

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/2
der Stadt Eckernförde für das Baugebiet
"Wulfsteert II"

B E G R Ü N D U N G

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 30.11.1981 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet. Die Erweiterung des Geltungsbereiches der 1. Änderung auf das gesamte Bebauungsplangebiet wurde am 23.02.1987 beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet "Wulfsteert II" liegt im südlichen Stadtteilbereich. Die durch den Straßenzug "Möhlenkamp" erschlossenen Bauflächen werden wie folgt begrenzt:

Im Westen durch die Flurstücke 6/26, 6/30 und 6/34 der Flur 5 der Gemarkung Windeby, im Norden durch den Windebyer Weg, im Osten durch die Flurstücke 4/12, 4/13, 6/28 + 6/113 und im Süden durch die Flurstücke 6/204, 6/205, 6/206 + 6/247 der Flur 19 der Gemarkung Eckernförde.

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

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 14/2 als "Reines Wohngebiet" nach § 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Eine Änderung dieser Baugebietsausweisung ist nicht beabsichtigt.

3. Veranlassung

Aus Gründen städtebaulicher Ordnung unter Beachtung wohnungspolitischer Grundsätze aus heutiger Sicht soll durch die Planänderung ein Anpassen der im Bereich der noch unbebauten Baufläche 9 zu errichtenden Gebäude an den durch die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung vorgegebenen Maßstab erreicht werden. Um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, muß die für diese Baufläche festgesetzte zulässige Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse von 9 auf 2 herabgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend verändert. Die neue Konzeption beinhaltet außerdem eine Verschiebung des endgültigen Standortes für die Heizzentrale um etwa 30 m in südöstlicher Richtung. Es ist eine mit Gas - oder mit leichtem Heizöl (EL) - betriebene Anlage geplant, die in technischer Hinsicht und in bezug auf den Umweltschutz erhöhten Anforderungen gem. 1. BimSchVO entsprechen wird.

Für die noch unbebaute Fläche des Änderungsbereiches ist durch die entsprechenden Festsetzungen eine verdichtete Bauweise und damit eine flächensparende Bodennutzung im Sinne von § 1 (5) BauGB gewährleistet.

Durch die geplante bauliche Nutzung als Lückenbebauung einer vorhandenen Siedlungseinheit wird in besonderem Maße der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Nach Maßgabe des BauGB sind auch bei Änderungen eines Bebauungsplanes die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

4. Erschließung

Die Flächen für den privaten ruhenden Verkehr sollen, um die Bedingungen für eine angemessene Wohnqualität zu erfüllen, im Bereich der Baufläche 9.1 von den Wohngrundstücken getrennt festgesetzt und unmittelbar der Haupteerschließungsstraße zugeordnet werden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch Wohnwege, bei denen auf eine Befahrbarkeit verzichtet werden soll. Bereits bestehende Fußwegverbindungen sind in das Erschließungskonzept einbezogen.

5. 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 Plan dargestellt.

6. Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen (Teil B)

6.1 Zu Ziffer 1.2: (Ausschluß von Ausnahmen)

Der Ausschluß der unter Abs. 3 des § 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen soll die angestrebte ausschließliche Wohnfunktion für die Baufläche 9 sichern.

6.2 Zu Ziffer 3.1 bis 3.4: (Baugestalterische Festsetzungen)

Die für die Bauflächen 1 bis 8 festgesetzten Bauvorschriften sind aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert in das Änderungsverfahren übernommen worden.

7. Kosten der Erschließung

Für die Herstellung bzw. Änderung der Erschließungsanlagen werden der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von 50.000,— DM entstehen. Die Leistungen, die nicht dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand zugeordnet werden können, umfassen den Ausbau der Fußwegverbindung, die Umgestaltung der Parkzeile, das Anpassen der Gehwegflächen an die Zufahrtbereiche und die Herstellung des Wegebegleitgrüns.

Der festgestellte Umfang der voraussichtlichen Erschließungskosten und ihre Finanzierung werden bei der kommenden Fortschreibung des Finanzplanes und des Investitionsprogrammes berücksichtigt.

8. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes erfolgt mit Wasser, Strom und Gas, Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH.

9. Abwasserbeseitigung

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

10. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Stadt Eckernförde hat sich gegenüber dem Kreis vertraglich verpflichtet, die Abfuhr im Stadtgebiet durchzuführen. Standplätze für Müllgroßraumbehälter sind im B-Plan festgesetzt.

11. 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 28. Juni 1988

Der Magistrat



(Buß)

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist in der Zeit vom 14.07.1986 bis 25.07.1986, nach Bekanntmachung vom 04.07.1986 im Amtsblatt Nr. 4/1986 der Stadt Eckernförde, auf der Grundlage der Planunterlagen vom 27.01.1986 durchgeführt worden. Ein öffentlicher Anhörungstermin fand am 28.07.1986 statt.

Auf die erneute Anhörung der Bürger nach der Erweiterung des Geltungsbereiches um die bereits bebauten Teilflächen wurde verzichtet, da die bestehenden Festsetzungen unverändert übernommen werden.