

Stadt Eckernförde

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“

**Zugleich 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 / 7.1
„Jungfernstieg Ost“**

Stand: Satzungsbeschluss, 08.12.2010



Auftraggeber:

Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Nathalie Grabbert

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	4
2. Planungsrechtliches Verfahren	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	6
4. Beschreibung des Plangebiets sowie des städtebaulichen und Nutzungs-Konzepts	7
5. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen.....	12
5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Raumordnung und Landesplanung)....	12
5.2 Anpassung des Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung	12
5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	14
5.4 Rahmenplan Innenstadt.....	15
5.5 Einzelhandelsgutachten.....	17
5.6 Landschaftsplan.....	18
5.7 Bestehende verbindliche Bauleitplanungen.....	19
6. Planungsanlass und Planungserfordernis	20
7. Planung	21
7.1 Planinhalte des B-Planes – Festsetzungen und Hinweise	21
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
7.1.3 Besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen.....	27
7.1.4 Verkehrsflächen.....	28
7.1.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	29
7.1.6 Gestalterische Festsetzungen	30
7.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	30
7.2.1 Kulturdenkmal.....	30
7.2.2 Baumschutzsatzung	31
7.2.3 Schutzstreifen an Gewässern.....	31
7.2.4 Belange der Schifffahrt	31
7.2.5 Altablagerung.....	31
7.2.6 Archäologische Funde	31

7.2.7 Windinduzierte Geräusche	32
8. Verkehr	32
9. Schallimmissionsschutz	34
10. Infrastruktur / Versorgung	38
10.1 Abfall- und Wertstoffe	38
10.2 Elektroenergie	38
10.3 Trinkwasserversorgung	38
10.4 Löschwasserversorgung	38
10.5 Rettungsmaßnahmen	38
10.6 Gasversorgung	39
10.7 Telekommunikation	39
10.8 Abwasserentsorgung	39
10.9 Nutzung erneuerbarer Energien	39
10.10 ÖPNV	39
11. Bodenordnende Maßnahmen	40
12. Flächenangaben	40

Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 2: Verkehrsplanerische Dokumentation / Verkehrstechnische Untersuchung

Anlage 3: Ergänzende Stellungnahme und aktualisierte Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des aktuellen Nutzungskonzeptes

1. Vorbemerkung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.

Voraussetzung bzw. Begründung für die Bauleitplanung ist, dass ein Planungserfordernis besteht.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht nicht.

2. Planungsrechtliches Verfahren

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat in der Sitzung am 07.02.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ gefasst.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 S.1) erfasst (gemäß Muster-Einführungserlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2007) Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen insbesondere:

1. im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
2. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
3. innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ greift vor allem die Voraussetzung 3. Für das Gebiet liegt ein Bebauungsplan vor, der durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Zudem befindet sich die Fläche im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB. Die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 S. 1 wird somit erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 sind nach dem Muster-Einführungserlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2007 Schwellenwerte zu berücksichtigen. Die festgesetzte Größe der Grundfläche bzw. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist von entscheidender Bedeutung. Hierbei ist die gesamte Versiegelung und nicht nur die Neuversiegelung ausschlaggebend. Es werden zwei Fallgruppen unterschieden:

1. Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen und
2. Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festsetzen.

Im ersten Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Im zweiten Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis führt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 sind bei beiden Fallgruppen zu beachten.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundfläche ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Fläche. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.

Das Planungsgebiet für den Bebauungsplan Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ hat eine Größe von insgesamt ca. 24.000 m². Im Plangebiet werden Verkehrsflächen, Sondergebiete und ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine versiegelte Fläche von ca. 9.700 m².

Eine Durchführung des Verfahrens ist somit hinsichtlich des Schwellenwertes im beschleunigten Verfahren zulässig, eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 sind weiterhin zu beachten.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13 Abs. 1 S. 4 ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Hierbei kann es sich um eine Pflicht nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder nach Landesrecht handeln. Im Hinblick auf die Werte, die in den Fallgruppen Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, ist von Bedeutung, dass sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine UVP-Pflicht im Allgemeinen nur aus Nummer 18.8 ergeben kann. Denn die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich auf Bebauungspläne, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel-UVP-Pflicht.

Ebenfalls ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 5, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ beeinträchtigt keine EU-Vogelschutzgebiete oder Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (Überprüfung im Geoportal unter www.umweltdaten.landsh.de am 11.05.2010) und bereitet keine Vorhaben vor, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine UVP erforderlich wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit zulässig.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/7.1 „Jungfernstieg Ost“.

Die Planung wird mit Begründung mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und den Behörden abgestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zeitgleich wurde der Bebauungsplan mit Begründung im Zeitraum vom 20.09.2010 bis zum 19.10.2010 öffentlich ausgelegt. Im Verfahren vorgebrachte Anregungen und Hinweise (öffentliche und private Belange) wurden gegeneinander und untereinander abgewogen.

Anschließend wurde der B-Plan in Zeichnung und Text fertig gestellt und von der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am als Satzung beschlossen.

Der B-Plan erlangt Rechtskraft nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde.

Die Verwaltung hält den Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit und erteilt Auskünfte über seine Inhalte.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 befindet sich nordöstlich der Altstadt und wird durch die Wasserflächen des Eckernförder Hafens im Norden und des Außenhafens im Osten begrenzt. Im Süden endet der Geltungsbereich an der südlichen und östlichen Gebäudekante des bestehenden Parkhauses. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche des Jungfernstiegs begrenzt.

Das Plangebiet liegt in ca. 300 m Entfernung zur Haupteinkaufsstraße (Kieler Straße) im Stadtzentrum.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs (hell) des Bebauungsplans Nr. 60, ohne Maßstab

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen die Flurstücke 2/7, 2/10, 2/11, 8/3, 8/8, 8/13, 9/19, 9/20, 11, 69/14, 69/15 (teilw.), 69/16, 69/17, 70/6, 70/7, 70/10, 70/12 (teilw.), 70/14 (teilw.), 71/13, 77/11, 77/13 (teilw.) und 133/70 der Flur 10 der Gemarkung Eckernförde.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-------------------|--|
| im Norden: | durch die Wasserfläche des Hafens, zugleich nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 70/14, |
| im Osten: | durch die Wasserflächen des Vorhafens, zugleich die östlichen Flurstücksgrenzen des Flurstücks 70/12; ausgenommen das Flurstück 68/13, |
| im Süden: | durch die südliche und östliche Gebäudekante des Parkdecks, zugleich die südliche (teilw.) und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69/14 sowie teilweise die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 69/15; ausgenommen das Flurstück 68/13, |
| im Westen: | durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche Jungfernstieg (abschnittsweise), zugleich westliche Grenze des Flurstücks 77/13. |

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist durch das entsprechende Planzeichen im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 2,4 ha.

4. Beschreibung des Plangebiets sowie des städtebaulichen und Nutzungs-Konzepts

Plangebiet

Das B-Plangebiet zeichnet sich durch die unmittelbare Lage am Eckernförder Hafen aus. 2010 befinden sich auf dem Gelände eine Getreidelagerhalle der Getreide AG, ein gewerbliches Fischereilager in einem ehemaligen Kühlhaus sowie die Segelschule Eckernförde in einem abgängigen Gebäudebestand. Des Weiteren sind im B-Plangebiet eine Stromverteilieranlage, ein Pavillon, in dem sich ein Fischbistro befindet, ein durch Anrainer genutztes Parkhaus sowie ein Leuchtturm vorhanden. Die sich nördlich im Plangebiet befindenden Hafen-Kaikanten sind für den Güterumschlag vorgesehen.

Der Hafen, bestehend aus u.a. den Wasserflächen und dem Leuchtturm sowie die an den Geltungsbereich grenzende ehemalige Kistenmacherei im Jungfernstieg 117 sind nach der „Vorläufigen Auflistung der Kulturdenkmale der Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Aktenstand vom 04.08.2009“ als bereits in das Denkmalsbuch eingetragene Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zu erhalten.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt derzeit hauptsächlich über die Straßen Jungfernstieg, Schiffsbrücke und das Hafengebiet.

Im Umfeld des B-Plangebiets befindet sich im Osten der Sportboothafen. Dieser umfasst ca. 100 Liegeplätze für Yachten und sonstige Boote und ist durch eine Mole gegen die Ostsee

abgrenzt. Südlich des Yachthafens ist das Ostsee-Informations-Centrum vor einigen Jahren errichtet worden. In diesem befinden sich ein Aquarium mit meereskundlicher Ausstellung sowie ein Bistro. Im Süden grenzen Wohngebäude an das Plangebiet, die im Zuge einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Anfang der 80er Jahre des 20. Jahrhunderts entstanden. Das direkt an das Plangebiet grenzende Wohngebäude (An de Dang 100-106) wird im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Dort sind ein Eiscafé mit Außenmöblierung, ein Reisebüro und die Verwaltung einer Wohnungsgesellschaft untergebracht. In den oberen Geschossen befinden sich behindertengerechte Seniorenwohnungen. Westlich des Jungfernstiegs liegt die historische Altstadtbebauung, in der sich neben Wohnnutzungen auch gewerbliche und gastronomische Einrichtungen in den Erdgeschossen befinden. Nördlich des Plangebiets befinden sich die Wasserflächen des Eckernförder Hafens. Die westlich und östlich angrenzenden Kaiflächen dienen der Personenschifffahrt. Weiter westlich sind die Kaiflächen dem Fischerei- und Getreideumschlag vorbehalten.

Die wirtschaftliche Bedeutung des Eckernförder Hafens hat in den vergangenen Jahren erheblich abgenommen. Der Hafen im Zentrum der Stadt erfüllt daher wirtschaftlich und gestalterisch nicht mehr die an ihn zu stellenden Ansprüche, somit ist die Neugestaltung und wirtschaftliche Neuorientierung des Hafenbereichs vorrangiges Ziel. Eine geschlossene Hafenrandbebauung mit markanten und prägenden Baukörpern sowie innerstädtischen Nutzungen sollen zu einer Aufwertung des Standorts führen.

Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, die durch den Jungfernstieg nach Osten begrenzte Altstadt baulich und funktional zu erweitern und die hier vorhandene gewerbliche Prägung des Gebiets aufzuheben. Dabei sollen einerseits die übergeordneten städtebaulichen Bezüge, wie die Wege- und Sichtbeziehungen sowie Orientierungen zur Altstadt aufgegriffen und im Gebiet fortentwickelt sowie die Hafenpromenade in das Gebiet einbezogen werden. Andererseits wird angestrebt, das Plangebiet bewusst von der Altstadt abzusetzen und ihm eine moderne und zeitgemäße Bau- und Nutzungsstruktur zu verleihen.

Nutzungskonzept

Nutzungskonzept 2009

Mit dem erfolgten Ausbau der Hafenpromenade und dem Anschluss an die Strandpromenade hat der östliche Hafenbereich bereits eine erste Aufwertung erfahren. Diese zurzeit gemäß Nutzungskonzept freie 30 m Zone im Hafen wird beibehalten und keiner Bebauung zugeführt. Südlich anschließend ist eine Neubebauung geplant, die das von den städtischen Gremien beschlossene Nutzungskonzept vom 11.10.2007 und 19.03.2009 umsetzen soll.

Entlang der Straße Jungfernstieg ist danach eine Wohnbebauung mit ca. 3.800 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und ca. 1.100 m² BGF Stadthäusern sowie weitere ca. 7.500 m² BGF Wohnungen im Bereich Hafen und ca. 2.150 m² BGF Maisonettewohnungen / Stadthäuser im Bereich „Parkhaus“ geplant. Im Nordosten ist ein „Boardinghouse“ mit 30 Einheiten für nicht dauerhaftes Ferien-Wohnen vorgesehen.

Das Nutzungskonzept sieht für das gesamte Plangebiet die Ansiedlung von Geschäften des gehobenen Bedarfs sowie der hafenbezogenen und touristischen Versorgung auf variablen Grundrissen vor. Die Geschäfte sollen im Zusammenhang mit anderen Nutzungen und nicht

als freistehende Baukörper realisiert werden. Gastronomische Einrichtungen sind im Bereich Hafen und Boardinghouse vorzusehen, mit jeweils einer BGF von ca. 450 m² für ein Restaurant sowie im Bereich Jungfernstieg mit einer BGF von ca. 250 m² für ein Restaurant / Bar. Zusätzliche Außengastronomien sowie weitere Gastronomiebetriebe nach Wahl sind im Plangebiet wünschenswert.

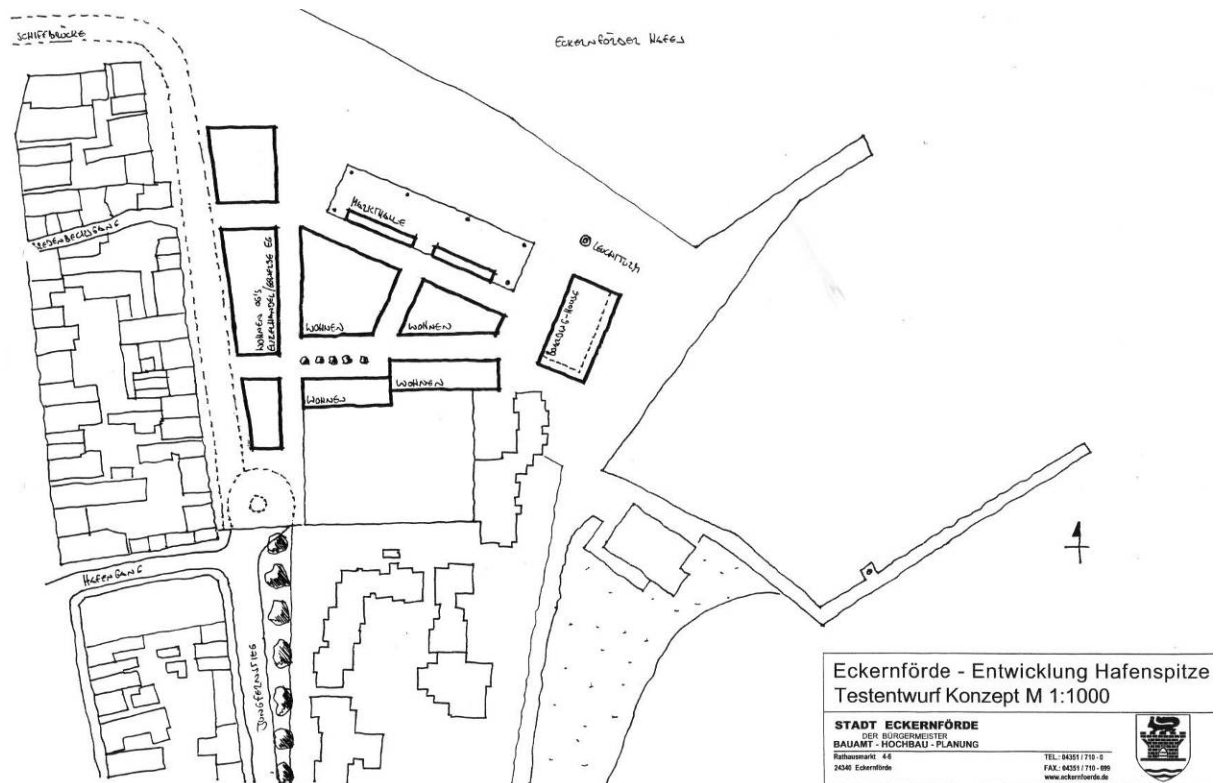


Abb. 2: Städtebauliches Strukturkonzept der Stadt Eckernförde, Stand: Januar 2008

Darüber hinaus sollen Dienstleistungen in Kombination mit anderen Nutzungen als nicht freistehende Baukörper im Plangebiet untergebracht werden, angedacht sind im Erdgeschoss des Boardinghouse: eine Segelschule, Umkleiden und Sozialbereiche für Traditionsegler in der Verwaltung der Stadtwerke Eckernförde, eine Tauchschule, eine öffentliche WC-Anlage sowie ein Hafenmeisterbüro.

Am Hafen ist nach diesem Nutzungskonzept die Errichtung einer Multifunktionshalle für verschiedene Nutzungen mit Bühne, Verkaufsfläche und Gastronomie vorgesehen. Für die Multifunktionshalle sind ca. 500 m² BGF Innenbereich sowie ca. 500 m² BGF überdachter Außenbereich als Eventfläche (Platzsituation) als Erweiterung des Innenbereichs geplant. Zudem sollen öffentliche Veranstaltungen und Hafennutzungen im Umfeld der Hafenspitze stattfinden.

Nutzungskonzept 2010

Auf Grund der konzeptionellen Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts und der Beratungsergebnisse in den städtischen Gremien stellt sich das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte ursprüngliche Nutzungskonzept in seiner Weiterentwicklung (August 2010) wie folgt dar:

Eine **Veranstaltungsfläche**, für Außenveranstaltungen, u. a. auch mit elektrisch verstärkter Musik, ist nun östlich des Boardinghouses vorgesehen. Diese Fläche wird durch das westlich und südlich angrenzende Boardinghouse eingefasst, das damit die mit den Außenveranstaltungen verbundenen Lärmemissionen gegenüber den westlichen und südlichen angrenzenden Wohn- und Mischnutzungen abschirmt. Die ursprünglich konzipierte Multifunktionshalle entfällt. An Ihrer Stelle entsteht eine offene Platzfläche als Erweiterung der Hafenpromenade, die auch zur Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen genutzt werden soll.



Abb. 3 Bau- und Nutzungskonzept, 08.07.2010

Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird in das umgebende Straßennetz, das überwiegend aus Mischverkehrsflächen besteht eingebunden, und die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen werden im Plangebiet fortgeführt.

Die verkehrliche Erschließung sieht vor, den Durchgangsverkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Der Kfz-Verkehr soll auf den Anliegerverkehr zur Andienung der Nutzungen beschränkt werden. Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt von Süden über die Straße Jungfernstieg, die an der Einmündung zum Hafengang in einer Wendemöglichkeit für den Kfz-Verkehr endet. Nach Norden wird der Jungfernstieg verkehrsberuhigt bis zur nördlichen

Straße „Schiffsbrücke“ fortgeführt. Der Jungfernstieg stellt damit die Haupteerschließungsstraße des Plangebiets dar. Eine weitere Nord-Süd-Erschließungsachse von abgestufter Bedeutung verläuft parallel zum Jungfernstieg im östlich angrenzend geplanten Neubaugebiet. Zusätzlich führt eine Ringerschließung vom Jungfernstieg aus nach Osten in das Plangebiet.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen unter der geplanten Bebauung untergebracht werden. Diese sollen unterhalb der Verkehrsflächen miteinander verbunden werden. Dabei ist eine Verknüpfung der Tiefgaragen in Nord-Süd-Richtung oder in Ost-West-Richtung vorstellbar. Die Ein- und Ausfahrten dieser Tiefgaragen sollen sich ausschließlich entlang des Jungfernstiegs befinden, um die Verkehrsberuhigung im Plangebiet zu fördern. Die ca. 250 Stellplätze im bestehenden Parkhaus sind an Nutzer des Quartiers vermietet, diese bleiben erhalten und werden durch weitere Stellplätze ergänzt. Die Zu- und Ausfahrt des vorhandenen Parkhauses erfolgt ebenfalls vom Jungfernstieg an der Süd-West-Ecke des Gebäudes.

Insgesamt ist für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen mit einem privaten Stellplatzbedarf von ca. 135 zu rechnen.

Zusätzlich sind ca. 30 öffentliche Stellplätze vorgesehen, diese sollen in eingeschränktem Maß innerhalb der verkehrsberuhigend anzulegenden Mischverkehrsflächen untergebracht werden.

Die Verkehrsflächen sollen durch alle Nutzer, wie Kfz-Verkehr, Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt in Anspruch genommen werden. Die vorhandene Pflasterung der Hafenflächen wird in den Verkehrsflächen des Plangebiets fortgeführt, dies unterstützt gestalterisch die gleichberechtigte Nutzung der Verkehrsflächen für alle Teilnehmer.

5. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Raumordnung und Landesplanung)

Gemäß § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne der Kommune den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung mehr zugänglich. Die landesplanerischen Grundsätze sind als Vorgabe für die Träger öffentlicher Verwaltung verbindlich und müssen im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden. Eine unmittelbare verbindliche Rechtswirkung haben Ziele und Grundsätze der Raumordnung jedoch nicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – Technologieregion K.E.R.N., Fortschreibung 2000, legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest (hier in Auszügen):

Eckernförde ist nach dem System der Zentralen Orte ein Mittelzentrum und nimmt damit wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahr. Eckernförde soll für seinen Verflechtungsbereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen.

- Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleiner Betriebe geprägt, die zu erhalten und auszubauen ist.
- Der Tourismus ist als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt auszubauen. Einkaufen im Flair maritimer Atmosphäre neben dem sanften Tourismus sollen Leitbilder des Tourismusangebots darstellen.
- Die Reduzierung des fließenden Verkehrs aus dem Kernbereich der Innenstadt soll zur Attraktivitätssteigerung in der inneren Stadt beitragen.
- Das Hafenumfeld bedarf der Neuordnung, zumal der Hafen künftig keine wirtschaftliche Bedeutung mehr haben wird. Für die Hafenrandzonen des Binnenhafens sowie die Südseite des Außenhafens ist eine städtebauliche Neuordnung unter Wahrung des besonderen Stadtbilds von Eckernförde vorgesehen.
- Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich nach dem ökologisch orientierten Flächennutzungsplan überwiegend im südlichen Stadtteil vollziehen.

5.2 Anpassung des Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus den dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Im gültigen FNP liegt das Plangebiet größtenteils im „Sonstigen Sondergebiet Hafenanlagen“, für den südwestlichen Teil des Plangebiets sind Wohnbauflächen mit der Zweckbestimmung Parkdeck dargestellt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des im FNP dargestellten Erholungsschutzstreifens.

Im Umfeld des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan im Norden Wasserflächen aus. Im Osten sind die Flächen für den Sporthafen, im Süden und Westen Wohnbauflächen dargestellt.

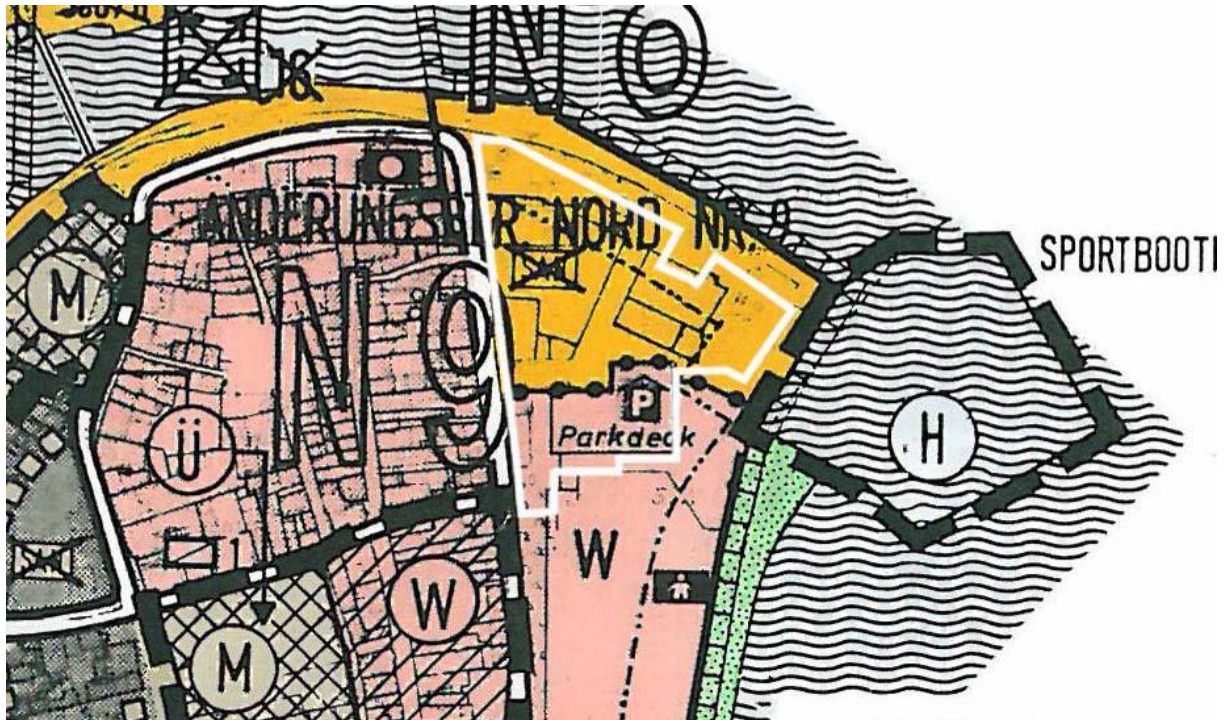


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung (weiß) des Anpassungsbereichs, ohne Maßstab

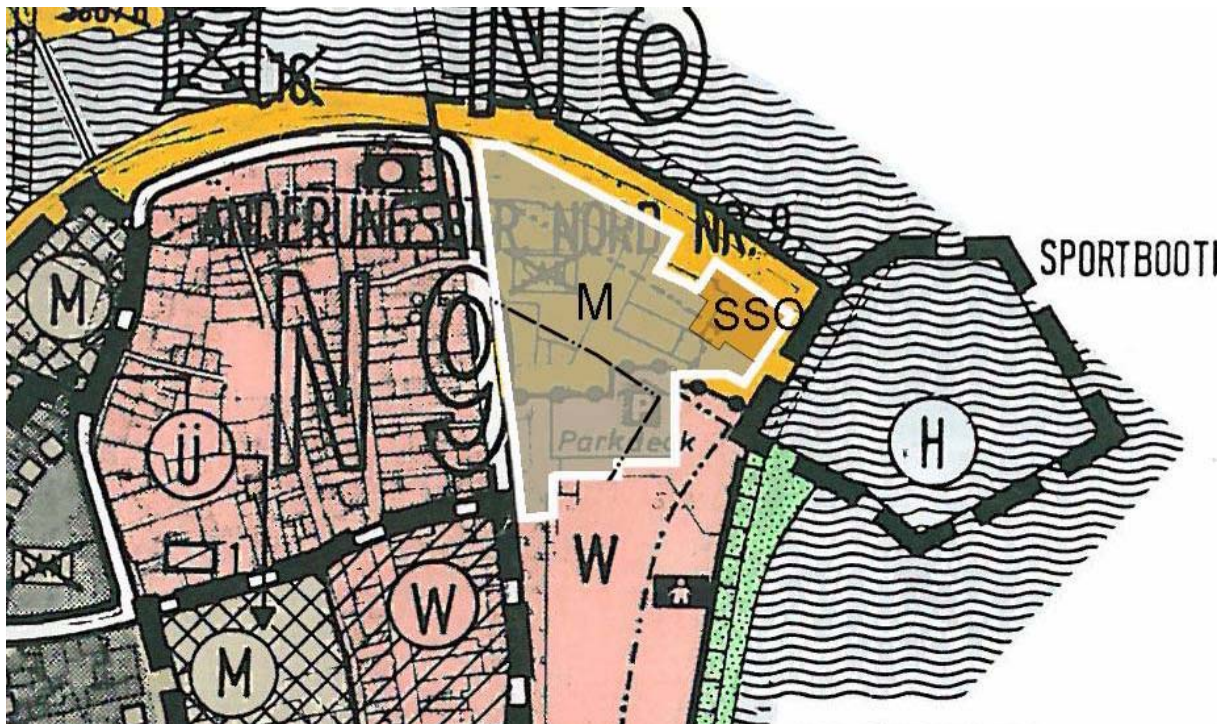


Abb. 5: Anpassung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

Nach § 13a Abs. 2 S. 2 kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Folgende Berichtigungen werden im Rahmen der FNP Anpassung vorgenommen: Südöstlich des Plangebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet (SSO) dargestellt. Der übrige Bereich wird als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Zudem erfolgt die angepasste Darstellung des Erholungsschutzstreifens mit einem Abstand vom 100 m zur Küstenlinie. Die zu berichtigenden Darstellungen des Flächennutzungsplans sind in der Abbildung 5 dargestellt.

5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das 2006 aufgestellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formuliert langfristige Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Stadt Eckernförde. Neben Defiziten und Problemen werden Potentiale und Vorzüge der Stadt betrachtet und sowohl räumliche wie sachliche Schwerpunktbereiche untersucht und bewertet. Die räumlichen Schwerpunktbereiche beziehen sich auf einzelne Teilgebiete innerhalb des gesamten Stadtgebiets, die sachliche Schwerpunktbereiche behandeln fachliche Themenkomplexe wie beispielsweise das Wohnen, die gewerbliche Entwicklung oder den Tourismus. Daraus resultieren Maßnahmen und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt bis 2015.

Zur Hafenspitze sind im ISEK folgende Aussagen getroffen (in Auszügen):

Der gesamte Hafenbereich mit seinen Kaianlagen und Bootsanlegern ist als stadtbildprägendes und identitätsstiftendes Element für Eckernförde anzusehen. Nachdem die wirtschaftliche Bedeutung des Hafens für Fischerei und Schifffahrt in der Vergangenheit immer weiter zurückgegangen ist, sind an verschiedenen Stellen Brachflächen und untergenutzte Flächen (z.B. an der Hafenspitze und im Bereich des Stadthafens) entstanden, die dem Ort derzeit ein unattraktives Erscheinungsbild verleihen.

Bislang ist es trotz verschiedener Einzelmaßnahmen noch nicht gelungen, das vorhandene „maritime Flair“ positiv zu nutzen. Dabei ist in der Entwicklung der Hafenflächen eines der größten Potentiale für die Eckernförder Stadtentwicklung zu sehen. Dieser Bereich könnte zur Keimzelle einer attraktiven Neuentwicklung des gesamten Hafen- und Innenstadtbereiches werden. Als Standort mit großer Lagegunst für neue Nutzungen und Angebote würde die Entwicklung des Hafens einen entscheidenden Beitrag zur Profilierung Eckernfördes leisten.

Die Hafenspitze war u.a. in den vergangenen Jahren immer wieder Gegenstand städtebaulicher Planungen sowie von Verhandlungen mit Grundeigentümern und potenziellen Investoren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt sind für das Gebiet vor allem Nutzungen zu planen, die sowohl das touristische Angebot bereichern als auch die Einzelhandelsstruktur der Stadt durch neue Angebote ergänzen können. Auch die Realisierung hochwertiger Wohnnutzungen sowie spezialisierter Wohnungsangebote (z.B. Seniorenwohnungen) ist an dieser Stelle laut dem 2006 aufgestellten ISEK zu prüfen.

Darüber hinaus sind, um der herausgehobenen Lage und der Bedeutung des Ortes gerecht zu werden, besonders hohe Maßstäbe an Architektur und Städtebau zu stellen. Positive Impulse für die Entwicklung des Hafenbereichs konnten durch die bereits umgesetzte Neugestaltung der Hafenpromenade (Verbindung zwischen Strandpromenade und Borbyer Ufer-

promenade) und den Neubau des Ostsee-Informations-Centrums an der Schnittstelle zwischen Hafenspitze und Strandpromenade erwartet werden.

Das Zusammenspiel der Stadtbereiche Innenstadt, Hafen und Strand ist als das prägende „Alleinstellungsmerkmal“ des Standortes anzusehen. Die funktionale und gestalterische Vernetzung ist jedoch weiter zu verbessern, um die sich ergebenden Synergien besser nutzen zu können. Gelingt dies, kann nicht nur eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, sondern eine nachhaltige Stärkung des gesamten Standorts erreicht werden.

5.4 Rahmenplan Innenstadt

Die im April 2008 aufgestellte Fortschreibung des Rahmenplans der Stadt Eckernförde umfasst die gesamte Innenstadt Eckernfördes. Dieser städtebauliche Rahmenplan soll langfristige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen und dient als Leitfaden für zukünftige Planung im Bereich der Innenstadt. Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse wurden städtebauliche, grün- und freiraumplanerische Ziele sowie Handlungs- und Nutzungsschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung der Stadt Eckernförder formuliert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ liegt im Nordosten des Plangebiets des Rahmenplans. Folgende Ziele sowie Handlungs- und Nutzungsschwerpunkte betreffen die Entwicklung an der Hafenspitze (hier in Auszügen):

Städtebauliche Ziele:

- Weiterentwicklung der Hafenpromenade am Nordufer des Innenhafens
Die Promenade am Südufer des Innenhafens sollte aus städtebaulicher Sicht über den Steindamm bis auf die Nordseite des Hafens erweitert und mit der Borbyer Grünpromenade verbunden werden. Dadurch könnte eine Lücke im Wegenetz geschlossen und gleichzeitig ein attraktiver Rundgang am Hafen geschaffen werden.
- räumlich-bauliche Fassung der Hafenpromenade
Durch den Rückbau einiger Gebäude ist die südliche Hafenpromenade in Teilen nur unzureichend baulich gefasst. Teilweise grenzt die Promenade an Gebäuderückseiten und Hinterhöfe. Aus städtebaulicher Sicht sollte die Bebauung in diesem Bereich ergänzt werden, damit entlang der Hafenpromenade eine klare Stadtkante entsteht und die Promenade baulich gefasst wird.
- Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen der Altstadt und dem Strand, dem Hafen und dem Noor
Die Lage der Stadt direkt am Ostseestrand ist ein wichtiges touristisches Potential und prägend für die hohe Lebensqualität in Eckernförde. Es sollte geprüft werden, wie die Erlebbarkeit des Wassers durch die Verbesserung von Blickbeziehungen wieder hergestellt werden kann.

Grün- und Freiraumplanerische Ziele:

- Freiraumverbindung
Die steinerne Hafenpromenade auf der Südseite des Innenhafens mit Blick zur grünen Borbyer Seite stellt eine großzügige Zone mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dar.

Handlungs- und Nutzungsschwerpunkte:

- Hafentourismus am nordöstlichen Innenstadtrand

Für den Bereich südlich des Hafens wird die Schaffung eines hafentouristischen Schwerpunkts durch die Ergänzung des Bestands mit maritimem Gewerbe sowie weiteren wasser- und hafenbezogenen Nutzungen vorschlagen.



Abb. 6: Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan, Zielplan Städtebau (Ausschnitt), 2008

In der Abbildung 6 sind entsprechend den Ziele des Rahmenplans die räumlich bauliche Fassung im Bereich Hafenspitze, die herzustellenden Sicht- und Wegebeziehungen sowie die bereits realisierte Weiterentwicklung der Hafenpromenade im Bereich des Bebauungsplans dargestellt.

Innerhalb der im Rahmenplan festgelegten Nutzungsschwerpunkte wurden für verschiedene Gebiete Flächen herausgefiltert, die aus städtebaulicher Sicht eine Veränderung in der Nutzungs- und Baustruktur bedürfen. Diese wurden eingehend untersucht und mit Testentwürfen belegt, welche die rahmenplanerischen Ziele verdeutlichen.

Der Rahmenplan enthält für die Hafenspitze lediglich flächenhafte Aussagen. Die Flächenpotentiale die sich durch die Beräumung der vorhandenen Hallen und ggf. des Parkhauses ergeben, sollten flexible Möglichkeiten der Bebauung unter Berücksichtigung der übergeordneten städtebaulichen Ziele entstehen lassen.

Ziel des Rahmenplans ist an dieser Stelle die Fortführung der blockhaften Stadtstruktur. Raumkanten sollten daher abgeschlossen werden, um baulich gefasst Straßenräume zu erhalten und der Altstadt am Hafen einen Abschluss zu geben. Die Maßstäblichkeit ist an den benachbarten Baublöcken zu orientieren. Der Rahmenplan sieht vor, Durchblicke zur gegenüberliegenden Hafenseite durch das Anlegen von unbebauten Sichtachsen zu gewährleisten. Die bauliche Neuordnung ist durch Baumreihen aus geschnittenen Linden und frei wachsenden Großbäumen zu unterstützen, ohne die Blickbeziehungen zur anderen Hafenseite zu stören.

Für den Kfz-Verkehr sieht der Rahmenplan im nördlichen Bereich des Jungfernstiegs eine Wendemöglichkeit vor, um die Promenade vom Verkehr zu entlasten. Anlieger- und Anlieferverkehre können die Promenade ungehindert erreichen. Das Parkhaus könnte durch eine Tiefgarage unter den Neubauten ersetzt werden.

5.5 Einzelhandelsgutachten

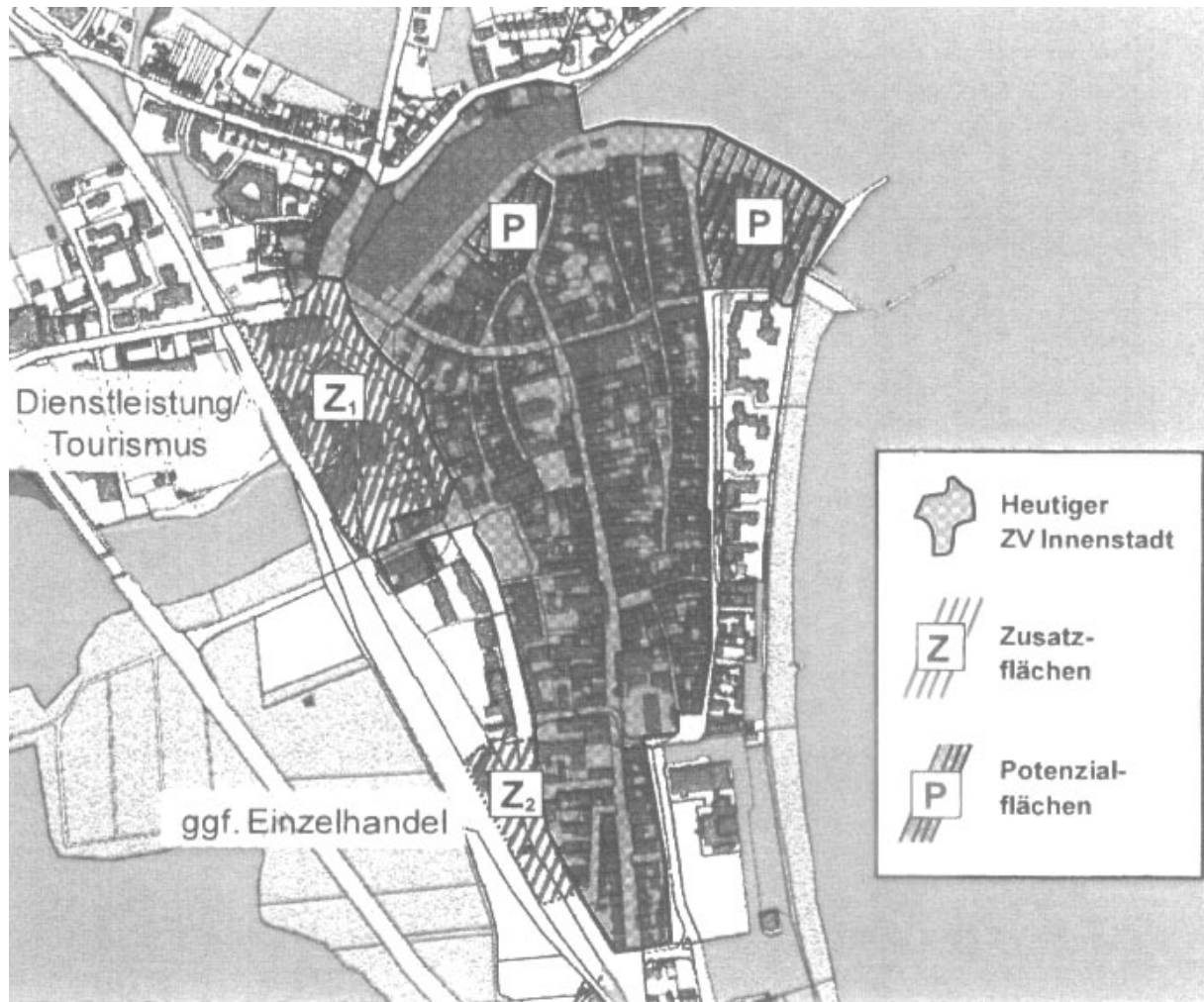
Im Juni 2009 wurde das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde aufgestellt. Darin erfolgt unter anderem die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation, das Aufzeigen von Stärken und Schwächen branchen- und standortspezifischer Potentiale sowie die Untersuchung potentieller Standorte künftiger Entwicklung und Festlegung von Standortkategorien.

Darüber hinaus werden grundsätzliche Kriterien zur Prüfung von Planvorhaben untersucht, Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen aufgezeigt, planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten dargestellt und zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt sowie ein Zentrenkonzept erstellt.

Eckernförde soll als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum erfüllen und besitzt eine Versorgungsfunktion für weite Teile des Umlands. Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel haben sich in den letzten Jahren leicht verschärft. Das angrenzende Oberzentrum Kiel übt einen starken Konkurrenzdruck auf den Eckernförder Einzelhandel aus, zudem stehen weitere Entwicklungen, wie der Bau eines neuen innerstädtischen Shopping-Centers, an. Auch in den Mittelzentren Rendsburg und Schleswig ist mit weiterem Flächenzuwachs und Verbesserung im Bestand zu rechnen. Hinsichtlich der Nahversorgung gibt es in den Umlandgemeinden inzwischen ebenfalls starke Ansiedlungen, die Kaufkraft aus ihrem direkten Umfeld binden können.

Die Innenstadt mit ihrem breiten Angebot an Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben stellt das Hauptzentrum Eckernfördes dar. Bezogen auf den Einzelhandel erfüllt die Innenstadt eine erhebliche Versorgungsfunktion für die Eckernförder Bevölkerung sowie darüber hinaus auch für Besucher aus dem mittelzentralen Marktgebiet. Kern der Innenstadt ist die östlich der Reeperbahn gelegene Altstadt.

Die Hafenspitze wird im Einzelhandelsgutachten als Potentialfläche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt bewertet. Die derzeitige Bebauung und Nutzung entspricht nicht mehr der Qualität des direkten Umfelds, das durch den Promenadenausbau und der Umgestaltung des Ostsee-Informations-Centrums eine deutliche Aufwertung erfahren hat.



Kartengrundlage: Stadt Eckernförde
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

Abb. 7: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der Standort Hafenspitze ist für die Ansiedlung von zentrenrelevantem, nicht-zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet. Empfehlenswert ist laut des Einzelhandelsgutachtens eine Mischung aus kleinflächigem und hochwertigem Einzelhandel als Ergänzung des innerstädtischen Angebots sowie Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen, die sich in das touristische Ambiente am Hafen einfügen. Die Ansiedlungen sollten sich nach Möglichkeit baulich und funktional an das Gesamtgefüge anpassen. Wegen der schwierigen Zufahrtssituation ist zudem auf eine Nutzung durch einen Betrieb mit schwer transportierbaren Waren zu verzichten. Ebenso ist von der Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers abzusehen.

5.6 Landschaftsplan

Der am 20. Mai 1992 beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Eckernförde stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie eine Allee entlang des Jungfernstiegs dar. Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans entspricht den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen. Im Plangeltungsbereich werden Siedlungs-

und Verkehrsflächen sowie die nördliche Erweiterung der Allee entlang des Jungfernstiegs gemäß Landschaftsplan vorgesehen.

5.7 Bestehende verbindliche Bauleitplanungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ wird zugleich der Bebauungsplan Nr. 4 / 7.1 „Jungfernstieg Ost“, der seit dem 10.09.1976 rechtskräftig ist, und seine 1. Änderung, die seit dem 04.06.1982 rechtskräftig ist, geändert.

Das B-Plangebiet Nr. 4 / 7.1 einschließlich seiner 1. Änderung wird bisher als Sondergebiet Hafen mit den erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Parkhauses ist eine öffentliche Parkfläche mit der Zweckbestimmung Parkhaus ausgewiesen. Südlich des Parkhauses ist eine Parkanlage mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die 1. Änderung erfolgte im Rahmen der Neuorientierung des Hafens in den 1980er Jahre. Durch den Bebauungsplan wurden nördlich des Parkhauses Busparkplätze festgesetzt, um einen Teil des Busverkehrs zu den neuen Liegeplätzen der Ausflugsschiffe zu sichern, die über eine Stichstraße unmittelbar vom Jungfernstieg bedient werden.

6. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans ist der Planungsanlass wie folgt gegeben:

Der Eckernförder Hafen hat in den vergangenen Jahren erheblich an wirtschaftlicher Bedeutung verloren. Der Güterumschlag ist bis auf gelegentliche Getreideverladung ganz zum Erliegen gekommen, die Fischerei ist zu einer kleinen Kutterflotte geschrumpft und die Personenschiffahrt ist praktisch nicht mehr vorhanden. Der Rückgang des Güterumschlags führte zur Aufgabe von Betrieben. Der Hafen, von der Lage her das Herzstück der Stadt, befindet sich damit in einem desolaten Zustand und erfüllt weder wirtschaftlich noch gestalterisch die an ihn zu stellenden Ansprüche. Die Neugestaltung und wirtschaftliche Neuorientierung dieses Hafenbereichs sind vorrangige Aufgaben der Stadtplanung.

Eine Aufwertung dieses besonderen Standorts ist dringend geboten. Die Ausbildung einer geschlossenen Hafenrandbebauung mit markanten und prägenden Baukörpern zur Aufnahme von urbanen innerstädtischen Nutzungen ist städtebaulich wünschenswert. Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan ergibt sich folgendes Planungserfordernis:

Um an diesem Standort ein neues Quartier zu errichten, ist zunächst Baurecht mit Hilfe eines Bebauungsplans zu schaffen. Dabei sind u.a. die Belange der verschiedenen Hafennutzer (Wassersport, Traditionssegler, gewerbliche Hafennutzung, Freizeitnutzungen, verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten etc.), die Belange des Denkmalschutzes, die Belange der Seeschiffahrt, des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes, des Landschafts- und Stadtbildes und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die verkehrliche Erschließung ist neu zu ordnen und die sonstige Infrastruktur sicherzustellen.

Es besteht somit ein Planungserfordernis.

7. Planung

7.1 Planinhalte des B-Planes – Festsetzungen und Hinweise

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Hafen

Das Sondergebiet Hafen (SO Hafen) wird zum einen festgesetzt, um die bestehende Hafennutzung einschließlich des Gewerbegüterumschlags sowie die Freizeitnutzungen für Segler, den monatlichen Fischmarkt und den mehrmals im Jahr stattfindenden Flohmarkt, entlang der Altstadt bis zum Eckernförder Außenhafen weiterhin zu sichern.

Zum anderen erfolgt diese Festsetzung, damit der seltene bis zu 10-mal im Jahr stattfindende Volksfestbetrieb mit maritimem Charakter als Sonderveranstaltungen auch weiterhin möglich ist. Dazu zählen die Aalregatta zu Pfingsten, die Sprottentage im Juli, das Piratenspektakel im August weitere Sonderveranstaltungen sowie alle zwei Jahre die Eckernförder Classics. Entlang der Kailinie werden während dieser Sonderveranstaltungen Verkaufsstände, Imbissbuden, kleinere Fahrgeschäfte u. ä. aufgebaut.

Ein Teil des Hafens ist dem mit Lärm- und Staubemissionen verbundenen Güterumschlag vorbehalten, hier können Schüttgüter von Küstenmotorschiffen mit Hilfe von Baggern und Förderbändern be- und entladen werden. Diese Funktion des Hafens soll weiterhin grundsätzlich erhalten bleiben. Der Güterumschlag hat sich jedoch in den letzten Jahren stark rückläufig entwickelt, 2008 fanden zwei, 2009 keine Güterumschläge mehr statt. Die Stadtwerke Eckernförde als Betreiber des Güterumschlags im Eckernförder Hafen rechnen auch in absehbarer Zeit mit keiner wesentlichen Änderung dieser Situation. Der Güterumschlag wird daher seitens der Eckernförder Stadtwerke lediglich im Rahmen seltener Ereignisse, nicht regelmäßig, genutzt. Die Immissionsrichtwerte werden vor diesem Hintergrund bei dem Güterumschlag im Hafen eingehalten (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz).

Zulässig sind daher Hafennutzungen, die Errichtung und der im Sinne der TA Lärm seltene Betrieb einer offenen Anlage zum Umschlag von Schüttgütern sowie die Durchführung von im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie seltenem Volksfestbetrieb.

Die Fläche des Sondergebiets Hafen wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Damit soll die allgemeine Erschließung und Zugänglichkeit gesichert werden, vorwiegend für: die hafenbezogenen / touristischen Nutzungen, die Gastronomie, die Einrichtungen im Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen, die Veranstaltungen und die Nutzungen, die außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegen und südlich an das SO-Hafen grenzen.

Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen

Das Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen (SO Beherbergung / Ferienwohnen) sichert planungsrechtlich die Errichtung und Nutzung von Ferienwohnungen in einem fünfgeschossigen Gebäude in attraktiver Lage zwischen Hafeneinfahrt, Yachthafen und Kurstrand, um den Standort Eckernförde als Ferienwohnort zu stärken.

Mit dieser Festsetzung ist die Unterbringung von nicht dauerhaftem Wohnen beabsichtigt, das auf die Funktion des Wohnens zur Erholung ausgerichtet ist und damit diese Wohnun-

gen auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stellt. Daher ist dauerhaftes Wohnen hier ausgeschlossen. Dies gilt damit auch für das Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleitern und sonstigen Betreuungspersonen, wie Hausmeister, die für den Betrieb eines Boardinghouses bzw. eines Ferienwohngebäudes eingesetzt werden.

Zulässig sind auch die Aufstellung einer Bühne für Konzertveranstaltung sowie dazugehörige Einrichtungen, wobei die Beschallung der östlich und nördlich des SO Beherbergung / Ferienwohnen festgesetzten Veranstaltungsfläche (SO Veranstaltungsfläche) in östlicher Richtung erfolgen soll, damit die erforderlichen Immissionsrichtwerte der südlich angrenzenden Wohnnutzungen und des südwestliche anschließenden Mischgebiets eingehalten werden (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz).

Die Wohnungen sind zur Sicherung feriangerechter Wohnverhältnisse mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszustatten (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz). Auf diese Weise werden Geräuschbelästigungen durch die regelmäßige Bühnen- und Veranstaltungsnutzung kompensiert.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags werden zusätzlich Vereinbarungen mit dem Ziel, Immissionskonflikte auszuschließen, getroffen. Danach sind die Nutzer bei Verkauf, Vermietung, Vermarktung und Nutzung der Ferienwohnungen über die räumliche Nähe zu einem Veranstaltungsbereich und einem Yachthafen und die damit einhergehenden möglichen Lärmbelastungen zu informieren.

Des Weiteren sind die Unterbringung von Serviceeinrichtungen für den Hafen sowie Schulungs- und Veranstaltungsräumlichkeiten wie eine Segelschule, Umkleiden und Sozialbereiche für Traditionssegler, eine Tauchschule, öffentliche WC-Anlagen und ein Hafenmeisterbüro zulässig. Diese Nutzungen und Einrichtungen sichern in diesem Sondergebiet den Fortbestand hafenorientierter Nutzungen an einem attraktiven und prägnanten Standort. Schank- und Speisewirtschaften sind zur Belebung des Quartiers und zur Versorgung der Gäste, Besucher und Nutzer der Einrichtungen am Hafen zulässig.

SO Veranstaltungsfläche

Das Sondergebiet Veranstaltungsfläche (SO Veranstaltungsfläche) ist festgesetzt, um für Sonderveranstaltungen eine Veranstaltungsfläche im Außenbereich zu schaffen, auf der u. a. auch elektrisch verstärkte Musik dargeboten wird. Vorgesehen ist die Errichtung einer Bühne, die mit der Rückseite an das Nord – Süd gerichtete Gebäudeteil des SO Beherbergung / Ferienwohnen angelehnt, ggfls. auch in dieses integriert ist. Die Abstrahlrichtung der elektrisch verstärkten Musikbeschallung soll in östlicher Richtung auf die Ostsee hinaus erfolgen damit die erforderlichen Immissionsrichtwerte des angrenzenden Mischgebiets sowie der Wohnnutzungen eingehalten werden (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz). Zum Witterungsschutz des Publikums ist die Überdachung der SO Veranstaltungsfläche vorgesehen und zulässig.

Zulässig sind daher die Aufstellung einer Bühne für Konzertveranstaltung sowie dazugehörige Einrichtungen und die Überdachung der Fläche.

Die gem. § 9 Absatz 2 BauGB erfolgte Festsetzung, dass die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen im SO Veranstaltungsfläche erst nach erfolgter Errichtung einer zusammenhängenden, lärmschützenden Bebauung mit einer zwingenden Höhe von 17,7 m über NN entlang den im SO Beherbergung / Ferienwohnen festgesetzten Baulinien in Be-

trieb und Nutzung genommen werden dürfen, erfolgt, weil der Konzertbetrieb mit elektrisch verstärkter Musikbeschallung auf der SO Veranstaltungsfläche für die angrenzenden Wohngebiete und das Mischgebiet nur verträglich vorgenommen werden kann, wenn der „Lärmschutzbaukörper“ tatsächlich vorhanden ist und auf Grund seiner Stellung und Höhe seine schallabschirmende Wirkung erzielt.

In Ergänzung dieser zeitlichen Realisierungsfolge und in Verbindung mit der festgesetzten Baukörperausbildung sowie der Höhenentwicklung der Bebauung im Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen, werden für einige Teilbereiche passive Schallschutzvorkehrung (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz) erforderlich, um zu verträglichen Wohn-, und Mischnutzungen in dem angrenzenden Mischgebiet sowie im Bestand außerhalb des B-Plangebiets zu kommen.

Mischgebiet

Die Festsetzung Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mischgebietsfestsetzung erfolgt, um die innenstadttypische Mischnutzung vor allem von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke im Planungsgebiet zu realisieren. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit den geplanten Nutzungen unverträglich sind. Die Nutzung des bestehenden Parkhauses ist durch die Festsetzung als Mischgebiet weiterhin gesichert.

Die Festsetzung des Mischgebiets (MI) erstreckt sich auf die Bauflächen Nummer 1 bis 6, weil es sich um ein einheitliches im Zusammenhang stehendes Nutzungsgefüge handelt. Das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bau- und Nutzungskonzept stellt in der Zusammenschau die gem. § 6 BauNVO (Mischgebiete) vorgesehene Mischung von Wohnen, Gewerbe und anderen Nutzungen dar.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 übersteigt die nach § 17 BauNVO Abs. 1 bestimmte Obergrenzen von 0,8 in Sonstigen Sondergebieten und von 0,6 in Mischgebieten. Überschreitungen dieser Obergrenzen sind nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Städtebauliches Ziel des B-Plans ist die Entwicklung eines urbanen, innerstädtischen Quartiers mit einer hohen Bebauungsdichte. Kennzeichnend dafür sind Grundstücksflächen- und zuschnitte, die den geplanten Gebäuden und Baublöcken entsprechen und in Gänze überbaut werden sollen.

Innerhalb dieser Baublöcke ist die Unterbringung von Freiräumen nur eingeschränkt möglich. Die städtebaulich gebotene und für verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgende Freiraumausstattung für das Plangebiet wird über die festgesetzten verkehrsberuhigten Verkehrsbereiche gewährleistet, die überwiegend dem Fußgängerverkehr dienen und vom Kfz-Verkehr nur zur Andienung genutzt werden. Zusätzlich wird eine verträgliche Freiraumaus-

stattung des Plangebiets dadurch erreicht, dass die attraktiven, wasserbezogenen Freiflächen des SO Hafens und des SO Veranstaltungsfläche im Norden und Osten direkt an die überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets und der Sondergebiete angrenzen.

Auf Grund dieser besonderen städtebaulichen Umstände ergibt sich im Plangebiet insgesamt eine verträgliche städtebauliche Dichte, die die Überschreitungen der Obergrenzen der GRZ rechtfertigen.

Baugrenzen / Baulinien / Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen in Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen die angestrebte städtebaulich verdichtete Baustruktur im Plangebiet. Auch die für das gesamte Plangebiet festgesetzte geschlossene Bauweise gewährleistet, dass die gewünschte städtebauliche Dichte ohne seitliche Grenzabstände erreicht wird.

Die Festsetzung einer Baulinie im Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen erfolgt, weil die Gebäude hier zusammenhängend und zwingend entlang der Baulinie errichtet werden müssen, um einen erforderlichen Lärmschutz für die südlich und westlich vorhandenen und geplanten Wohn- und Mischnutzungen zu gewährleisten. Denn auf der durch diese Baulinien an zwei Seiten eingefassten Sondergebietsfläche Veranstaltungsfläche sind elektrisch verstärkte Musikveranstaltungen geplant, deren Lärmemission diesen baulichen Lärmschutz in Verbindung mit der festgesetzten Baulinien erfordern (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz).

Maximalhöhen / zwingende Höhen von Gebäuden

Der Bebauungsplan setzt Maximalhöhen und zwingende Höhen von Gebäuden fest. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den südlichen Bereich des Plangebiets gegenüber den Lärmimmissionen des Sportboothafens, und des Festveranstaltungsbetriebs abzuschirmen und ein verträgliches Höhenprofil der innerstädtischen Stadtsilhouette entlang der Hafenkanäle zu schaffen.

Maximalhöhen

Die Maximalhöhen von Gebäuden von 12,5 m über NN werden festgesetzt, weil mit dieser Höhe die neue Bebauung sich in das Höhenprofil der Altstadt, das prägend für die Stadtsilhouette ist, einfügt.

Die Bauflächen 2a und 4a des Mischgebiets setzen eine geringere Maximalhöhe fest, da in diesen lediglich eingeschossig gebaut und auf Höhe des vorhandenen Geländeniveaus Gastronomie und Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden sollen. Dieses niedrigere maximale Höhenniveau wird hier auch festgesetzt, weil so die südlich angrenzenden Bereiche der Bauflächen 2 und 4 des Mischgebiets mit ihrem höheren Höhenprofil über die niedrigeren vorgelagerten Baukörper hinweg einen erwünschten städtebaulichen Bezug in Richtung Hafen und Wasser aufnehmen sollen.

Für die Baufläche 6 des Mischgebiets ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,5 m über NN zulässig, weil dort auf dem bestehenden Parkhaus ein zusätzliches Wohngeschoss errichtet werden soll. Die Stellplätze des Parkhauses befinden sich in der untersten Ebene zum Teil auf Geländehöhe und sind über Split-Level Etagen auf drei Geschosse verteilt, daher wird die Maximalhöhe von Gebäuden hier mit 15,5 m über NN festgesetzt.

Zwingende Gebäudehöhe

Für das Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen am östlichen Ende des Hafens ist eine Gebäudehöhe von 17,70 m über NN zwingend festgesetzt, da dieses Gebäude als notwendige Schallabschirmung der westlich und südlich gelegenen Bauflächen 2, 2a, 4, 4 a und 6 des Mischgebiets gegenüber den Schallemissionen der Sportboothafenaktivitäten und des SO Veranstaltungsfläche dient. Diese städtebauliche Lärmschutzmaßnahme ist für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und vor allem für die Realisierung von Wohnungen im Bereich der Bauflächen 2 und 4 des Mischgebiets erforderlich. Durch die im Sportboothafen liegenden Boote entstehen unvermeidliche und ortsübliche windinduzierte Strömungsgeräusche in der Takelage der Segelboote sowie Pfeifgeräusche durch Schwingungen von Tauen und Wänden. Zudem werden dort elektrisch betriebene Handwerkzeuge wie z. B. Schleifmaschinen zu Wartungs- und Pflegearbeit eingesetzt. Auf der SO Veranstaltungsfläche sind im Außenbereich elektrisch verstärkte Musikveranstaltungen im Umfang von bis zu 10 Konzerten im Jahr vorgesehen. Auch wegen der damit verbundenen erheblichen Schallemissionen bedarf es der o. a. festgesetzten Gebäudehöhe.

Zahl der Vollgeschosse

Mischgebiet

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Bauflächen 1,2,3,4, und 6 des Mischgebiets auf drei als höchst zulässiges Maß festgesetzt. In diesen Bauflächen des Mischgebiets sind im untersten Geschoss nur Stellplätze, Nebenanlagen, Keller und Abstellräume zulässig. Diese Garagengeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Die Oberkante des fertigen Fußbodens der Garagengeschosse muss mindestens 0,8 m unterhalb der hergestellten Geländeoberfläche liegen. Aufenthaltsräume von Wohnungen sollen hingegen aus hochwasserschutzrechtlichen Gründen mindestens 3,50 über NN liegen, so dass Wohnräume nur oberhalb der Höhenlage von Garagengeschossen möglich sind.

Diese Regelungen werden festgesetzt, weil die Garagengeschosse nicht vollständig oberhalb der hergestellten Geländeoberfläche liegen sollen, was mit einer städtebaulich und gestalterisch nicht wünschenswerten Ausprägung der Erdgeschosszonen verbunden wäre. Dass der obere Teil der Garagengeschosse oberhalb der hergestellten Geländeoberfläche liegt, ist aufgrund der Hochwasserschutzmaßnahmen nötig, ebenerdige Garagengeschosse sind hingegen nicht zulässig, weil diese ein städtebaulich und stadtgestalterisch unverträgliches Nutzungsgefüge und Straßenbild erzeugen würden.

Die Festsetzung von bis zu maximal drei zulässigen Vollgeschossen erzeugt somit zwei Geschosse oberhalb eines z. T. unter dem Geländeniveau liegenden Garagengeschosses. Diese Festsetzung wird getroffen, da die Bebauung sich so in die überwiegend zweigeschossige Altstadtbebauung, die prägende für das umgebende Stadtbild ist, einfügt und gleichzeitig die Vorgaben des Hochwasserschutzes erfüllt.

Für die Baufläche 5 des Mischgebiets sind zwei Vollgeschosse als höchst zulässiges Maß festgesetzt. Diese Baufläche des Mischgebiets unterscheidet sich von den anderen Bauflächen des Mischgebiets nur darin, dass hier das untere Geschoss aufgrund der bestehenden Geländehöhe nicht als Vollgeschoss gerechnet werden muss. Der Grund für diese Festsetzung ist somit rein rechnerisch. Die erforderlichen 3,50 über NN können erreicht werden, ohne dass das untere Geschoss 1,40 m oder mehr über Geländeoberfläche liegt, somit ist hier die Errichtung einer Tiefgarage möglich, die nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse ange-

rechnet werden muss. Die angestrebte städtebauliche und gestalterische Wirkung der Baufläche 5 des Mischgebiets entspricht daher den nördlich angrenzenden Bauflächen 1 und 3 des Mischgebiets.

Die Baufläche 6 des Mischgebiets ist von der Festsetzung, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens der Garagengeschosse mindestens 0,8 m unterhalb der hergestellten Geländeoberfläche liegen muss, ausgenommen, weil in dem hier bestehenden und zu erhaltenden Parkhaus die Stellplätze bereits ab Geländehöhe vorhanden sind.

SO Beherbergung / Ferienwohnen

Für das Sondergebiet Beherbergung / Ferienwohnen am östlichen Ende des Hafens sind fünf Geschosse als zwingendes Maß festgesetzt, weil ein fünfgeschossiges Gebäude land- sowie wasserseitig eine städtebaulich verträgliche Dominante am Außenhafen bildet. Zudem dient dieses Gebäude als Schallabschirmung für das westliche und südliche Plangebiet gegenüber den Schallemissionen des östlichen Sportboothafens in Verbindung mit denen der festgesetzten Veranstaltungsfläche. Diese Lärmschutzmaßnahme ist zur planungsrechtlichen Sicherung vor allem von Wohnnutzungen im Plangebiet erforderlich. Mit der zwingenden 5-geschossigkeit wird erreicht, dass die Lärmschutzwirkung tatsächlich durch ein Gebäude mit fünf Geschossen erzielt wird, und nicht in Form einer städtebaulich nicht vertretbaren, z. B. dreigeschossigen Bebauung in Verbindung mit einer aufgesetzten Lärmschutzwand.

Im Sportboothafen entstehen durch die dort liegenden Boote windinduzierte Strömungsgeräusche in der Takelage, Pfeifgeräusche durch Schwingungen von Tauen und Wänden sowie Arbeitsgeräusche durch Reparaturen an den Booten.

Nutzflächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe

Die Festsetzung zur Nutzflächenbegrenzung von Einzelhandelsbetrieben wird getroffen, damit den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Eckernförde, 2009, Rechnung getragen wird. Die Hafenspitze wird im Einzelhandelsgutachten als Potentialfläche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt bewertet. Darüber hinaus sieht das Nutzungskonzept für die Hafenspitze die Errichtung von etwa 10 Einzelhandelsbetrieben des gehobenen Bedarfs sowie der hafen- und touristischen Versorgung vor. Die Einzelhandelsbetriebe sollen dabei auf variablen Grundrissen angeordnet und in Zusammenhang mit anderen Nutzungen gestellt werden. Freistehende Baukörper mit ausschließlicher Einzelhandelsnutzung sind nicht vorgesehen. Das Sortiment soll sich vielmehr auf hafenorientierte und touristische Bereiche bevorzugt fokussieren, wie Segelbekleidung, Yachtausrüster, Souvenirshop, Boutique, Segelmacherei etc.

Neben der Empfehlung zur Ansiedlung von kleinteiligem und hochwertigem Einzelhandel schließt das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung eines „Nahversorgers“ aus. Da derartige Einzelhandelsbetriebe, wie Lebensmitteldiscountmärkte bzw. Verbrauchermärkte in der Regel allein schon mit Verkaufsflächen von 800 m² und darüber verbunden sind, wird mit der festgesetzten Nutzflächenbegrenzung von maximal 250 m² für Einzelhandelsbetriebe ein derartiger „Nahversorger“ ausgeschlossen und zugleich die Ansiedlung des erwünschten kleinteiligen und hochwertigen Einzelhandels mit den o. a. benannten hafen- und tourismusorientierten Betrieben und Sortimenten ermöglicht. Denn diese Betriebe zeichnet in innerstädtischen Lagen in aller Regel eine Nutzflächengröße von 100 m² – 150 m² aus, so dass

sie von der festgesetzten Nutzflächenbegrenzung von max. 250 m² praktisch nicht betroffen sind.

Darüber hinaus befördert das städtebauliche Konzept in besonderer Weise, dass mit den festgesetzten kleinmaßstäblichen Baublöcken, der hohen städtebaulichen Dichte, der angestrebten Mischnutzung, der räumlich und atmosphärisch auf Hafen und Meer ausgerichteten Lage und den begrenzten Bereichen, in denen die Einzelhandelsflächen attraktiv zugänglich in der Höhe des angrenzenden Straßenniveaus liegen (Wohnungen müssen aus Hochwasserschutzgründen ca. 1,70 darüber liegen), hochwertige Standortbedingungen für Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechend kleinteiligem, touristisch-maritimen Sortiment erzeugen.

Die festgesetzte Nutzflächenbegrenzung zielt dabei auf den Ausschluss von Nahversorgern und Lebensmitteldiscountmärkten bzw. Verbrauchermärkten aus dem angestrebten Nutzungsgefüge und ist dadurch begründet, dass diese mit einer ansonsten unbegrenzten nahversorgertypischen Verkaufsfläche von 800 m² und darüber das Zentrengefüge der Stadt Eckernförde nachteilig beeinträchtigen würden und mit ihnen eine schädigende Wirkung auf die gewünschte Zentrenentwicklung im Hauptgeschäftsbereich in der Eckernförder Innenstadt verbunden wäre. Diese Nutzflächenbegrenzung ist daher auch geboten, um den Erhalt des zentralen Eckernförder Versorgungsbereichs zu sichern.

Hingegen fügen sich die angestrebten kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbetriebe mit einem touristisch-maritim-sportiv ausgerichteten Sortiment, deren Nutzflächen jeweils unter 250 m² liegt, in die geplante gemischte, auch mit der Funktion Wohnen verbundene Nutzungsstruktur im Plangebiet ein und werden insgesamt als wünschenswert und städtebaulich positiv beurteilt.

7.1.3 Besondere Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen

Überflutungsgefahr

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gekennzeichnet als Fläche für Überflutungsgefahr, weil er im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von 3,50 m über NN liegt.

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder in nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ostsee sollten mindestens folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. 3,50 über NN
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. 3,00 über NN
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. 3,50 über NN
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Keine Verunreinigung des Küstengewässers durch Altlasten

Um der bestehenden Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen, wird unter Hinweisen empfohlen, die Fußbodenhöhe von Räumen zum dauernden Aufenthalt für Menschen (Schlafräume o.a.) auf 3,50 über m NN zu legen und das Gebäude mit einer Überflutungssicherung zu versehen.

Räume mit gewerblicher Nutzung sind im B-Plan auf ca. 1,70 m über NN zulässig, damit ihre ebenerdige Zugänglichkeit vom Straßenraum aus möglich ist. Daher werden bei gewerblicher Nutzung die Mindesthöhen nicht eingehalten.

Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen

Zum Schutz des Oberflächenwassers wird festgesetzt, dass flüssige Brennstoffe und andere grundwassergefährdende Stoffe nicht unter einer Höhe von 3,50 m über NN gelagert werden dürfen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Öl das Wasser verunreinigt, falls Keller oder ebenerdige Lager bei einem Hochwasser überflutet werden.

Passiver Schallschutz

Lärmpegelbereiche

Die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von festgesetzten Lärmpegelbereichen erfolgen, um im Plangebiet verträgliche Wohn- und Mischnutzungen herzustellen. Der Regelungsbedarf für Schutzvorkehrungen vor Lärm leitet sich aus den im Hafen geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen ab. Dabei wird die Kumulierung der windinduzierten Geräuschen aus dem Yachthafen, der gewerblichen Geräusche und solcher der regelmäßigen Veranstaltungen im SO Veranstaltungsfläche berücksichtigt. Deshalb muss der passive Schallschutz mindestens dem in der Festsetzung genannten Lärmpegelbereich entsprechen. Von der Einordnung des SO Veranstaltungsfläche in den Lärmpegelbereich VI kann auf Grunde eines detaillierten Schallschutznachweis abgewichen werden (s. Kap. 9: Schallimmissionsschutz).

Eine weitere Festsetzung lautet: „Fenster schutzbedürftiger Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III und höher möglichst auf der den Schallquellen abgewandten Seite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Räume, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich IV sind grundsätzlich geeignete schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen.“

Diese Festsetzung trägt Sorge dafür, dass schutzbedürftige Räume ab dem Lärmpegelbereich III möglichst schallabgewandt eingerichtet werden, dies erbringt einen hinreichenden Lärmschutz und ermöglicht eine natürliche Belüftung der Räume. Nur wenn die Grundrissgestaltung derart abgewandte Räume nicht ermöglicht, ist der erforderliche Schallschutz in Form von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen herzustellen.

7.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Süden grenzt die Straße Jungfernstieg als Tempo-30-Zone an das Plangebiet. Der Jungfernstieg wird im Plangebiet nach Norden fortgeführt als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“. Die weiteren Erschließungsstraßen im Plangebiet werden ebenfalls als verkehrsberuhigt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, weil hier verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen vorgesehen sind, um den Durchgangs- und Erschlie-

ßungsverkehr im Plangebiet möglichst gering zu halten und ausschließlich die Erreichbarkeit der Gebäude sichergestellt werden soll. Die festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche, die somit überwiegend dem Fußgängerverkehr dienen und vom Kfz-Verkehr nur zur Andienung genutzt werden, tragen zu der städtebaulich gebotenen und für verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgenden Freiraumausstattung des Plangebiets bei.

Garagengeschosse

Die Garagengeschosse sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und nur im untersten Geschoss zulässig, weil der ruhende Verkehr weitestgehend unterhalb der Baublöcke und der überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert werden soll. Die erforderlichen Stellplätze sollen in diesen Garagengeschossen untergebracht werden, um den Kfz-Verkehr innerhalb der verkehrsberuhigten Flächen möglichst gering zu halten.

Zulässig sind neben den Stellplätzen nur Nebenanlagen, Keller- und Abstellräume, um die Möglichkeit zu schaffen, die Garagengeschosse zugleich auch als Kellergeschosse zu nutzen.

Einfahrbereich Garagengeschosse

Die Zu- und Ausfahrten der Garagengeschosse sind nur in den dafür gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Festsetzung sichert, dass die Zu- und Ausfahrten nur zu der Straße Jungfernstieg und nur in einem eng begrenzten Bereich erfolgen. Damit werden die ggfls. mit Störungen verbundenen Überlagerungsbereiche von Kfz- und Fußgängerverkehr auf ein Mindestmaß begrenzt. Die Rampen der Zu- und Ausfahrten sind innerhalb der Verkehrsflächen unzulässig, weil hier die Nutzung durch den nicht motorisierten Verkehr Vorrang hat und durch Rampen bzw. geneigte Flächen im Straßenraum der Fußgängerverkehr beeinträchtigt würde.

Unterbauung der verkehrsberuhigten Straßenverkehrsflächen

Die Garagengeschosse werden durch festgesetzte Unterbauungen der verkehrsberuhigten Flächen miteinander verknüpft, weil das Anfahren der Stellplätze unterhalb der hergestellten Geländeoberfläche erfolgen und die Zahl der Zu- und Ausfahrten begrenzt werden soll. Auch diese Festsetzung entspricht dem Ziel der Verkehrsberuhigung.

7.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Straße Jungfernstieg sind hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von jeweils maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, weil die auch im Landschaftsplan dargestellte Allee, die bereits südlich des Plangebiets entlang der Straße Jungfernstieg besteht, nach Norden fortgeführt werden soll. Diese Bäumen sollten in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang gepflanzt werden.

Es werden Baumarten empfohlen, die sich für den geplanten Standort als heimisch und besonders standortgerecht erwiesen haben. Daher sollen Arten aus folgender Pflanzliste verwenden werden:

Laubgehölze (Bäume):

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Acer platanoides "Columnare"

Corylus colurna, (Baumhasel)

Sorbus aria (Mehlbeere)

Bei der Herstellung von Parkplätzen sollten diese nach jedem fünften Stellplatz mit einem Laubbaum bepflanzt werden, um die Gestaltung und Durchgrünung des öffentlichen Raums zu fördern.

7.1.6 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 LBO werden Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Für das gesamte Stadtgebiet besteht die „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen“ (Werbeanlagensatzung) vom 25. November 1985. Diese Werbeanlagensatzung regelt die Zulässigkeit, den Standort und die Ausgestaltung von Werbeanlagen im Stadtgebiet. Die Werbeanlagensatzung ist anzuwenden, solange der Bebauungsplan keine anderen oder weitergehenden Vorgaben als örtliche Bauvorschrift vorgibt.

Da die Regelungen für die Teilbereiche A und D der Werbeanlagensatzung der künftigen städtebaulichen Struktur und Gestalt des B-Plangebiets nicht entsprechen, werden für das B-Plangebiet eigenständige und seiner Struktur und Gestalt angemessene Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Für das gesamte Plangebiet besteht das Ziel, eine moderne, zeitgemäße städtebauliche und gestalterische Entwicklung zu ermöglichen. Deshalb sind Festsetzungen getroffen, die einer eigenständigen, modernen Formsprache dienen und dabei vermeiden, die Formsprache der Altstadtbebauung fortzuführen. So werden flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad festgesetzt und lediglich Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Oberflächen ausgeschlossen, ausgenommen sind Glas und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie. Lediglich bei Farben von Putzfassaden an Hauptgebäuden werden hohe Hellbezugswerte festgesetzt und dunkle, grelle, leuchtende und reflektierende Farben ausgeschlossen.

Des Weiteren sind fensterlose Fassaden zu begrünen, dies dient dem Ziel, die Fassade des Parkhauses gestalterisch aufzuwerten.

7.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Im Bebauungsplan sollen stets solche Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrung zum Schutz gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sind in die Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen, soweit diese zu zum Verständnis oder zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen beitragen.

7.2.1 Kulturdenkmal

Die vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale der Stadt Eckernförde vom 27.03.2007 umfasst Kulturdenkmal aus geschichtlicher Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres ge-

schichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt. Bei der Auflistung ist zu berücksichtigen, dass die Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit besitzt. Es ist davon auszugehen, dass weitere Kulturdenkmale vorhanden sind.

In der Planzeichnung kenntlich gemacht und unter nachrichtliche Übernahme aufgelistet sind folgende eingetragene Kulturdenkmale:

- Leuchtturm am Hafen,
- Hafen bestehend aus: u.a. Wasserflächen und Leuchtturm,
- Jungfernstieg 117, ehemalige Kistenmacherei.

7.2.2 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes. Durch diese Satzung werden im gesamten Stadtgebiet Bäume und Hecken von bestimmter Art und Größe, die naturschutzrechtliche Bedeutung haben, geschützt.

7.2.3 Schutzstreifen an Gewässern

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ostsee. Nach § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern in einem Abstand von 100 m (bei Küstengewässern) nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn wie hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt. Über die Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.

Bei der Zulassung von Ausnahmen des Bauverbots innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern ist besonders zu berücksichtigen, dass bestehende oder künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung für die Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

7.2.4 Belange der Schifffahrt

Durch die Lage des Plangebiets ist sicherzustellen, dass durch die Baukörper, durch Lichtanlagen, durch Werbung o.a. die Seeschifffahrt nicht beeinträchtigt werden kann.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen daher gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern.

7.2.5 Altablagerung

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

7.2.6 Archäologische Funde

Bei Bau- oder Erdarbeiten ist die obere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, wenn Hinweise auf archäologische Funde gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz entdeckt werden.

7.2.7 Windinduzierte Geräusche

Bei windiger Witterung können durch windinduzierte Geräusche aus dem Sportboothafen bei den geplanten Wohngebäuden auf den Bauflächen 2, 4 und 6 des Mischgebiets nachts Beurteilungspegel oberhalb des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) auftreten.

Dabei kann es zu geringfügigen Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) kommen. Angesichts der Geringfügigkeit dieser Überschreitung in Verbindung mit einer Bewertung dieser Geräusche als typisch und normal für einen Sportboothafen wird keine damit im Zusammenhang stehende Festsetzung getroffen.

8. Verkehr

Innere Erschließung des Plangebiets

Für das Plangebiet selbst wurde auf der Grundlage der Entwurfsfassung des B-Plans eine „verkehrsplanerische Dokumentation“ (s. Anlage 2) vom Büro SBI Verkehr, Hamburg durchgeführt.

Grundlage für die „verkehrsplanerische Dokumentation“ (SBI Verkehr, Hamburg, Oktober/November 2009), wie auch für die „Ergänzende verkehrstechnische Untersuchung“ (SBI, Hamburg, Mai 2010) war das Bebauungs- und Nutzungskonzept mit Stand Oktober 2009. Dieses unterscheidet sich in einigen Punkten von dem späteren Planungsstand (Juli bzw. August 2010), der dem im Oktober 2010 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan (Stand September 2010) zugrunde liegt. Daher wurde im Rahmen der Abwägung im November 2010 eine „Ergänzende Stellungnahme und aktualisierte Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des aktuellen Nutzungskonzeptes“ (s. Anlage 3) vom Büro SBI vorlegt.

Demnach würde sich eine deutliche Zunahme des Verkehrs im Jungfernstieg und übrigen Quartier durch das Bauvorhaben konträr zu den Maßnahmen der allgemeinen Verkehrsberuhigung auswirken. Die täglich neu induzierten Kfz-Fahrten durch das Bauvorhaben werden nicht vollständig im Quartier erwartet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass z. B. Gäste der gastronomischen Einrichtungen und Kunden des Einzelhandels den Hafenbereich fußläufig erschließen und das Auto auf anderen ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen parken.

Unter den Annahmen, dass

- das Verkehrsaufkommen mit Ziel bzw. Quelle Parkdeck als näherungsweise gleich bleiben wird, auch wenn durch den Umbau ca. 25 Stellplätze verloren gehen,
- Gäste der gastronomischen Einrichtungen und Kunden des Einzelhandels anderweitig Parkplätze außerhalb des Quartiers nutzen (s.o.),
- etwa 100 Pkw-Fahrten weniger stattfinden werden (bei heute mindestens 50 widerrechtlich abgestellten Pkw auf den Freiflächen östlich des Jungfernstieges),
- zusätzlich bis zu 600 Pkw-Fahrten durch die neue Wohnbebauung und das Boarding-House generiert werden und
- etwa 100 bis 150 sonstige Fahrten (Beschäftigte, Anlieferung, ...) zu erwarten sind,

wird der im Quartier zu erwartende "echte" **Neuverkehr auf rund 600 bis 650 Pkw-Fahrten pro Tag** geschätzt.

Gemäß der Festsetzung des B-Plans (Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich) soll das Befahren des Quartiers sich auf ein Minimum an Bewohner-, Besucher- sowie Anliefer- und Entsorgungsverkehr beschränken. Eine Wendemöglichkeit ist im Zuge der Umgestaltung des Jungfernstiegs zu einem verkehrsberuhigten Bereich (von Höhe Hafengang bis zur Hafenpromenade) mit einem Durchmesser von ca. 20 m für Pkw (und Lkw) an der Einmündung Jungfernstieg / Hafengang vorzusehen.

Darüber hinaus ist die ungehinderte Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und für Müllfahrzeuge sicherzustellen. Die Prüfung der Befahrbarkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge, dies entspricht dem Bemessungsfahrzeug für die Feuerwehr, wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Dabei sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

- Es sollte eine markierte Achse als Rettungsweg und Feuerwehrezufahrt ausgewiesen werden.
- Die Standorte von Bäumen und Stadtmobiliar sollten die Anleiterbarkeit an Fassaden nicht behindern und die Befahrbarkeit der Straßenverkehrsflächen nicht einschränken.

Die im Rahmen dieser Dokumentation benannten Annahmen und Empfehlungen haben Eingang in das städtebauliche Konzept und die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden.

Äußere Erschließung des Plangebiets

Zusätzlich wurde für die äußere Erschließung des Plangebiets auf der Grundlage der Entwurfsfassung des B-Plans eine ergänzende verkehrstechnische Untersuchung vom Büro SBI Verkehr, Hamburg, durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßennetzstruktur erfolgt die verkehrliche Erschließung des Neuverkehrs über die Streckenabschnitte, Knotenpunkte und Einmündungen im Zuge der angrenzenden Quartiersstraße Jungfernstieg, Am Exer, Schiffrücke, Frau Clara-Straße und Langebrückstraße. Die Anbindung an das Hauptstraßennetz wird insbesondere an den Knotenpunkten Reeperbahn / Preußerstraße und Reeperbahn / Langebrückstraße realisiert.

Bezogen auf die allgemeine Verkehrsentwicklung im Prognose-Nullfall 2025 sind die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens ausgesprochen gering, so dass der geschätzte Neuverkehr im angrenzenden Straßennetz problemlos abzuwickeln ist und verkehrstechnische und / oder bauliche Maßnahmen nicht erforderlich sind. Diese Einschätzung gilt erst recht, wenn sich durch verkehrsberuhigte Maßnahmen z. B. gemäß dem Prognoseszenario 2025 „Tempo-30-Zone“ noch geringere Belastungen in der Reeperbahn eingestellt werden.

Insbesondere die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Knotenpunkte an der Reeperbahn weisen ausreichend Kapazitätsreserven zur Gewährleistung einer jederzeit guten bis ausreichenden Verkehrsqualität aus. Maßgebliches Kriterium für die Qualitätsbeurteilung ist die mittlere Wartezeit der Kraftfahrzeuge.

Der Verkehrsablauf wird dabei durch Qualitätsstufen A (sehr gut) bis F (ungenügend) beschrieben. Ein noch stabiler Verkehrszustand ist bis zur Qualitätsstufe D zu erreichen, weshalb sie in der Regel als mindestens erreichbare Qualitätsstufe angestrebt wird. Die untersuchten Knotenpunkte erreichen die Qualitätsstufe C (siehe Abb. 8).

Knotenpunkt und Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs QSV in der maßgebenden Bemessungsstunde	Analyse 2008/10	Prognose Nullfall 2025	Prognose Nullfall 2025 zzgl. 100 % Neuverkehr
LSA Reeperbahn / Preußerstraße (mit Bestandsausbau und SZP 2)	C	C	C
LSA Reeperbahn / Langebrückstraße (mit Bestandsausbau und optimiertem SZP 2)	C	C	C

Abb. 8 Knotenpunkte und Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs in der maßgebenden Bemessungsstunde

Der Neuverkehr bedeutet für jeden einzelnen Knotenpunkt im Zuge der Reeperbahn bezogen auf den Nullfall 2025 eine Zunahme der jeweiligen Knotenpunktbelastung um maximal 5 %, und dies auch nur, wenn sich der Neuverkehr nicht auf mehrere Knotenpunkte verteilen würde.

Die prognostizierten Verkehrszunahmen auf den angrenzenden Quartiersstraßen um maximal 100 Kfz-Fahrten pro Stunden sind sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als auch der Umwelt- bzw. Umfeldverträglichkeit von Quartiersstraßen mit Erschließungsfunktion als deutlich verträglich einzuschätzen.

9. Schallimmissionsschutz

Gegenstand des schalltechnischen Gutachtens

Da durch diesen Bebauungsplan die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur und Erholung in einem räumlich eng begrenzten und mit Immissionseinträgen bereits vorbelasteten Hafen- und Innenstadtbereich planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich geworden, die zu ermitteln hatte,

- In welcher Art und Umfang Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen auf die geplanten B-Plannutzungen auftreten und
- Welche Schutzvorkehrungen im B-Plan zu treffen sind, um eine insgesamt verträgliche städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Jungfernstieg Nord – Hafenspitze“ wurde daher vom Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH eine schalltechnische Gutachten aufgestellt. Dieses umfasst eine detaillierte schalltechnische Untersuchung und enthält Hinweisen zu schallimmissionsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

In diesem Gutachten werden zusammenfassend die folgenden Annahmen und Schallschutzmaßnahmen zu Grunde gelegt:

- Die schallabschirmende Wirkung der geplanten mindestens 17,7 m über NN hohen Gebäudeflügel des SO Beherbergung / Ferienwohnen zum Schutz gegen Geräusche vom SO Veranstaltungsfläche
- Eingeschränkte Wohnnutzung im SO Beherbergung / Ferienwohnen

- Passive Schallschutzmaßnahmen für die mit Geräuschen belasteten Fassaden des Boardinghouses und des sonstigen Plangebiets
- Maßnahmen zum Schallschutz für seltene und regelmäßige Veranstaltungen und Volksfeste im SO Veranstaltungsfläche und SO Hafen
- Einstufung der genehmigten Schüttgutverladung als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm
- Berücksichtigung der Ergebnisse zu windinduzierten Geräuschen aus dem benachbarten Yachthafen
- Maßnahmen zum Schallschutz für die Durchführung von lauten nächtlichen Festveranstaltungen
- Maßnahmen zum Schallschutz für den Nachtbetrieb geplanter Gastronomiebetriebe
- Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist die Ermittlung folgender einwirkender Geräusche durch:

- Gewerbebetriebe und Anlagen gemäß TA Lärm,
- Freizeitanlagen gemäß Freizeitlärmrichtlinie,
- Ggfls. Sportanlagen gemäß Sportanlagen Lärmschutzverordnung,
- Verkehrslärm gemäß DIN 18005 in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung.

Ziel der Ermittlung ist, die Schutzbedürftigkeit der Nutzung in dem im B-Plan festgesetzten Mischgebiet sowie der umliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten.

Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens

Abschirmende Wirkung geplanter Gebäude

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die abschirmende Wirkung der beiden Flügel des im SO Beherbergung / Ferienwohnen geplanten Boardinghouses errichtet sein müssen, bevor das Sondergebiet Veranstaltungsfläche genutzt werden kann.

Daher erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Lage, Ausführung und Höhe des geplanten Boardinghouses.

Eingeschränktes Wohnen im SO Beherbergung / Ferienwohnen

Die Ferienwohnungen im Boardinghouse werden nicht als Lebensmittelpunkte dienen. Die Bewohner sind damit keine Nachbarn im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Damit sind nach Auskunft des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) vor den Wohnraumfenstern außen keine Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass das SO Beherbergung / Ferienwohnen ausschließlich nicht dauerhaftem Wohnen dient.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Beherbergungsräume im SO Beherbergung / Ferienwohnen haben auf Grundlage der baurechtlich eingeführten DIN 4109 einen öffentlich rechtlichen Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen. Der tatsächliche Bedarf für passiven Schallschutz lässt sich aus sachverständiger Sicht erst ermitteln, wenn die Ausführungsplanung des Gebäudes und der Bühne nebst Lautsprechersystemen vorliegt. Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Eckernförde wird daher empfohlen, für das Boardinghouse im Baugenehmigungsverfahren einen detaillierten Schallschutznachweis zu erbringen.

Dieses wird in der textlichen Festsetzung zum passiven Schallschutz berücksichtigt.

Der sonstige Bedarf für passiven Schallschutz leitet sich aus den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch die verschiedenen im Hafen geplanten bzw. vorhandenen regelmäßigen Nutzungen ab. Dabei wird die Kumulierung verschiedener Lärmarten berücksichtigt. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 werden unter Berücksichtigung der windinduzierten Geräusche aus dem Yachthafen, der gewerblichen Geräusche und der Geräusche von regelmäßigen Veranstaltungen im SO Veranstaltungsfläche in einer Rasterlärmkarte dargestellt.

Daraus begründen sich die Festsetzungen der Lärmpegelbereiche sowie der passiven Schallschutzmaßnahmen.

Schallschutzmaßnahmen für Veranstaltungen

Schallschutzmaßnahmen zur Durchführung seltener und regelmäßiger Bühnenveranstaltungen im SO Veranstaltungsfläche sowie für den Betrieb anlässlich der Volksfeste werden im Schallgutachten angeführt. Es handelt sich um Vorgaben zu Schallleistungspegeln, Einsatz von Beschallungsanlagen, Abstrahlrichtung, Lautsprechertypen, Bühnenausrichtung usw. Aus sachverständiger Sicht sind diese Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festzusetzen, sondern in den nachgeordneten Bauantragsverfahren zur Auflage zu machen.

Daher trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Veranstaltungen innerhalb des SO Veranstaltungsfläche.

Schüttgutverladung

In Abstimmung mit den Stadtwerken und dem LLUR wurde davon ausgegangen, dass die genehmigte Schüttgutverladung nur noch im Rahmen seltener Ereignisse im Sinne der TA Lärm durchgeführt wird.

Im Bebauungsplan ist im SO Hafen somit die Errichtung und der im Sinne der TA Lärm seltenen Betrieb einer offenen Anlage zum Umschlag von Schüttgüter zulässig.

Windinduzierte Geräusche aus dem Yachthafen

Aus sachverständiger Sicht handelt es sich bei den windinduzierten Geräuschen aus dem Yachthafen um Verkehrslärm. Da die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm im Mischgebieten überwiegend eingehalten oder unterschritten werden, besteht diesbezüglich kein Bedarf für Festsetzungen.

Ein Vorschlag zu Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen für das stärker mit wind-induzierten Geräuschen beaufschlagte SO Beherbergung / Ferienwohnen befindet sich unter dem Punkt: Passive Schallschutzmaßnahmen.

Sofern die nächtlichen Schallimmissionen durch windinduzierte Geräusche aus dem Yachthafen als Sportlärm im Sinne der 18. BImSchV beurteilt werden, kann es im jeweils östlichen Teil der auf den Bauflächen 2, 4 und 6 des Mischgebiets geplanten Wohngebäude zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts um bis zu 2 dB(A) kommen. Seitens des LLUR war angesichts der Geringfügigkeit dieser Überschreitung vorgeschlagen worden, diese in einer Festsetzung zu beschreiben. Darüber hinaus wurde kein Handlungsbedarf gesehen.

Im Bebauungsplan erfolgt daher der Hinweis auf die Überschreitung nachts um bis zu 2 dB(A).

Gastronomiebetriebe

Für die geplanten Gastronomiebetriebe ist ggfls. ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Im Bebauungsplan kann auf Festsetzungen hierzu verzichtet werden.

Verkehrslärm

Vermeidbare Schallquellen müssen vermieden und unvermeidbare Schallquellen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Um dies zu erreichen sollten die Abstände zwischen den Ausfahrten der Parkgaragen und den nächstgelegenen Wohnraumfenstern maximiert werden. Dies wurde bei der Planung der Zufahrt in das Parkhaus auf der Baufläche 6 des Mischgebiets berücksichtigt.

Zudem sollen Garagen in Richtung der nächstgelegenen Wohnbebauung geschlossen und im Bereich der Zufahrten mit schallschluckenden Materialien ausgekleidet werden.

Die Verkehrswege im Plangebiet sollen mit großformatigen und weitgehend fugenlosen glatten Pflastersteinen gepflastert werden. Pflasterbeläge mit rauer, unebener Oberfläche sowie große Fugen verursachen beim Überfahren höhere Schallpegel als das vorgesehene großformatige fugenlose Pflaster.

Ferner soll sichergestellt werden, dass das Öffnen und Schließen der Garagentore ohne nennenswerte Geräusche abläuft. Regenabläufe u. Ä. müssen so eingebaut werden, dass beim Überfahren keine Geräusche auftreten.

Das Konzept mit drei Zu- und Ausfahrten der Garagengeschosse minimiert zudem die Ein- und Ausfahrtgeräusche an einzelnen Immissionsorten.

Weitere schalltechnische Hinweise können bei Vorliegen der Detailplanung abgegeben werden.

Schalltechnische Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm werden aus Sicht des Schallgutachters für entbehrlich gehalten, aufgrund des beschriebenen Konzeptes zur Verkehrsberuhigung.

10. Infrastruktur / Versorgung

10.1 Abfall- und Wertstoffe

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis-Rendsburg Eckernförde Träger der öffentlichen Abfallentsorgung. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH (AWR) wird für diesen Bereich als Drittbeauftragter des Kreises tätig. Für den anderen Herkunftsbereich ist diese vom seinerzeitigen MUNL die Entsorgungspflicht übertragen worden. Grundlage für die Abfallentsorgung ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises einschließlich der Tarifordnung, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten bzw. die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen.

Es besteht sowohl für Gewerbebetriebe als auch für andere Nutzungen und Privathaushalte Anschluss und Benutzungszwang.

10.2 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie wird durch den örtlichen Stromversorger sichergestellt. Der öffentliche Versorgungspunkt (Stromschwerpunktstation) ist zu übernehmen.

10.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist über die zentrale Versorgung der Stadtwerke Eckernförde GmbH sichergestellt.

10.4 Löschwasserversorgung

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Das Plangebiet kann durch die Feuerwehr über die Straße Jungfernstieg und die Hafenpromenade angefahren werden.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblätter W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - und W 331 - Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW - Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 bis 100 m angesehen.

Nach Auskunft der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Eckernförde / Herrn Behrmann am 18.11.2010 ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über Hydranten im Plangebiet sichergestellt.

10.5 Rettungsmaßnahmen

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8,0 m über dem Gelände liegt, müsste mindes-

tens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (Hubrettungsfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite notwendige Treppe) herzustellen.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der festgesetzten Baumpflanzungen im Plangebiet wird in Teilbereichen bei Gebäudeklasse 4 ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

10.6 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Niederdruck-Versorgungsnetz der Stadtwerke Eckernförde GmbH.

10.7 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Telekommunikations-Dienstleistungsfirmen vorgehalten.

10.8 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nach der Satzung für die Abwasserbeseitigung der Stadt Eckernförde (Abwassersatzung) besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Grundstücke, die durch betriebsfertige Abwasserkanäle erschlossen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein zentrales Netz zum Klärwerk der Stadt Eckernförde.

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen der Neubauten und den versiegelten Flächen wird über die genehmigte Anschlussstelle in den Hafen eingeleitet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird für das Planungsgebiet sichergestellt.

10.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Flachdachflächen eignen sich zur Aufstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Im Bebauungsplan werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen.

10.10 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 500 m Entfernung an der Reeperbahn. Der ZOB und Bahnhof (Bahnstrecke Flensburg – Kiel) liegt ca. 700 m vom Plangebiet entfernt.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt Eckernförde die als Mischgebiet festgesetzte Fläche sowie die Fläche des Sondergebiets „Beherbergung / Ferienwohnen“ veräußert. Die festgesetzten Flächen der Unterbauung werden nicht veräußert, sondern gemäß ihrer Zweckbestimmung hergerichtet und die Nutzung über den Abschluss eines Sondernutzungsvertrags mit der Stadt Eckernförde geregelt.

12. Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,43 ha. Davon entfallen auf:

Sondergebiete:	ca. 9.300 m ²
Mischgebiet:	ca. 8.700 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 6.300 m ²

Die Bruttogeschossflächen (BGF) beträgt ca. 33.200 m². Davon entfallen auf:

Mischgebiet (einschließlich Tiefgaragen, soweit vorgesehen)	ca. 28.000 m ²
Sondergebiete:	ca. 5.200 m ²

Anlage 1:	Schalltechnisches Gutachten
Anlage 2:	Verkehrsplanerische Dokumentation / Verkehrstechnische Untersuchung
Anlage 3:	Ergänzende Stellungnahme und aktualisierte Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen des aktuellen Nutzungskonzeptes