
**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II
„Reeperbahn - Noorstraße - Schulweg“
zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“
der Stadt Eckernförde**

1 Rechtsgrundlage

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahrensablauf

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung am 03.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 08.11.2011 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03.2012 bis zum 21.03.2012 durchgeführt. Darüber hinaus fand am 14.03.2012 ein öffentlicher Erörterungstermin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 01.03.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Am 26.11.2014 wurde die Zusammenlegung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 62 a und 62 b zu dem Bebauungsplan Nr. 62 beschlossen.

Am 29.09.2016 wurde die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 62 in Teilbereich I und Teilbereich II beschlossen.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (B-Plan 62 Teilbereich II) nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am 25.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und B.2) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 11.05.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Stadtbauamt Eckernförde öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass

Anregungen während der Auslegungsfrist jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.04.2021 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 01.04.2021 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 11.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2021 bis 13.12.2021 während der Öffnungszeiten der Stadt Eckernförde erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.11.2021 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 18.11.2021 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde hingewiesen.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), am 24.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am __.__.____ in Kraft getreten.

3 Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche und landschaftlich attraktive Verbindung der neuen Nooröffnung zu schaffen, werden die Bebauungspläne Nr. 62 Teilbereich I "Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg", Nr. 62 Teilbereich II „Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“, Nr. 64 Gaetjestraße – Vogelsang“ sowie Nr. 65 „Noorstraße – Burgwall“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (14. - 17. Änderung).

Damit reagiert die Stadt Eckernförde auf den ökonomischen, funktionalen und städtebaulichen Umstrukturierungsprozess der Innenstadttrandbereiche. Dieser vollzieht sich vor dem Hintergrund der Veränderungen der traditionellen Hafennutzungen, des Einzelhandels und des Tourismus. Diese führten zu Funktionsverlusten in Randlagen der Innenstadt sowie zu Unternutzungen attraktiver Grundstücke zwischen Binnenhafen und Windebyer Noor.

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 62 Teilbereich II "Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“ zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“ ist die Entwicklung einer neuen innenstadtnahen, wohn- und gewerblich genutzten Stadtkante östlich der geplanten Wasserfläche. Zudem soll die bestehende Bebauung entlang der Straße Reeperbahn planungsrechtlich gesichert werden und den Grundstückseigentümern soll darüber hinaus eine Möglichkeit zur Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eröffnet werden. Ferner ist eine bauliche Fassung des Schulwegs in Form von gemischtgenutzten Gebäuden zur Attraktivierung des Stadteingangs vorgesehen.

Am Ostufer der Nooröffnung soll im Verlauf der ehemaligen Gleistrasse eine neue Stadtkante ausgebildet sowie die Bestandsbebauung und -nutzungen entlang der Straße Reeperbahn gesichert werden und damit ein zusammenhängendes lebendiges, gemischtes Gesamtquartier mit vorrangig Wohnen und Gewerbe entstehen. Im Osten geht das Plangebiet in die Eckernförder Altstadt mit historischem Gebäudebestand, dem Marktplatz, Rathaus und zahlreichen Geschäften, Restaurants etc., die v.a. in den Erdgeschosszonen untergebracht sind, über. Um das bestehende Nutzungsspektrum der Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern und zugleich für das gesamte Änderungsgebiet ein der Altstadt entsprechendes vielfältiges Nutzungsspektrum zu ermöglichen, werden die gesamten Bauflächen gemäß § 6a BauNVO als ein Urbanes Gebiet (MU) mit Unterteilung in 6 Teilgebiete (MU1-6), davon vier Teilgebiete im Bereich der Neubebauung (MU 1,2,3 und 6) sowie zwei Teilgebiete im Bestand an der Reeperbahn (MU 4,5) festgesetzt. Ziel ist es, durch die Festsetzung als MU eine zukunftsweisende und flexible Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf diesen Flächen zu ermöglichen und damit die Realisierung der Planungsziele bzgl. der „Nooröffnung“ planungsrechtlich zu sichern. Durch die Aufteilung in 6 Teilgebiete und der Festsetzung von 15 Baufenstern, die in Kombination mit der festgesetzten GRZ (im Bereich der Neubebauung) bzw. GR (für die Bestandsgrundstücke entlang der Reeperbahn) und maximal zulässigen Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse wird die städtebaulich gewünschte Bebauung gemäß städtebaulichem Konzept ermöglicht bzw. der Bestand gesichert und für diesen im rückwärtigen Bereich Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen.

Um die Voraussetzungen für die Realisierung der Nooröffnung zu schaffen, muss auch die Verkehrsführung der Straße Reeperbahn geändert werden (Umschwenkung). Diese erfolgte bereits im Änderungsbereich der 14. FNP-Änderung bzw. im Geltungsbereich des Teilbereichs I des B-Plans 62. Neben der Änderung der Verkehrsführung ist auch die Umgestaltung der Reeperbahn zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. In diesem Rahmen soll auch die Umgestaltung des Schulwegs zu einem attraktiven Eingang in die Innenstadt erfolgen. Beide Straßen werden als Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Erschließung des Innenbereichs des Plangebietes soll über eine zusätzliche interne Erschließungsstraße entlang der ehemaligen Gleistrasse zum Hafen erfolgen, welche von der Reeperbahn bzw. vom Schulweg in das Plangebiet abzweigt. Diese Anliegerstraße ist verkehrsberuhigt

geplant und wird im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Zusätzlich sind zur Sicherung der Durchwegung des Gebietes gemäß städtebaulichem Konzept mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt.

Das auf dem Flurstück 72/90 bestehende Trafo-Häuschen, welches auch eine Pumpstation der Stadtwerke beinhaltet, wird durch die Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität bzw. Abwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB gesichert. Aufgrund der notwendigen Zugänglichkeit zur Unterhaltung des Versorgungswerks (Rangier- und Lagerflächen) auch in Notfällen wird die bisherige Fläche im Norden und Westen geringfügig vergrößert.

Für die Neubebauung innerhalb des Plangebietes werden grundlegende gestalterische Festsetzungen (Baugestaltung und Anlagen der Außenwerbung) als örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 84 Absatz 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) getroffen, die eine eigenständige, moderne Formensprache beinhalten, sich aber trotz allem in die ortsbildprägende Bebauung der Altstadt Eckernfördes einfügen und damit auch Rücksicht auf die umliegenden Denkmäler nehmen.

Der östliche Geltungsbereich (Bestandsbebauung Reeperbahn) liegt eigentlich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Eckernförder Innenstadt. Im § 3 der OGS ist jedoch geregelt, dass die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung nicht gelten, wenn rechtswirksame Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften bestehen und in diesem Fall ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften der rechtswirksamen Bebauungspläne gelten. Da in diesem Fall örtliche Bauvorschriften für die Neubebauung innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden, ist es erforderlich, die gestalterischen Regelungen und Regelungen zu den Anlagen der Außenwerbung der OGS für den östlichen Geltungsbereich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. (Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung für das Teilgebiet MU4 werden durch die Textlichen Festsetzungen Teil B.2 als örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO SH für die Dauer der Wirksamkeit des Bebauungsplanes abgelöst.)

Ferner werden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm und zum Schutz vor Hochwasser getroffen.

Das sich innerhalb des Plangebietes befindende in die Denkmalliste eingetragene Gebäude sowie weitere sich im näheren Umfeld des Gebietes befindende Denkmale (die bereits auf der Denkmalliste stehen oder zur Eintragung vorgesehen sind) sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 DSchG SH nachrichtlich übernommen worden.

Zudem liegt das Plangebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Der Bereich des Hochwasserrisikogebietes wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen.

Ferner stehen als Voraussetzung für den Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen noch Untersuchungen zur Eingrenzung bzw. Sanierungen für zwei Bereiche innerhalb des Plangebietes aus. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

4 Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

Übergeordnete Planungen:

- Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, 2020;

- Landschaftsplan der Stadt Eckernförde, 1992;
- Büro Petersen Pörksen Partner, Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Eckernförde, Fortschreibung, Lübeck 2018;

Gewässer/Noorkanal:

- Merkel Ingenieur Consult, Erläuterungsbericht Genehmigungsplanung Abriss Siel und Noorkanal / Altbauwerke I und II, Kiel 12/2019;
- LANU Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Seen an der Nord- und Ostseeküste Schleswig-Holsteins, Kap. Windebyer Noor, Kiel 06/2006;
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein LKN.SH, Hochwasserrisikokarte für den Bereich der Stadt Eckernförde, Kiel 2017.

Boden/Altlasten:

- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergebnisbericht Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe in Eckernförde, Kiel 08/2008;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergänzungen zum Ergebnisbericht der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, Kiel 10/2008;
- ATR GmbH, Abschlussdokumentation der Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, Sottrum, 09/2012;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Historische Recherche Grundstück Reeperbahn / Schulweg in Eckernförde, Kiel 04/2013;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergebnisbericht Orientierende Untersuchungen von Altlastenverdachtsbereichen auf dem Grundstück Reeperbahn / Schulweg in Eckernförde, Kiel 10/2013;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergebnisbericht Untersuchungen zur abfallrechtlichen Beurteilung des Bodenmaterials im Bereich des Grundstücks Reeperbahn / Schulweg in Eckernförde, Kiel 10/2013;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Stellungnahme zum o.g. Gutachten OU von 2013, Kiel 12/2017;
- Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG, Orientierende Altlastenuntersuchung, Einzelhandelsgebäude mit Getränkemarkt, Eckernförde 10/2017;
- IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH, Historische Erhebung im Bereich des ehemaligen Getränkemarktes des Einzelhandelsgebäudes (Aldi) auf den Grundstücken Kreisbahnstraße 6 und 8 in Eckernförde, Kiel 06/2018;
- IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH, Dokumentation der Altlastensituation im Rahmen des Rückbaus des Einzelhandelsgebäudes (Aldi und Getränkemarkt) Kreisbahnstraße 6 und 8 in Eckernförde, Kiel 06/2018;
- Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Erweiterte Orientierende Untersuchung eines Altstandortes Nooröffnung Kreisbahnstraße 6 und 8 in Eckernförde, Bad Schwartau 04/2020.
- Auszüge aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenbehörde, Kreis Rendsburg-Eckernförde, 11+12/2020.

Artenschutz:

- Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für die Bebauungspläne 62a, 62b, 64, 65 in Eckernförde, Hamburg 02/2012
- Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan 62 Teil II in Eckernförde, Hamburg 02/2021;
- GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Erschließung Sanierungsgebiet Nooröffnung Eckernförde, Artenschutzrechtlicher Bericht zur Fledermauszoonose gem. § 44; 45 BNatSchG, Molfsee 02/2020;
- Orbicon A/S / WSP, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Schutzgut Fische, Taastrup 02/2020;
- Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Biotop- und Nutzungstypenplan für die Bebauungspläne Nr. 62a, 62b, 64, 65, Lübeck 03/2012;
- Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Biotop- und Nutzungstypenplan für den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II, Lübeck 09/2020.

Verkehr/Emissionen/Immissionen:

- urbanus GbR, Eckernförde Binnenhafen/Nooröffnung: Ergebnisse der Verkehrsprognose und Konsequenzen für das Verkehrssystem, Lübeck 2012/13;
- Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 62 TB II Gewerbelärm nach TA Lärm, Neumünster 02/2021;
- Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 62 TB II Verkehrslärm, Neumünster 02/2021;
- Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Lärmtechnische Voruntersuchung geplanter Bewegungspark mit Skateanlage am Schulweg B-Plan Nr. 75 / B-Plan Nr. 62 Teilbereich II, Neumünster 02/2021;
- Dorsch Consult Ing.gesellschaft mbH, Flächenhafte Verkehrsuntersuchung, Hamburg 2014.

5 Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zusammengefasst sind folgende Inhalte der B-Plan-Neuaufstellung für die Umweltprüfung relevant:

- Umfänglicher Abriss der vorhandenen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäude und Entsiegelung der zugehörigen Erschließungsflächen als Voraussetzung für die neuen Flächennutzungen,
- Umfängliche Sanierung von gewerblich bedingten Altlasten und Kontaminationen,
- Festsetzung eines urbanen Gebietes mit 6 Teilgebieten (MU 1-6), davon vier Teilgebiete im Bereich der Neubebauung (MU 1,2,3 und 6) sowie zwei Teilgebiete im Bestand an der Reeperbahn (MU 4,5), jeweils mit unterschiedlichen Vorgaben für die First- und

Traufhöhen bzw. Geschossigkeit sowie den Grad der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen,

- Festsetzung einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße (Planstraße) orientiert am Verlauf der ehemaligen Bahntrasse sowie Festsetzung von drei Fußgängerverbindungen zwischen der Anliegerstraße und dem Promenadenweg am neuen Noorgewässer sowie einer Fußgänger Verbindung zwischen Anliegerstraße und Reeperbahn auf Höhe des alten Pumpenhauses zur direkten Anbindung an die Altstadt,
- Festsetzungen von Straßenbaumpflanzungen im Bereich der neuen Anliegerstraße sowie am Schulweg und in der Reeperbahn,
- Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen (geschnittene Hecken, freiwachsende Hecken, Baumpflanzungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung),
- Erhalt zweier stadtbildprägender Bäume an der Reeperbahn,
- Festsetzen von artenschutzfachlichen Ersatzmaßnahmen für vom Eingriff betroffene Fledermäuse im alten Noorkanal

Schutzgutbezogen kommt die Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Mensch einschließlich Wohnen und Erholen

Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt wie fast der gesamte Innenstadtbereich im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Zur Minimierung von Hochwassergefahren sind für diese baulichen Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze erforderlich:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 2,95 m
- Räume mit sonstiger Nutzung auf mind. NN + 2,45 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 2,95 m.

Um diese Höhenlagen zu gewährleisten, wird grundsätzlich für die Neubebauung eine Geländemodellierung mit Aufschüttung auf ca. + 3 m ü. NHN angestrebt, womit eine uneingeschränkte Nutzung der Erdgeschossbereiche gegeben wäre. Für den Fall, dass diese Geländemodellierung nicht durchgeführt wird bzw. werden kann, werden zur Minimierung der Hochwassergefahren innerhalb des Geltungsbereiches entsprechende Einschränkungen für Räume mit einer Wohnnutzung, für Räume mit einer gewerblichen Nutzung, Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, Garagenebenen und sicherheitsrelevante technische Anlagen (Mindesthöhe der Fußbodendeckenoberkante) festgesetzt. Die Bestandsbebauung entlang der Reeperbahn soll in ihrer Bestands- und gebietstypischen gemischten Nutzungsstruktur erhalten und gesichert werden. Der Bestandsschutz würde jedoch bereits mit einer Nutzungsänderung oder bei geringen baulichen Änderungen erlöschen. Sobald der Bestandsschutz entfällt, müssten die Festsetzungen zum Hochwasserschutz (u.a. + 2,95 m NHN für Wohnen/ + 2,45 m NHN für gewerbliche Nutzungen) eingehalten werden. Dies würde dazu führen, dass keine straßenniveaugleichen Nutzungen mehr zugelassen werden könnten und hätte über die Jahre schließlich erhebliche Auswirkungen auf das Straßenbild der Eckernförder Altstadt und damit auch auf die touristische Anziehungskraft der Altstadt. Daher wird für bestimmte Teilbereiche des Plangebietes eine Ausnahmeregelung für eine ebenerdige Nutzung ermöglicht, wenn durch andere bauliche Maßnahmen abhängig von der Höhenlage und der Bauart, ein ausreichender Hochwasserschutz im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens nachgewiesen werden kann.

Erholung/erholungsbezogene Infrastruktur: Durch die Festsetzungen des B-Plans werden keine expliziten Erholungseinrichtungen sowie keine erholungsrelevanten Frei- und Grünflächen im öffentlichen Raum geplant. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Areals rund um die Nooröffnung und der damit einhergehenden Stärkung der Wohnnutzung im Plangebiet werden jedoch wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten bzw. neue Wegeverbindungen geschaffen. Diese erhöhen die Durchlässigkeit des Gebietes und vernetzen das neue Quartier mit den geplanten westlich angrenzenden Grün- und Wasserflächen der Nooröffnung bzw. dem neu gestalteten Steindamm sowie der Altstadt. Sie werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt. Insbesondere entstehen folgende Wegeverbindungen:

- Die neue Planstraße zwischen Reeperbahn bzw. Steindamm und Schulweg, die als verkehrsberuhigter Bereich auf der Trasse des alten Bahngleises verläuft und die o.g. bestehende Wegeverbindung „ersetzt“. Neben der Nutzung als Wohnstraße bietet sie auch eine komfortable Wegeachse für Fußgänger und Fahrradfahrer zwischen Steindamm und Schulweg;
- Die drei Fußwegeverbindungen zwischen der Planstraße und der Promenade am neuen Noorgewässer, um eine gute Erreichbarkeit der geplanten Nooröffnung und damit einer wichtigen innerstädtischen Erholungsfläche zu gewährleisten;

Die Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße und der Reeperbahn nördlich der Pumpstation, die eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt über die auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Reeperbahn beginnende Langebrückstraße ermöglicht;

Emissionen/Immissionen/Verkehr: Auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchungsergebnisse ((Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm) werden Empfehlungen für passive Lärmschutzmaßnahmen benannt, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 Teilbereich II sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Plangebietes nicht vertretbar bzw. aufgrund der Entfernung (zum Gewerbe) nicht realisierbar. Zum Schutz vor dem Sportanlagenlärm einer zukünftig geplanten Skateanlage im angrenzenden Gebiet (B-Plan Nr. 75) ist zusätzlich die Installation einer Lärmschutzwand vorgesehen, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 75 planungsrechtlich gesichert wird.

Schutzgut Boden/Grundwasser/Schadstoffe

Altlasten: Die jahrzehntelange und intensive Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort führte teilweise zu Boden- und Grundwasserbelastungen, die bereichsweise im Rahmen umfangreicher Abriss- und Sanierungsarbeiten gutachterlich aufbereitet und durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen engmaschig begleitet wurden. Im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 62 Teilbereich II werden die Bodenbelastungen bzw. die erarbeiteten Sanierungskonzepte bzw. Sanierungsdurchführungen ausführlich dargestellt.

Versiegelung: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigte, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet vor den umfangreichen Abrissarbeiten (2012) ca. 86 % betrug und nach Realisierung der geplanten Bauvorhaben bei ca. 82 % liegen wird. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad sind daher für das Schutzgut Boden und Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Oberflächengewässer/Noorkanal: Durch die geplante Nooröffnung bzw. die Neuanlage des Noorgewässers wird die Funktion des alten Noorkanals in großen Teilen überplant bzw. durch neue Bauwerke ersetzt. Die neuen Anlagen liegen im Geltungsbereich B-Plan Nr. 62 Teilbereich I. Die alten Kanalanlagen liegen zum großen Teil im Plangebiet des B-Plans Nr. 62 Teilbereich I. Beim Abbruch des alten Noorkanals gehen Lebensräume für dort lebende Fledermäuse verloren, die einen artenschutzfachlichen Eingriff bedeuten (s. unten).

Oberflächenwasser: Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlass A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlags-

wasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss nicht relevant verändert werden darf. Eine entsprechende Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) wurde durchgeführt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt; dabei wurde eine ganzheitliche Wasserhaushaltsbilanzierung der beiden Teilbereiche I und II des Bebauungsplans Nr. 62 vorgenommen. Aufgrund der besonderen Situation im B-Plan 62 Eckernförde durch nicht versickerungsfähige Böden, Schaffung einer großen Wasserfläche, die sich mit dem Berechnungsprogramm nicht bilanzieren lässt, der geplanten direkten Einleitung in die Ostsee und der ebenfalls nicht bilanzierbaren sehr umfänglichen Baumpflanzungen, die im B-Plan bereits festgeschrieben sind, stimmt die Untere Wasserbehörde dem A-RW 1 Nachweis zu. Die Situation des Wasserhaushaltes stellt sich in diesem Falle außergewöhnlich dar und rechtfertigt die Zustimmung im Einzelfall.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Durch die geplanten Bauvorhaben gehen vorhandene, allerdings überwiegend eher geringwertige Biotopstrukturen und Lebensräume verloren. Dies betrifft im Bereich der Gewerbebrachen einige wenige Einzelbäume und Strauch- und Heckengruppen sowie kleinteilig ruderalisierte Saumstrukturen an den Rändern der Nutzung. Die Vegetationsstrukturen am Bahndamm als Leitstruktur für die Fledermäuse können erhalten bleiben.

Das Fledermausquartier (Winter- und Zwischenquartiere) im alten Noorkanal geht durch den Abriss verloren. Der Verlust des Winterquartiers ist in unmittelbarer Nähe vor dem Eingriff als CEF-Maßnahme durch ein neues unterirdisches Winterquartier auszugleichen. Die Herstellung muss vor dem Abbruch des bestehenden Durchlassbauwerks erfolgen. Das Ersatzquartier wird so eingebaut, dass ein direkter Wasseranschluss an das Noor besteht und der Einflug dort erfolgen kann. Mit dieser Einrichtung bleiben die ökologischen Funktionen des Quartiers erhalten.

Zudem kann es zu Verletzungen oder Tötungen sowie erheblichen Störungen von Individuen im Bauwerk kommen, wenn das Durchlassbauwerk abgebrochen wird. Die notwendigen Vergrümmungsmaßnahmen werden fachgutachterlich begleitet.

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde ist der Verlust der Bäume im Plangebiet durch 7 Ersatzpflanzungen auszugleichen. Die Neupflanzung der Bäume erfolgt in den Straßenräumen im Plangebiet. Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere werden weitere Begrümmungsmaßnahmen getroffen (Pflanzung von Bäumen, Strauchgruppen und Hecken, Dachbegrümmung, Tiefgaragenbegrümmung u. ä.).

Schutzgut Klima/ Luft

Die Handlungsempfehlungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Eckernförde, welche im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden können (u.a. Begrümmung von Flachdächern, Begrümmung von privaten und öffentlichen Freiflächen), werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Darüber hinaus ist es vorgesehen, die vorgesehene Neubebauung mit kalter Nahwärme zu versorgen, die im Bereich der Nooröffnung aus dem Wasser und/oder Erdwärme gewonnen wird.

Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter

Große Teile des Plangebietes werden derzeit nicht mehr gewerblich genutzt und durch großflächige, offene Freiflächen mit lückigem Bewuchs geprägt. Hier wurden in den letzten Jahren nach und nach Gebäude, Lagerflächen sowie versiegelte Erschließungsflächen umfänglich abgerissen und entsiegelt. Durch die Aufgabe der Gewerbenutzung wird eine komplette Umstrukturierung des Quartiers möglich, so dass in Verbindung mit der Neuanlage der Nooröffnung (B-Plan 62 Teilbereich I) und in Ergänzung der Bestandsbebauung ein neuer Standort für Wohnen und Gewerbe entsteht.

Um eine maßstäbliche Einbindung des neuen Quartiers in das bestehende, aber sich in den letzten Jahren auch stark verändernde Ortsbild zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zum Bauvolumen, zu den Gebäudehöhen, zur Geschossigkeit sowie zu weiteren gestalterische Aspekten getroffen. Zur Durchgrünung des neuen Quartiers erfolgen zudem verschiedene grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzung von Straßenbäumen, Laubholzhecken und Laubbäumen auf den privaten Freiflächen, Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern und Tiefgaragendächern). Zudem werden zwei ortsbildprägende Linden erhalten.

Insgesamt betrachtet wird das Orts- und Landschaftsbild deutlich verbessert.

Wechselwirkungen

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren - anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	- im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft / Kulturgüter	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung - Grundlage für die Erholung des Menschen - anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II bei Umsetzung der geplanten umweltbezogenen Maßnahmen nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der **Behördenbeteiligungen** gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und gem. § 4a (3) BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden:

- Erstellung eines Lärmgutachten (Verkehrslärm) aufgrund von Hinweisen zu Immissionen durch die Bahn; Erarbeitung von Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Erläuterung in der Begründung (weitere Lärmgutachten zum Thema Gewerbe- und Freizeitlärm wurden ebenfalls erstellt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen und die Begründung entsprechend ergänzt)
- Nachrichtliche Übernahme der sich im Plangebiet und im näheren Umfeld befindenden Denkmale; Aktualisierung der Angaben zum Denkmalstatus im Kapitel Denkmalschutz in der Begründung; Ergänzung der Hinweise zu Genehmigungspflichten und Umgang bei Auffinden und Entdeckung von Kulturdenkmalen; In Abstimmung mit dem LA Denkmalschutz SH und uDB wurden örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erarbeitet und angepasst und der Begründungstext ergänzt
- Klarstellende Ergänzung der Hinweise/ Auflagen zum Umgang mit Bereichen, in denen Böden vorkommen, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Nachrichtliche Übernahme „Hochwasserrisikogebiet“ in Planzeichnung und entsprechende Anpassung des Kapitels Hochwasserschutz in der Begründung; In Abstimmung mit dem LKN wurden zusätzliche Festsetzungen, Ausnahmeformulierungen erarbeitet und der Begründungstext ergänzt
- Durchführung einer Berechnung bezüglich der geplanten Niederschlagswassersbeseitigung gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlass A-RW 1 und Ergänzung der Ergebnisse in der Begründung im Kap. Entwässerung; Im Rahmen einer Einzelfallprüfung wurde der Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1 für den B-Plan 62 (II) von Seiten der uWB zugestimmt

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB gem. § 4a (3) BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung mit Relevanz der Umweltschutzgüter am B-Planentwurf geführt haben.

7 Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Betrachtung von Alternativen legt den Schwerpunkt auf die Aspekte, die im Vergleich zu anderen Baugebieten einen umfangreicheren Eingriff in Natur und Landschaft auslösen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Lage des Plangebietes

Standortalternativen ergaben sich nicht, da das Plangebiet aus den Ergebnissen und Handlungsempfehlungen des ISEKs und des Rahmenplans für die Innenstadt Eckernfördes

abgeleitet wurde. Übergeordnetes Ziel dieser Konzepte ist es, die historische und landschaftliche Einbindung von Eckernförde an gleicher Stelle wiederherzustellen und damit die einmalige Lage Eckernfördes auf einer Halbinsel zwischen der Ostsee und dem Windebyer Noor wieder erlebbar zu machen. Ergänzend dazu sollen entlang der neuen Uferzonen hochwertige Bauflächen entstehen.

Planungsvarianten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden daher für den konkreten Standort im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs viele andere Planungsvarianten entwickelt und durch eine unabhängige Jury geprüft und abgewogen. Die unterschiedlichen Varianten sind in den Wettbewerbsveröffentlichungen dokumentiert. Das dem Wettbewerbssiegerentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde aufgrund sich immer wieder ändernden Rahmenbedingungen (Wegfall des Ansiedlungswunsches eines Nahversorgers, Identifikation der Flächen als wichtige innerstädtische Potenzialflächen für Wohnnutzung, zwischenzeitliche Grundstückserwerbe, Wunsch nach einer Unterbringung der Stellplätze in einer Quartiersgarage, Umgestaltung der Kopfbebauung entlang der Reeperbahn) mehrfach angepasst und weiterentwickelt.

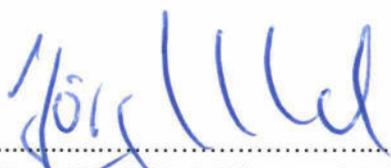
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Neuaufstellung des B-Plans die derzeitige Nutzung erhalten bliebe. D.h. die bereits frei geräumten Gewerbebrachen blieben ungenutzt, die provisorischen Stellplatzflächen würden weiter genutzt, die überwiegende Wohnnutzung in der Reeperbahn würde sich in ihrer Flächenausdehnung nur wenig verändern.

Die Anlage des westlich an das Plangebiet angrenzenden neuen Noorgewässers könnte auch ohne den Abriss des alten Noorkanals erfolgen.

Stadt Eckernförde, den 20. März 2022




.....
(Herr Jörg Sibbel, Bürgermeister)