

Begründung:

zum Bebauungsplan Nr. 4/3.1 der Stadt Eckernförde für das Sanierungsgebiet Nr. 4 "Reeperbahn".

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 08.08.1972 und 11.12.1978.

1. Lage des Planungsgebietes

Das Sanierungsgebiet "Reeperbahn", zugleich Plangeltungsbereich, liegt zentral in der Eckernförder Innenstadt, begrenzt durch die Verkehrsflächen Gartenstraße, Bleichergang, Rathausmarkt, Schulweg und Reeperbahn. Die genaue Lage innerhalb des Stadtgebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen umfaßte der Plangeltungsbereich insgesamt 9.049 m². Davon waren 1.959 m² öffentliche Verkehrsflächen. Auf die 16 Grundstücke entfielen 7.090 m², von denen sich 4.406 m² in städtischem Eigentum befanden. Durch Zuerwerb von zwei Grundstücken hat sich der städtische Grundbesitz um 301 m² auf 4.707 m² erhöht.

2. Veranlassung, Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde als Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung - BauNVO - dargestellt. Der gesamte Planungsbereich gehört zum Untersuchungsgebiet für die Vorbereitung der Altstadtsanierung.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen hat die Ratsversammlung am 19.09.1979 für den Plangeltungsbereich die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 5 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz - StBauFG - beschlossen. Die Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde erfolgte am 14.01.1980. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die aus der Erörterung mit den Betroffenen gewonnenen Erkenntnisse gemäß § 9 StBauFG.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben deutlich gemacht, daß im Bereich des Planungsgebietes städtebauliche Mißstände im Sinne des § 3 StBauFG vorliegen. Der Bebauungsplan soll die Durchführung der notwendigen Erneuerungsmaßnahmen vorbereiten und leiten.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die im landesplanerischen Gutachten genannten Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Eckernförde und die Aussagen der denkmalpflegerischen Zielplanung des Landesamtes für Denkmalpflege berücksichtigt und die öffentlichen und privaten Belange sorgfältig gegeneinander abgewogen.

Das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der "Reeperbahn" sieht den Abbruch der Gebäude an der Ostseite dieses Straßenzuges zwischen Schulweg und Reeperbahn Nr. 9 vor.

Durch die Anbindung und Fortführung vorhandener fußläufiger Verbindungswege innerhalb des Erschließungssystems wird die städtebauliche Einordnung und Verflechtung dieses zentralen Bereiches in den vorhandenen Stadtorganismus erreicht.

Zu den wesentlichen städtebaulichen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes Nr. 4/3.1 gehört die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Grundstruktur des historisch geprägten Stadtkernes. Charakteristische Merkmale des erkennbaren Architekturgefüges sind die geschlossene Bauweise, eine relativ hohe Verdichtung und schmale Straßenräume. Die im Bereich der Bauflächen 3 und 4 festgesetzten Baulinien (Schulweg, Bleichergang) garantieren eine einwandfreie Lösung im Sinne historisch orientierter Stadtgestaltung.

Da der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Abschnitt des Schulweges in den Fußgängerbereich der Innenstadt einbezogen wird, scheiden verkehrstechnische Überlegungen, die eine Verbreiterung dieser Verkehrsfläche fordern könnten, aus.

3. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse und die sich aus den Planfestsetzungen ergebenden Änderungen sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen. Die vorhandenen Grundstücksgrenzen und die vorgeschlagenen Änderungen bzw. Neuparzellierungen sind im Plan kenntlich gemacht. Die für den Ausbau der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze benötigten Flächen sowie die Baufläche für die Errichtung des geplanten Verwaltungsgebäudes befinden sich im Eigentum der Stadt. Im übrigen werden für erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen die gesetzlichen Vorschriften des dritten Abschnittes des StBauFG anzuwenden sein.

4. Zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke

Die Bauflächen des Planungsgebietes sind gem. § 7 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 15.09.1977 als Kerngebiet - MK - und als Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude - ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der Verordnung und ist durch Eintragung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl bzw. der höchstzulässigen Grundfläche und Traufhöhe im Plan festgesetzt. Dabei bezieht sich die Traufhöhe auf die Baulinien bzw. Baugrenzen, die die überbaubaren Grundstücksflächen zum Straßenraum begrenzen (Schulweg, Gartenstraße, Bleichergang, Rathausmarkt).

Da das gesamte Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich der Stadt liegt, ist bei Neubauten mit Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen der Fußboden der 1. Wohngeschoßebene auf mindestens + 3,50 m NN zu legen.

Im Planbereich liegen archäologische Denkmäler (mittelalterlicher Siedlungsbereich). Mögliche Funde im Bereich eines Denkmals können wichtige archäologische Quellen sein und müssen nach wissenschaftlicher Ausgrabung durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein untersucht werden. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten archäologischen Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde durch Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und Eingriffe ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte von Schleswig-Holstein, Schloß Gottorf, 2380 Schleswig, gemäß § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten (Mutterbodenabschub) im Bereich der aufgeführten Denkmäler ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

5. Kosten der Erschließung

Die städtebaulichen Gesamtkosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen, die Einrichtung der Entwässerung, der Beleuchtung und Beschilderung, die Erstellung der Grundstücksentwässerung (Schmutz- und Regenwasserkanalisation), der Erwerb bzw. die Bereitstellung der erforderlichen Flächen, die Herstellung der Grünflächen und die Kosten für die Ingenieurleistungen werden aufgrund einer überschläglichen Kostenermittlung auf ca. 270.000,-- DM geschätzt. Gem. § 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 Ausgleichsbeiträgen gem. § 41 des Städtebauförderungsgesetzes eine Deckung der Ausgaben erreicht werden kann, läßt sich erst nach Abschluß der Sanierung beurteilen.

6. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die entsprechend § 4 (2) StBauFG bereits während der vorbereitenden Untersuchungen entwickelten Grundsätze für den Sozialplan lassen erkennen, daß schwerwiegende Probleme, die die Neuordnungsabsicht in Frage stellen könnten, nicht bestehen. Die Betroffenen haben vielmehr die städtebauliche Neuordnung zum großen Teil positiv beurteilt. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt sich darum bemühen, angemessene Ersatzlösungen für die Betroffenen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zu finden. Während der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird der Sozialplan gem. § 8 (2) StBauFG aufgestellt und laufend ergänzt.

Versorgungseinrichtungen

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

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Der Schmutzwasserkanal ist an die zentrale Kläranlage der Stadt angeschlossen.

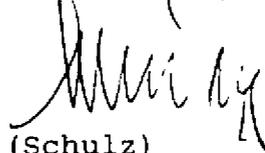
Müllbeseitigung

Die Aufgabe der Müllbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg/ Eckernförde. Die Stadt Eckernförde hat sich gegenüber dem Kreis vertraglich verpflichtet, die Teilaufgabe der Abfuhr des anfallenden Hausmülls im Stadtgebiet Eckernförde durchzuführen.

Feuerlöscheinrichtungen

Für das Gebiet der Stadt Eckernförde besteht eine Freiwillige Feuerwehr. In Zusammenarbeit mit der Wehr und den Stadtwerken wird die Anzahl und die Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser festgelegt.

Aufgestellt:
Eckernförde, den 25.04.1981


(Schulz)
Bürgermeister

Von der Ratsversammlung als Entwurf grundsätzlich gebilligt und beschlossen am 04.03.1980; öffentlich ausgelegt am 20.03.1980 bis 21.04.1980 nach erfolgter Bekanntmachung am 12.03.1980.

