Westen des Baugebietes ausgewiesen.

10 Feuerlöscheinrichtungen

In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr werden Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

Eckernförde, den 24. April 02

Stadt Eckernförde
Die Bürgermeisterin



M. Paasch
(Jeske - Paasch)
Bürgermeisterin