

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4/7.1 der Stadt Eckernförde
für das Planungsgebiet "Jungfernstieg-Ost"

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 BBauG nach Beschlußfassung
durch die Ratsversammlung vom 8.7.1971 und 25.3.1976

Die Mitteilung an die Landesplanungsbehörde erfolgte
am 26.7.1971 und 5.4.1976

1. Entwicklung des Planes

Es handelt sich um einen Planbereich, dessen Fläche zum
Untersuchungsgebiet für die Altstadtsanierung gehört.

Aufgrund dieser Untersuchungen hat die Ratsversammlung
am 28.3.1972 die förmliche Festlegung des Bebauungs-
planbereiches als Sanierungsgebiet gemäß §§ 3 und 5
StFG beschlossen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet "Jungfernstieg-Ost" liegt im Zentrum
der Stadt, begrenzt durch den Küstenbereich und die
Verkehrsfläche der Straße "Jungfernstieg", sowie dem Hafen
und der südlichen Grenze des Grundstücks Jungfernstieg
36/38.

Die genaue Lage ist aus dem abgegrenzten B-Plan-Bereich
ersichtlich. Die Größe der überplanten Fläche beträgt
ca. 5,4 ha.

3. Planungsziele

Die ehemalige und heute zum Teil noch bestehende gewerbliche Nutzung durch Holzhöfe auf den Flächen südlich der hafenbezogenen Gewerbebetriebe wird dem hochwertigen Standort zwischen dem Ostseebad und der Altstadt nicht gerecht.

Den Zielen der Landesplanung entsprechend sollen hier Wohnungen, Einrichtungen für die Erholung und die Freizeit vorgesehen werden sowie ferner Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkhaus).

Nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde ist in den Neuordnungszonen der Altstadt die Schaffung von 1.500 Wohneinheiten vorgesehen.

Durch eine auf das Gesamtbild der Altstadt bezogene differenzierte überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung, die in der Gestaltung ebenfalls den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung trägt, soll der Wohnwert der Innenstadt gehoben werden. Es werden 180 Wohnungen im öffentlich geförderten, wie auch freifinanzierten Wohnungsbau errichtet.

Die in der Planung vorgesehenen Freiflächen werden in die Freizeitanlagen (Promenade, Badestrand) einbezogen. Die Durchlässigkeit zum Strand wird durch gärtnerisch gestaltete Platz- und Wegeverbindungen sichergestellt. Damit wird erstmalig entgegen dem früheren Zustand der Strandbereich der Altstadt zugeordnet.

Soweit der Erholungsschutzstreifen nach dem Landeswassergesetz (50 m Linie) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden mußte, sollen Freihaltebereiche entsprechend gestaltet werden (kleines Ladenzentrum, Ruhezonen, Spielnischen).

4. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Planfestsetzungen ergebenden Änderungen sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Die für öffentliche Straßen, Wege und Plätze benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Im übrigen werden Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz anzuwenden sein.

5. Zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke

Die Bauflächen des Planungsgebietes sind gemäß §§ 4 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 als allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete (Hafen) ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der Verordnung und ist durch Eintragung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschößflächenzahl im Plan festgesetzt.

Die als Bestand im Bebauungsplanentwurf zu erkennende hafenseitige Gleisanlage bleibt vorerst in Betrieb.

Da nach Abs. 6.5.5 der RAST-E die Darstellung von Sichtdreiecken für erforderliche Haltesichtweiten wegen der vorhandenen Situation (Bebauung, Bewuchs) nicht möglich ist, sind im Plan die Sichtbereiche für ausreichende Anfahr-sichtweiten in Verbindung mit dem Verkehrszeichen Nr. 206 der StVO dargestellt.

Bei Neubauten mit Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, ist der Erdgeschoßfußboden (OKEF) auf mindestens + 3,50 m NN zu legen. Schutzvorkehrungen vor Wellenschlag sind zu treffen.

6. Kosten der Erschließung und der Erweiterung der Grünflächen

Die städtebaulichen Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß §§ 127 ff. BBauG werden aufgrund einer überschläglichen Kostenermittlung auf ca. 350.000,-- DM geschätzt. Gemäß § 6 Abs. 7 des Städtebauförderungsgesetzes sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der Erschließungsanlagen nicht anzuwenden.

Inwieweit durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 41 des Städtebauförderungsgesetzes eine Deckung der Ausgaben erreicht werden kann, läßt sich erst nach Abschluß der Sanierung übersehen.

7. Überschläglich ermittelte Kosten der Stadt an den städtebaulichen Maßnahmen

a. Kosten der Erschließung	350.000,-- DM
b. Kosten des Parkdecks	2.600.000,-- DM
c. Kosten des Promenadenbaues =	
440.000,-- DM	
- anteilige Kosten der Teil-	
länge im Geltungsbereich	
B-Plan 4/7.1	310.000,-- DM

Finanzierungsanteil der Stadt:

zu a. 25 % von	350.000,-- DM	87.500,-- DM
zu b. 10 % von	2.600.000,-- DM	260.000,-- DM
zu c. 10 % von	310.000,-- DM	31.000,-- DM
	Gesamtanteil der Stadt	378.500,-- DM

8. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung der Bauflächen des Planungsgebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas. Versorgungsträger ist die Städtische Betriebe Eckernförde GmbH.

9. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwasser erfolgt durch eine Schmutz- und Regenwasserkanalisation (Trennsystem). Der Schmutzwasserkanal ist an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen.

10. Müllbeseitigung

Die Stadt Eckernförde führt im Auftrage des Kreises Rendsburg-Eckernförde die Einsammlung und den Transport des anfallenden Hausmülls durch. Die Beseitigung erfolgt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

11. Feuerlöscheinrichtungen

Für das Gebiet der Stadt Eckernförde besteht eine Freiwillige Feuerwehr. In Zusammenarbeit mit der Wehr und der Städt. Betriebe Eckernförde GmbH werden Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

12. Schallschutzmaßnahmen

Bis zur Verlegung des Betriebes Häußler sind soweit erforderlich Schallschutzmaßnahmen nach Angaben der Gewerbeaufsicht im Bereich der Wohnbebauung vorzusehen. Die Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist vor der Gebrauchsabnahme nachzuweisen.

Aufgestellt:

Eckernförde, den 1. Juni 1976

Stadt Eckernförde

Der Magistrat


Bürgermeister

Stadt Eckernförde

Der Magistrat

Bauamt-

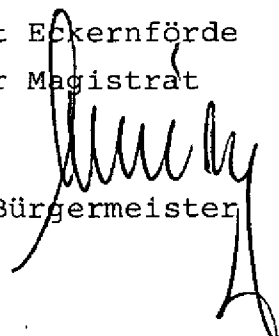

Städt. Oberbaurat

Von der Ratsversammlung als Entwurf beschlossen am 25.3.1976.
Öffentlich ausgelegt vom 13.4.1976 bis 14.5.1976 nach vorheriger
Bekanntmachung am 31.3.1976.
Von der Ratsversammlung endgültig gebilligt am ...14..6..1976..

Eckernförde, den 18.6.1976

Stadt Eckernförde
Der Magistrat




Bürgermeister