

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 19/2 der Stadt Eckernförde für das Baugebiet "Püschewinkel"

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Ratsversammlung vom 04.03.1980 eingeleitet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a (2) BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist in der Zeit vom 18.03.1980 bis 17.04.1980, nach Bekanntmachung vom 12.03.1980 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde und in der Tagespresse, durchgeführt worden. Bedenken und Anregungen zu den Zielen und Zwecken der Planung wurden nicht vorgebracht.

1. Vorbemerkung

Um die Beurteilung der städtebaulichen Zielsetzung der Planung allen Beteiligten zu erleichtern, ist dem B-Plan ein Gestaltungsplan beigelegt.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 37,8 ha liegt im nördlichen Teil der Stadt.

Es wird begrenzt durch:

- die B 203 im nordwestlichen Bereich,
- nördlich durch die Gemeindegrenze,
- nordöstlich durch die L 27 bis zur neu geplanten Straßeneinmündung des Saxtorfer Weges,
- durch den Saxtorfer Weg,
- die Parzelle 12/1, Firmengelände Theiß u. Will,
- die Parzelle 30/7, Schlichtwohnungen,
- die östliche Grenze der westlichen Baufläche an der Stettiner Straße,
- die Parzellen 33/5 und 33/4, Ostlandstraße 50 - 56,
- die Ostlandstraße,
- die Parzelle 15/1, Obdachlosenunterkünfte, von der jedoch eine 10 m breite und ca. 75 m lange Zufahrt parallel zur Parzellengrenze und eine dreiecksförmige Stellplatzfläche von ca. 1.500 qm in das Plangebiet einbezogen wurde, um die Erschließung der neuen Kleingärten zu gewährleisten. Die ca. 120 m lange, nördlich verbliebene Grenze schließt an die B 203 an.

Die genaue Begrenzung und die Lage im Stadtgebiet ist aus der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10.000 ersichtlich.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Mit Beschluß der Ratsversammlung vom 26.01.1978 wurde das Verfahren zur Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eckernförde eingeleitet. Die am 01.09.1982 genehmigte Neufassung des Flächennutzungsplanes stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsbereiches als Wohnbauflächen nach § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG entwickelt.

Bei der Ausarbeitung wurden alle erkennbaren öffentlichen und privaten Belange sorgfältig gegen- und untereinander abgewogen.

4. Anlaß der Planung

Die gleichbleibend große Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken machte die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Stadtgebiet erforderlich. Damit soll einer weiteren Abwanderung von Eckernförder Bauinteressenten in die Nachbargemeinden entgegengewirkt werden. Zeitlich wurde dem Baugebiet Püschwinkel vor anderen im F-Plan-Entwurf neu ausgewiesenen Bauflächen der Vorzug gegeben, weil in diesem Bereich der größte Anteil von Eigenheimflächen vorgesehen ist.

Nach dem BBauG ist die Erschließung und Bebauung der im F-Plan dargestellten Bauflächen durch die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu lenken.

5. Planungsziel

Bebauung:

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist es, durch ein der besonderen Landschaftssituation gerecht werdendes Erschließungssystem die Voraussetzungen für eine Eigenheimbebauung in aufgelockerter und verdichteter Bauweise zu schaffen. Es wird in den verschiedenen Bereichen, die sich in Gruppen, Nachbarschaften und Zeilen darstellen, die Verwirklichung aller 3 Eigenheimtypen (freistehendes Einfamilienhaus, Einfamilienreihenhaus bzw. individuelles Reiheneigenheim - Stadthaus -) in 1- und 2geschossiger Bauweise ermöglicht. Dabei wird die Bildung von städtebaulichen Strukturen, unter Beachtung und Erhaltung der vorgegebenen Geländeform, erreicht. Insgesamt sind etwa 200 WE vorgesehen.

Grünflächen:

Der Landschaftsplanung soll eine natürliche, der ursprünglichen Landschaft angepasste Gestaltung vorgeschrieben werden. Vorhandene Bäume, Buschgruppen und Knicks werden, ebenso wie der vorhandene kleine Tümpel, weitgehend erhalten und in die Grünanlagen einbezogen. Das gesamte Gelände wird gegen die B 203 und die L 27 durch begrünte Lärmschutzanlagen abgeschirmt. Die Grünfläche wird durch Großgrün gegliedert und durch wassergebundene, also "natürliche" Wege erschlossen. Diese Wege sollen von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können, der Naherholung dienen und die Wohnqualität erhöhen. Zur Sicherstellung der Wohnruhe für die angrenzenden Bauflächen ist der feste Einbau von Licht- und Lautsprecheranlagen im Bereich der Sportplatzanlage unzulässig.

Verkehr:

Um im Bereich der Haupteerschließungszonen eine Verkehrsberuhigung und gleichzeitig eine Gliederung des Siedlungsgebietes zu erreichen, ist die Verkehrsfläche nicht als Durchgangsstraße dargestellt, sondern in zwei Stichstraßen (A + B) unterteilt. Die Stichstraßen enden in Wendepplatzflächen und sind durch eine besonders ausgebildete Verkehrsspanne innerhalb der gliedernden Grünfläche miteinander verbunden.

Die Verkehrsanbindung des nördlichen Plangebietes erfolgt an den Saxtorfer Weg. Von hier aus ist eine direkte Verbindung zur Stadtmitte gegeben. In nördlicher Richtung mündet der Saxtorfer Weg in die L 27, die ihrerseits in einer Kreuzungsanlage mit der K 87 und der B 203 verbunden ist. Eine Anbindung an das überregionale Straßennetz ist damit sichergestellt.

Die Anbindung des südlichen Plangebietes erfolgt an die Ostlandstraße in Richtung Stadtmitte. In westlicher Richtung mündet die Ostlandstraße in die B 203 und schließt so an das überregionale Straßennetz an.

Da jede Stichstraße für sich über gute Anbindungen an innerörtliche und überörtliche Straßen verfügt, ist die Erschließung in Abschnitten möglich.

Für die wohnhofartig geplanten Erschließungsräume der Hausgruppen und für die Wohnstichstraßen ist die Anordnung verkehrsberuhigter Bereiche gem. § 42 (4 a) der Verordnung zur Änderung der Straßenverkehrsordnung vom 21.07.1980 vorgesehen. Im Plan sind diese Verkehrsflächen durch eine entsprechende Darstellung gekennzeichnet.

Zum Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan erarbeitet worden, der in Ergänzung der Festsetzungen Aussagen über baugestalterische und städtebauliche Merkmale enthält.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der L 27 und der B 203 nicht angelegt werden.

Zu den Lärmschutzanlagen dürfen keine Zufahrten und Zugänge von der Bundes- und Landstraße angelegt werden.

6. Zulässige Nutzung der Grundstücke

Die Bauflächen des Plangebietes sind als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der BauNVO vom 15. September 1977 und ist durch die Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Plan festgesetzt.

7. Angaben zum Bestand

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind an der "Stettiner Straße" 9 Doppelwohnhäuser und ein freistehendes Eigenheim in 1geschossiger Bauweise vorhanden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll erreicht werden, daß im Bereich dieser Grundstücke Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sich der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung (Stettiner Straße/Danziger Straße) angleicht.

Eine Teilfläche von etwa 0,8 ha der vorhandenen Kleingartenanlage ist durch die Festsetzung der Wohnbaufläche betroffen. Im Bereich der gliedernden Grünfläche ist ein Ersatzgelände mit einer Größe von ca. 1,3 ha ausgewiesen.

Die in der Nord/Süd-Achse des Plangebietes vorhandene 20-kV-Freileitung der "Schlesweg" ist zu verkabeln. Die Festlegung der Kabeltrasse ist in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt.

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Festsetzungen des B-Planes ergebenden Änderungen sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Vorhandene und künftige Grundstücksgrenzen sind im Plan gekennzeichnet.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen auf Befragen zugestimmt haben, die Neuparzellierung nach den Darstellungen des Bebauungsplanes durchführen zu lassen.

9. Erläuterungen zu Festsetzungen im Teil B (Text)

Zu 3.1:

Die Lärmschutzwälle sind mit heimischen Gehölzen knickartig zu begrünen, um einen landschaftstypischen Abschluß der Grünfläche zu erreichen. Heimische Gehölze sind vorgesehen, da diese sich den klimatischen Bedingungen am besten anpassen und da nur so ein Lebensraum für unsere heimische Tier- und Pflanzenwelt geschaffen wird. Die Bepflanzung wird in Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer Kiel durchgeführt.

Zu 3.2:

Der Übergang im Grenzbereich zur öffentlichen Grünfläche ist knickartig mit heimischen Gehölzen abzupflanzen. Neben den unter 3.1 genannten Gründen soll hier ein landschaftstypischer Gesamteindruck erreicht und ein zusätzlicher Windschutz gewährleistet werden. Außerdem wird ein Ersatz geschaffen für die bei den Erschließungsmaßnahmen entfernten Knickabschnitte.

Die Sumpfflächen im Bereich des westlichen Teils der Grünfläche sollen erhalten bleiben, um die vorhandene Fauna und Flora zu erhalten.

Zu 5.9:

Die Baukörper der Gemeinschaftsgaragen sind mit den gleichen Materialien auszuführen wie die jeweils dazu gehörige Wohngruppe, um eine bauliche Einheit zu erreichen.

Zu 7.4:

Die Forderung, keine sichtbaren Radio- und Fernsehantennen zu installieren, wird erhoben, um die gewünschte städtebauliche Gestaltungsqualität der Bebauung nicht durch einen "Antennenwald" zu stören. Die Verlegung eines Breitbandkabels (Kabelfernsehen) wird von der DBP erwogen.

10. Kosten der Erschließung

Für die vorgesehenen Erschließungsanlagen werden der Stadt voraussichtlich folgende, zunächst nur überschläglich ermittelte Kosten entstehen (10.7.6):

10.1	Kosten für den Erwerb bzw. für die Bereitstellung von Flächen aus dem Vermögen der Stadt für die Herstellung der Erschließungsanlagen	DM	110.000,--
10.2	Kosten für die Freilegung der Flächen für die Durchführung der Erschließungsmaßnahme		
10.2.1	Verkabelung der Freileitung (soweit im Bereich der Erschließungsanlagen)	DM	60.000,--
10.2.2	Aufwendungen für die Verlegung der Kleingartenfläche	DM	10.000,--
10.3	Herstellung der Erschließungsanlagen (einschl. Kosten der Bauvorbereitung und der Bauleitung, Beseitigen natürlicher Hindernisse der Bodengestaltung, Verkehrsschilder, Straßenbeleuchtung, Grünanlagen als Bestandteil der Erschließungsanlagen)	DM	3.500.000,--
10.4	Einrichtungen für die Entwässerung der Erschließungsanlage (50 % der Kosten des RW-Kanals einschl. des Rückhaltebeckens)	DM	500.000,--
10.5	Herstellung von Lärmschutzanlagen mit einer Gesamtlänge von 565 m incl. Bepflanzung, Pflegestreifen, Durchlässe und Entwässerung	DM	320.000,--
10.6	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Summe 10.1 bis 10.5)	DM	4.500.000,--
10.7	Voraussichtlicher Gesamtanteil der Erschließungskosten für die Stadt Eckernförde		
10.7.1	Anteil nach § 129 BBauG i. V. m. § 5 der Erschließungsbeitragssatzung (10 % von DM 4.500.000,--)	DM	450.000,--
10.7.2	Kosten für die Herstellung des Schmutzwasser-Kanals	DM	1.200.000,--
10.7.3	50 % der Kosten des Regenwasserkanals	DM	500.000,--
10.7.4	Verkabelung der Freileitung (soweit außerhalb der Erschließungsanlagen)	DM	60.000,--
10.7.5	Aufwendungen für die Verlegung der Kleingartenflächen	DM	<u>130.000,--</u>
10.7.6	Gesamtbetrag:	DM	2.340.000,-- =====

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

11. Versorgungseinrichtungen

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

12. Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen. Vorfluter für die Regenwasserkanalisation ist im nördlichen Bereich der Lachsenbach, im südlichen Bereich die Koseler Au. *

13. 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 Großraummüllbehälter sind im B-Plan festgesetzt.

14. Feuerlöscheinrichtungen

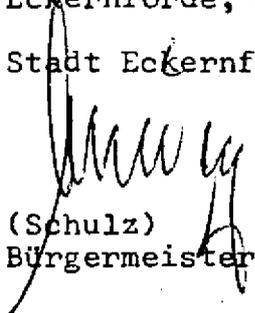
In Zusammenarbeit mit den Stadtwerken und der Freiwilligen Feuerwehr werden Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

* Der Ausbau des Lachsenbaches soll spätestens gleichzeitig mit der Erstellung der Erschließungsanlagen des Plangeltungsbereiches erfolgen.

Aufgestellt:

Eckernförde, den 13. Juni 1983

Stadt Eckernförde


(Schulz)
Bürgermeister