

Bebauungsplan Nr. 11

3. Änderung der Stadt Eckernförde

für das Baugebiet „Brennofenweg“

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 22.04.1993 (BGBl. I S 466).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.04.1993 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 01.09.1993 bis 08.09.1993 nach Bekanntmachung vom 09.09.1993 im Amtsblatt Nr. 9/1993 der Stadt Eckernförde, auf der Grundlage der Planunterlage vom 24.03.1993 durchgeführt worden. Ein öffentlicher Anhörungstermin fand am 09.09.1993 statt.

1. Räumliche Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 11, Brennofenweg, beschränkt sich auf die Grundstücke beidseitig der Straße Hoheluft zwischen Domstag und Nettelbeckstraße. Der Plangebungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nettelbeckstraße 60 und 62 sowie Hoheluft 26,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Sehestedter Straße und am Domstag,
- im Süden durch den Domstag und
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Domstag.

Der genaue Verlauf der Grenze ist durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung und in der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte kenntlich gemacht.

2. Die Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsgebietes sind in der „1. Änderung und 1. Ergänzung der Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982 der Stadt Eckernförde“ aus dem Jahre 1993 nach § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3. Veranlassung

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 11 ist ausgewiesen, dass die Straße Hoheluft ausgebaut und mit Parktaschen ausgestattet werden soll. Die vorhandene eingeschossige Bebauung ist abgängig und kann durch zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude ersetzt werden.

Im Jahre 1990 wurden die beidseits der Straße Hoheluft stehenden sechs holzverkleideten Gebäude der ehemaligen Kleinwohnanlage der kaiserlichen Torpedowerkstatt als Kulturdenkmal gem. § 1 Denkmalschutzgesetz des Landes eingestuft.

Um die neue Situation im B-Plan festzulegen, ist eine Änderung des Teilbereiches Hoheluft erforderlich.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und deren Erschließung nach Maßgabe des BauGB bauleitplanerisch vorbereitet und gesichert werden.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung soll der Status Quo der Bebauung und Verkehrsflächen festgeschrieben werden, um die Ensemblewirkung der Siedlung langfristig zu erhalten. Der Gebietscharakter des Änderungsbereiches als „Reines Wohngebiet“ soll nicht verändert werden.

5. Erschließung

Das vorhandene Erschließungssystem wird beibehalten; alle Grundstücke sind von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen.

6. Angaben zum Bestand

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden Änderungen sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Die vorhandenen, fortfallenden und vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen sind im B-Plan dargestellt.

7. Altlasten

Verdachtsstandorte für Altlasten sind nicht bekannt.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzungen der Flächen im Planungsgebiet mit den geplanten Nutzungen wird festgestellt, dass keine Eingriffe geplant werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§§ 8 Abs. 1 und 8 a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 1 Abs. 5 Nr. 7 und Abs. 6 sowie 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Mit Aufstellung des B-Planes wird eine mögliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes minimiert. Ohne B-Plan könnten Eingriffe ohne Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durchgeführt werden (insbesondere Versiegelung von Oberflächen); die Festsetzung der GRZ für überbaubare Flächen begrenzt die Versiegelung stärker, als dies ohne B-Plan nur nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO möglich ist.

Die bebaubaren Flächen werden auf das städtebaulich und ökologisch vertretbare Maß

begrenzt. Es werden die vorhandenen Baustrukturen festgeschrieben, und in Anlehnung an bestehende Gebäude werden überbaubare Flächen ausgewiesen.

Der Knick am westlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten und zu pflegen.

Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe durch Neubauten wird ein Anpflanzgebot für Bäume für jeden erforderlichen Stellplatz festgesetzt (s. Text, Teil B Punkt 3).

9. Erläuterungen zu den textlichen Feststellungen (Text -Teil B)

- 9.0. Die Reihenfolge der nachstehend aufgeführten Punkte orientiert sich an der Aufzählung in § 9 Abs. 1 BauGB.

Die Wohngebäude im Plangebiet sind von besonderem denkmalpflegerischen Wert. Die Gebäude sind einfache Kulturdenkmale gem. § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz. Bei Veränderungen, die das äußere Erscheinungsbild der Gebäude betreffen, ist die Untere Denkmalpflegebehörde zu beteiligen.

Denkmalpflegerisches Ziel ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ursprungszustandes.

- Bei der Festlegung von Farbgebung und Konstruktionen ist der Originalbefund maßgebend.
- Ersatzbauten für die Hauptbaukörper sind in Größe und Gestaltung exakt den Ursprungsbauten nachzubilden.

- 9.1. Zu Ziff. 1

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen soll den Charakter des Plangebietes als WR-Gebiet mit ausschließlicher Wohnfunktion in denkmalgeschützten Gebäuden festigen.

- 9.2. Zu Ziff. 2.1

Die Errichtung von Nebenanlagen soll auf ein der städtebaulichen Situation angepassten und den Nutzen zumutbares Maß beschränkt werden. Die Lage der Nebenanlagen entspricht der Lage der ehemaligen „Waschhäuser“ hinter den Wohngebäuden. Diese historische Struktur soll erhalten bzw. nachempfunden werden. Störende bzw. emitierende Anlagen für Tierhaltung sind wegen der Beengtheit des Gebietes ausgeschlossen.

- 9.3. Zu Ziff. 5

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Altbausubstanz. Sie ist zu erhalten und stilgerecht weiter zu entwickeln, um den Kulturdenkmalen und Gesamtensemble gerecht zu werden.

Die denkmalpflegerischen Belange sind bei Überschneidung dem Bauordnungsrecht überzuordnen.

- 9.4. Zu Ziff. 5.4 (Außenwandflächen)

Die Verkleidung mit Holz ist bei Grenzbebauung gem. § 6 Abs. 8 LBO ausnahmsweise zulässig. Der vorbeugende bauliche Brandschutz zwischen den Wohneinheiten ist durch Einsatz von Brandmauern, bis unter Dach geführt, sicherzustellen.

10. Kosten der Erschließung

Das Gebiet ist voll erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungskosten fallen nicht an.

11. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas; Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Kommunikationseinrichtungen durch Deutsche Bundespost Telekom.

12. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen.

13. Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

14. Feuerlöscheinrichtungen

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

15. Öffentlicher Personenverkehr

Das Gebiet ist durch örtliche Buslinien auf dem Domstag an das ÖPV-Netz angeschlossen.

16. Denkmalschutz

Im Planungsbereich liegen keine archäologischen Denkmäler. Bei Bekanntwerden von Funden im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte Schleswig-Holstein, Schloss Gottorf, 24837 Schleswig, gem. § 11 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Eckernförde, den 24. April 02
Stadt Eckernförde
Die Bürgermeisterin


(Jeske - Paasch)
Bürgermeisterin

