



Stadt Eckernförde

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“, zugleich 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“

für das Gebiet zwischen der Wasserfläche des Hafens, zugleich nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 146/6, 146/7 der Flur 9 und des Flurstücks 234 der Flur 10,

der westlichen Grenze der Straßenfläche Jungfernstieg, zugleich westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 247 der Flur 10, in geradliniger Verlängerung bis zur Wasserfläche des Hafens,

der nördlichen Grenze der Straßenflächen Hafengang, Gudewerdtstraße und Ottestraße, zugleich nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 76/4 der Flur 10, des Flurstücks 148/3 und 150/8 der Flur 9

und der östlichen Begrenzung der Straßenfläche der Frau-Clara-Straße, zugleich östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 154/3 (mit Ausnahme westlich des Flurstücks 105/1 teilweise über das Flurstück 154/3) und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 144/10 der Flur 9.

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitekten bdl
Ochsenzoller Straße 142a
22848 Norderstedt
Fon 040-521975-0
Fax 040-521975-10

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensablauf und Grundlagen.....	6
2	Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanänderung.....	7
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	8
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
3.1.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)	8
3.1.4	Flächennutzungsplan (1982).....	8
3.1.5	Landschaftsplan (1992).....	9
3.1.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2006)	9
3.1.7	Rahmenplan (2008).....	10
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	10
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan	10
3.2.2	Ortsgestaltungssatzung.....	11
3.2.3	Erhaltungssatzung.....	11
3.2.4	Baumschutzsatzung (1995).....	11
3.2.5	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete.....	11
3.2.6	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	12
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	12
3.3.1	Stadtbildanalyse für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt (2014/2015)	12
3.3.2	Klimaschutzkonzept	12
3.3.3	Lärmtechnische Untersuchung.....	13
3.3.4	Altlastenuntersuchung	13
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	14
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	14
4.2	Bebauung und Nutzung	15
4.3	Grünordnung	15
4.4	Artenschutz.....	16
5	Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen	17
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.1.2	Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung	21
5.2	Verkehrsflächen.....	25
5.3	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Abfallentsorgung	26

5.3.1	Versorgung	26
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung	26
5.3.3	Abfallbeseitigung	26
5.4	Immissionsschutz/ Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	26
5.4.1	Schutz vor Gewerbelärm	26
5.4.2	Schutz vor Freizeitlärm	27
5.4.3	Schutz vor Sportanlagenlärm	29
5.4.4	Schutz vor Verkehrslärm	30
5.4.5	Schutz vor tieffrequenten Geräuschen	32
5.4.6	Hochwasserschutz	32
5.5	Feuerlöscheinrichtungen	38
5.6	Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale	39
5.7	Gestalterische Festsetzungen	39
5.8	Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung	39
5.8.1	Baumschutz	40
5.8.2	Baumpflanzungen	41
5.8.3	Fassadenbegrünungen / Stammrosen	42
5.8.4	Dachbegrünung	42
5.8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb / außerhalb des Plangebiets	42
5.8.6	Artenschutzrechtliche Hinweise	43
5.8.7	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	43
5.8.8	Planexterner Ausgleich	46
5.9	Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise und Kennzeichnungen	47
5.9.1	Archäologische Denkmale	47
5.9.2	Kulturdenkmale	48
5.9.3	Hochwasserrisikogebiet	49
5.9.4	Altlasten, Kampfmittel	50
5.9.5	Telekommunikation	51
5.9.6	Baumschutz	51
5.9.7	Belange der Schifffahrt	51
6	Umweltbericht	52
6.1	Einleitung	52
6.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	52
6.1.2	Standort und Untersuchungsraum	52
6.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	52
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54

6.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	54
6.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	59
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	59
6.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
6.3	Zusätzliche Angaben	61
6.3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	61
6.3.2	Maßnahmen zur Überwachung	61
6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	63
8	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	63
9	Flächen- und Kostenangaben	63
9.1	Flächenangaben	63
9.2	Kostenangaben	63
10	Rechtsgrundlagen	64
11	Anlagen.....	66

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung am 16.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 19.03.2015 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.04.2016 bis zum 11.05.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 27.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am 29.09.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10. bis zum 14.11.2016 während der Öffnungszeiten der Stadt Eckernförde nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 10.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der B-Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.06 bis 23.06.2017 während der Öffnungszeiten der Stadt Eckernförde erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 01.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde hingewiesen.

Die Ratsversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____. als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden am 26.06.2017 als richtig bescheinigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass am 13. Mai 2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 in Kraft getreten ist. Das Planverfahren ist jedoch vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden.

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind somit das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004, geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), sowie die Landesbauordnung Schleswig Holstein (LBO), in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 14. Juni 2016 (GVBl. S. 369).

2 Planungsanlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Zur Stärkung und Stabilisierung der Eckernförder Altstadt wurden die Fortschreibung des Rahmenplanes 2008 sowie die darauf aufbauende aktuelle Quartiersuntersuchung für das Teilgebiet Nördliche Altstadt - Fischerquartier („A TG 2“) durchgeführt. Beide Untersuchungen nennen als übergeordnetes Ziel die Stärkung des Potenzials der städtebaulichen Lage als „historischer Altstadt kern am Hafen“ von Eckernförde. Hier werden zum einen die Belebung der Innenhöfe mit dem dazugehörigen Spannungsfeld zwischen dem „Innen“ – „Außen“ sowie die Stärkung der Attraktivität der Altstadt für die einheimische Bevölkerung und Touristen angeregt.

In diesem Zusammenhang gab und gibt es aktuell Entwicklungsbegehren von Eigentümern, insbesondere in den Innenbereichsflächen der Frau-Clara-Straße. Die Planungen, die eine gewerbliche/ touristische Umnutzung ehemaliger Wirtschafts- und Nebengebäude in den Innenhöfen vorsahen, sind bisher auf Grundlage von Ausnahmegenehmigungen nach § 31 BauGB umgesetzt worden, da in dem derzeitigen Bebauungsplan Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ (Satzungsbeschluss 2001) die Innenbereiche der Quartiere als private Grünflächen festgesetzt wurden und daher die Bestandsgebäude in diesen Bereichen lediglich Bestandsschutz genießen und mittel- bis langfristig abzureißen sind. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 soll nun auf den konzeptionellen Wandel der Innenbereichsnutzung reagiert werden, die Potenziale des „historischen Altstadt kern am Hafen“ sollen gestärkt und die Innenhöfe des ehemaligen Fischerquartiers für die Bevölkerung und den Tourismus zugänglich gemacht werden.

Mit der Änderung soll künftig neben der historischen geschlossenen Blockrandstruktur nun auch der historische Bestand der ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäude in den Innenhöfen im Planänderungsbereich planungsrechtlich gesichert und eine Sanierung und Umnutzung sowie eine Neubebauung von kleineren Gewerbebauten und untergeordneten Gebäuden ermöglicht werden, um so die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, Cafés, Läden, Galerien etc. unter anderem mit maritimen/ hafentouristischen Schwerpunkt, auch in innenstadttypischer Kombination mit Wohnungen, zu erzielen und so die Innenhöfe zu beleben.

Darüber hinaus sollen zur Stärkung, vor allem in ihren touristischen Funktionen, die Flaniermeile am Hafen und die Einkaufsstraße *Frau-Clara-Straße*, sowie der *Jungfernstieg* und die Straßen *Ottestraße* und der *Hafengang* planungsrechtlich gesichert werden sowie durch Nutzungsergänzungen Anreize für weitere wasser- und hafenbezogene Nutzungen, Läden und gastronomische Einrichtungen geschaffen werden.

Ferner soll der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der am 27.07.2016 in Kraft getretenen Ortsgestaltungssatzung (OGS) angepasst werden. Da diese als alleiniges Planwerk die Ortsgestaltung der Eckernförder Altstadt reglementieren soll, entfallen im Planänderungsbereich die im Ursprungsplan festgesetzten Gestalterischen Festsetzungen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 weist Eckernförde als Mittelzentrum aus. Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln (vgl. LEP Kap. 2.2.2). Eckernförde liegt weiterhin innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung. Hier soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden (vgl. LEP Kap. 3.7.2).

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Der derzeit gültige Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte, vom 20. Dezember 2000, wurde aus dem damals gültigen Landesraumordnungsplan 1998 entwickelt. Einen aus dem neuen Landesentwicklungsplan 2010 entwickelten Regionalplan gibt es derzeit noch nicht.

Eckernförde wird als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung benannt. Es soll dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (vgl. REP Kap. 6.1).

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eckernförde wird durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt, die zu erhalten und auszubauen ist.

Der Tourismus ist in Eckernförde als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt auszubauen. Einkaufen im Flair maritimer Atmosphäre neben dem sanften Tourismus sollen Leitbilder des Tourismusangebotes sein. Die Reduzierung des fließenden Verkehrs aus dem Kernbereich der Innenstadt soll zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Das Hafenumfeld bedarf der Neuordnung, da der Hafen künftig keine maßgebliche wirtschaftliche Bedeutung mehr haben wird. Eine verstärkte Öffnung für Sportboote wird das touristische Angebot verbessern. Für die Hafenrandzonen des Binnenhafens sowie die Südseite des Außenhafens ist eine städtebauliche Neuordnung unter Wahrung des besonderen Stadtbildes von Eckernförde vorgesehen.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt das nahegelegene Windebyer Noor als Landschaftsschutzgebiet sowie als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und die südlichen Teilflächen als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dar. Die Uferpromenade Schiffbrücke innerhalb des Plangebietes ist Teil des überregionalen Rad- und Wanderweges (Ostseeradwanderweg Flensburg - Lübeck).

3.1.4 Flächennutzungsplan (1982)

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde wurde 1982 neugefasst und bisher diverse Male geändert. Er wies das nördliche Plangebiet (nördlich *Schiffbrücke*) als Sonstiges Sondergebiet – Hafenanlage aus. Das restliche gesamte südliche Gebiet wurde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Straßen *Jungfernstieg*, *Schiffbrücke* und *Frau-Clara-*

Straße sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge beschrieben.

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs wurden im Süden, Südwesten und Westen Gemischte Bauflächen (M) sowie im Osten ein Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Süden und Südosten schlossen Wohnbauflächen (W), im Nordosten und Nordwesten ein Sondergebiet „Hafen“ an den Geltungsbereich an.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erforderte die Realisierung der vorstehenden geänderten städtebaulichen Planungsziele zur Altstadtentwicklung neben der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ auch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde wurde im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt und ist seit dem 21.12.2016 rechtswirksam.

3.1.5 Landschaftsplan (1992)

Der Landschaftsplan (LP) stellt die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Er wird auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne von den Gemeinden entwickelt.

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Eckernförde wurde im Jahr 1992 aufgestellt und weist den Geltungsbereich als allgemeine Siedlungsfläche aus. Die Flächen entlang der Hafenkante und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (entlang des *Jungfernstiegs*) sind als Baumreihe/ Allee dargestellt.

Die geplanten Änderungen entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes.

Der geplante Wandel der Innenbereichsnutzung der Altstadt stimmt mit den Zielen des Landschaftsplanes überein.

3.1.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2006)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2006 formuliert Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte einschließlich entsprechender Maßnahmenempfehlungen bis zum Jahr 2015 für die Stadt Eckernförde. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die erforderlichen Entscheidungen durch die politischen Gremien.

Entsprechend den Ergebnissen des ISEK bilden die Innenstadt Eckernfördes und ihre angrenzenden Stadtgebiete (die Hafenbereiche Binnenhafen und Hafenspitze, die Bereiche an der Norderhake/ Noor, das Kurgebiet mit Kurpromenade sowie die südliche Altstadt) das dritte und zentrale Entwicklungsgebiet in Eckernförde. Hier befinden sich die überörtlichen Funktionen der Stadt. Folgende Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich, die den Plangeltungsbereich betreffen, werden genannt:

- Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen (Mittelzentrum) durch Sicherung und Weiterentwicklung dieser Funktionen
- Förderung und Optimierung des Alleinstellungsmerkmals Maritimes Zentrum/ Erlebniswelt Strand-Innenstadt-Hafen als wesentlicher Beitrag zur Profilierung des Standortes durch Sicherung und Stärkung bestehender Qualitäten sowie die Schaffung neuer Identitäten
- Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände in baulicher und funktionaler Hinsicht, z.B. Entwicklung von Brachflächen und Umnutzung von Gebäuden unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Entwicklung und Realisierung von markanten und attraktiven „Leuchtturm-Projekten“ an den Scharnierstellen des Entwicklungsbereichs im Norden (Hafenspitze,

Rundspeicher, Stadthafen, Noorübergang) und Süden (ehem. Bauschule, Exer-Parkplatz)

- Verbesserung / Aufwertung der touristischen Infrastrukturen
- Stärkung des Einkaufs- und Freizeitbereiches Innenstadt - Hafen - Noor

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 steht im Einklang mit den Entwicklungszielen des ISEK's.

3.1.7 Rahmenplan (2008)

Der Rahmenplan ist als selbstbindendes Planungsinstrument von der Ratsversammlung 2008 beschlossen worden. Der städtebauliche Rahmenplan soll langfristige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Er dient als Leitfaden für zukünftige Planungen im Bereich der Innenstadt, z.B. für brach fallende Gewerbeflächen oder bei der Umgestaltung öffentlicher Flächen. Ziel des Rahmenplanes ist es, durch die Formulierung städtebaulicher Ziele viele verschiedene öffentliche und private Einzelmaßnahmen mit unterschiedlichen Realisierungszeiträumen so zu steuern, dass sie sich in einen gesamtstädttebaulichen Rahmen einfügen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 4/9 liegt innerhalb des Handlungs- und Nutzungsschwerpunktes „Hafentourismus am nordöstlichen Innenstadtrand“. Für den Bereich südlich des Hafens wird die Schaffung eines hafentouristischen Schwerpunktes durch die Ergänzung des Bestandes mit maritimem Gewerbe sowie weiteren wasser- und hafenbezogener Nutzungen vorgeschlagen. Ferner wird u.a. die Verbesserung der (Sicht-) Beziehungen zwischen der Altstadt und dem Strand, dem Hafen und dem Noor als ein übergeordnetes städtebauliches Ziel genannt. Für den nördlichen Altstadtbereich bedeutet dies, die wichtigen Querverbindungen (Kieler Straße – Strand) durch die Altstadtquartiere zu stärken.

Alle Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches der B-Plan-Änderung werden im Zielplan „flächige Nutzungsbetrachtung nach BauNVO“ als Mischgebiete dargestellt.

Die Darstellungen des Rahmenplanes entsprechen dem geplanten Wandel der Innenbereichsnutzung der Altstadt und werden bei den Planänderungen berücksichtigt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 4/9 mit Satzungsbeschluss im Jahr 2001 (zugleich 1. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt“). In diesem wird aufgrund der vorhandenen Nutzung der nördliche Geltungsbereich als Sondergebiet Hafen sowie der Großteil der historischen, geschlossenen Blockrandstruktur als Besonderes Wohnen (WB) bzw. als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Planung geht von einer weitgehenden Entkernung der Block-Innenbereiche und nachfolgender Begrünung dieser Flächen aus. Die Block-Innenbereiche sind als private Grünflächen festgesetzt worden. Bestandsgebäude genießen daher in diesen Bereichen lediglich Bestandsschutz und sind mittel- bis langfristig abzureißen. Bisher wurden die vorgenannten Festsetzungen nicht umgesetzt. Baubehörden innerhalb des Plangebietes, welche die Umnutzung und -gestaltung der Innenhofbebauung betrafen, wurden auf Grundlage von Befreiungsgenehmigungen nach § 31 BauGB realisiert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten geänderten städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich zu schaffen, wird daher der Bebauungsplan Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ zum ersten mal und damit zugleich der Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt“ zum 6. mal geändert.

3.2.2 Ortsgestaltungssatzung

Die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) ist seit dem 27.07.2016 in Kraft. Die gestalterischen Vorgaben für die baulichen Anlagen und Anlagen der Außenwerbung innerhalb des Geltungsbereiches werden zukünftig über die Satzung als alleiniges Planwerk geregelt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallen daher im Planänderungsbereich die im Ursprungsplan bisher festgesetzten gestalterischen Festsetzungen.

3.2.3 Erhaltungssatzung

Zur Wahrung des Stadtbildes wurde im Ursprungsbebauungsplan 4/9 auch eine Erhaltungssatzung festgesetzt (Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen). Mit dem Erlass der Erhaltungssatzung sind alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig. Die Baufreistellung nach LBO wurde damit außer Kraft gesetzt, damit jede Baumaßnahme vor Realisierung auf Einfügung und Einhaltung der B-Plan-Festsetzungen überprüft werden und die Denkmalschutzbehörde beteiligt werden kann.

Die Erhaltungssatzung wird mit dem Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes 4/9 aufgehoben.

Parallel zur o.g. Ortsgestaltungssatzung wurde am 15.12.2015 auch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) für den gesamten Altstadtbereich beschlossen. Diese soll auch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einschließen.

Gemäß § 172 (1) Satz Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 (3) BauGB kann die Stadt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Altstadt auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt beschließen, dass der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

Mit der geplanten Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt und der Erhaltungssatzung möchte die Stadt Eckernförde im Rahmen einer kommunalen Planungshoheit durch zwei einzelne Planwerke die bauliche Entwicklung in der Altstadt steuern, beeinflussen und das Ortsbild positiv gestalten. Die Erhaltungssatzung soll dabei ein ergänzendes Instrument zur Ortsgestaltungssatzung und zur Bauleitplanung darstellen.

3.2.4 Baumschutzsatzung (1995)

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wurde für den Baumbestand sowie Hecken der Gesamtstadt Eckernförde im Dezember 1995 eine Baumschutzsatzung erlassen.

3.2.5 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Die bei Eckernförde gemeldeten europäischen Schutzgebiete

FFH-Gebiet 1524-391 *Großer Schnaaper See, Bültsee und anschließende Flächen*

FFH-Gebiet 1525-331 *Hemmelmarker See*

FFH-Gebiet 1526-391 *Südküste der Eckernförder Bucht und vorgelagerte Flachgründe*

VS 1525-491 *Eckernförder Bucht mit Flachgründen*

haben infolge der bestehenden Entfernungen von mehr als 2 km und der bereits bestehenden bebauten Altstadtsituation keine Relevanz.

3.2.6 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß BNatSchG besteht nicht. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete befinden sich westlich (*Windebyer Noor und Schnaaper See*) sowie nordöstlich (*Schwansener Ostküste*) außerhalb des Plangebietes. Gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop treten im Plangebiet nicht auf.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Stadtbildanalyse für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt (2014/2015)

Als Teil des PLANWERK INNENSTADT wurde im Auftrag der Stadt Eckernförde für das Teilgebiet Nördliche Altstadt – Fischerquartier „A TG 2“ eine Quartiersuntersuchung durchgeführt. Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgte aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für die historische Innenstadt Eckernfördes sowie einiger Baubegehren aus jüngster Zeit, die auch den Innenbereich betreffen.

Folgende Empfehlungen werden für den Bereich Fischerquartier genannt:

- Stärkung des Potenzials der Städtebaulichen Lage als „historischer Altstadtkern am Hafen“
- Stärkung und Erlebarmachung des Spannungsfelds von „Innen – Außen“
- Erhalt und Stärkung der fast ausschließlich historischen Typologien und Angemessenheit/ Einfügen der Neubautypologien
- Erhalt und Pflege des gesamten, historisch geprägten Innenstadtbereichs unter besonderer Berücksichtigung der Kulturdenkmale, ihrer unmittelbaren Umgebung und der stadtbildcharakteristischen Straßen- und Platzräume
- Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Altstadtbild. Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur.
- Belebung des Inneren der Altstadt durch kleine Läden, Cafés, Handwerkstätten und z.B. Galerien (Innenhöfe im Westen und Norden) bzw. Sicherung der Wohnqualität durch grüne Höfe (Mitte, im Süden und im Osten am Jungfernstieg, wo das Wohnen als Nutzung überwiegt)
- Anstreben eines Höchstmaß an Begrünung und Ökologie aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in diesem Teilgebiet

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 steht daher im Einklang mit den Empfehlungen der Quartiersuntersuchung.

3.3.2 Klimaschutzkonzept

Die Stadt Eckernförde ist bestrebt, die klimafreundliche Stadtentwicklung in Eckernförde weiter voran zu treiben. Aus diesem Grund hat sie Ende 2014 die Firma B.A.U.M. Consult beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Eckernförde ein gesamtstädtisches, integriertes Klimaschutzkonzept zu erstellen.

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Eckernförde ist von der Ratsversammlung in der Sitzung am 15. Dezember 2015 abschließend beschlossen worden und zeigt Ziele, Strategien und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz für die Stadt Eckernförde auf, initiiert Kooperationen zwischen den relevanten Akteuren und bündelt alle klimaschutzrelevanten Aktivitäten an zentraler Stelle.

Die Handlungsempfehlungen des Klimaschutzkonzeptes, welche im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden können (u.a. Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports), werden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung

Auf das Planänderungsgebiet wirken Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm durch die im Plangebiet und in der Nachbarschaft angesiedelten Betriebe und Anlagen (u. a. Gastronomie, Gewerbeschifffahrt an der Schiffbrücke usw.), Freizeitlärm durch Veranstaltungen im Hafen, windinduzierte Geräusche aus der Takelage der an den umliegenden Liegeplätzen im Hafen liegenden Boote und Yachten sowie Verkehrslärm auf den Straßen im und um das Planänderungsgebiet.

Aus diesem Grund wurde im September 2016 ein Lärmtechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH erarbeitet.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurden anschließend Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen genannt.

3.3.4 Altlastenuntersuchung

Die Grundstücke Kattsund 17 a und b sowie Frau-Clara-Straße 22 in Eckernförde sind bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Altstandort geführt.

Der Altlastverdacht im Kattsund 17 a und b beruht auf der ehemaligen Nutzung des Grundstückes durch eine Räucherei sowie durch einen Schlosserei- und Werkstattbetrieb. Der Altlastverdacht in der Frau-Clara-Straße 22 beruht auf der ehemaligen Nutzung des Grundstückes in unterschiedlichen Zeitintervallen durch eine Lederfabrik, Fischräuchereien, einem Fuhrunternehmen und Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten (Kfz-Werkstätten).

Infolge der jahrzehntelangen Nutzungen und des damit verbundenen nutzungsbedingten Umgangs mit diversen Betriebsstoffen (Ölen, Emulsionen, Lösungsmittel etc.) war nicht auszuschließen, dass es auf den Grundstücken zu Verunreinigungen des Bodens und / oder des Grundwassers gekommen ist.

Vor dem Hintergrund der geplanten Umsetzung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“) sollte der Altlastverdacht auf den Grundstücken durch eine orientierende Untersuchung durch die UCL Umwelt Control Labor GmbH (UCL GmbH) geprüft werden. Zielstellung der Untersuchung war es, den Verdacht einer schädlichen Boden- und/oder Grundwasserveränderung auszuräumen oder zu bestätigen.

Die Untersuchungen des oberflächennahen Bodens des Grundstücks Kattsund 17 a und b lassen in veränderlichen Anteilen geringfügig erhöhte Gehalte einiger Schwermetalle sowie von Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gegenüber dem jeweiligen Vorsorgewert erkennen.

Ausgehend von den detektierten Größenordnungen der Stoffe bzw. Stoffgruppen ist eine **Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers als nicht wahrscheinlich einzustufen.**

Die Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfadens Boden-Mensch wies für einen Punkt eine Überschreitung des Prüfwertes durch den Parameter Arsen auf, der bei der **aktuellen Nutzung des Grundstückes jedoch keine Gefährdung darstellt.**

Anhand der Grundwasseruntersuchungen wurde eine geringfügige Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit durch die Stoffgruppe der Leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffe (LCKW) festgestellt.

Ein relevantes Nachlieferungspotential aus der ungesättigten Bodenzone ist aufgrund der Boden- und Bodenluftuntersuchungen nicht erkennbar. Ausgehend von den detektierten

Größenordnungen der Stoffe bzw. Stoffgruppen ist eine **Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers als nicht wahrscheinlich einzustufen.**

Es sind daher keine weiterführenden Maßnahmen erforderlich.

Für den Fall eines Eingriffs in den mit Schwermetallen belasteten Boden sind die Hinweise am Endes des Kapitels 5.9.4 zwingend zu beachten.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden orientierenden Untersuchung des Grundstückes Frau-Clara-Straße 22 in Eckernförde geht hervor, dass mit Ausnahme erhöhter Gehalte einiger Schwermetalle im oberflächennahen Boden keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Die Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wies in keinem Fall eine Überschreitung des Prüfwertes auf. **Eine Gefährdung des Menschen (direkter Kontakt) ist demnach nicht zu besorgen.**

Anhand der Grundwasseruntersuchung wurde für das Metall Arsen eine Konzentration detektiert, die etwa das 4-fache des Geringfügigkeitsschwellenwertes ausmacht. Ursache hierfür könnte die ehemalige Nutzung als Lederfabrik sein.

Die Überprüfung des Arsenbefundes über die Einrichtung und Beprobung einer stationären Grundwassermessstelle ist daher notwendig und wird daher unter Ziffer 6.2 textlich festgesetzt.

Die Messstelle ist mit einem Ausbaudurchmesser von 2“ (50 mm) im unmittelbaren Umfeld der Bohrung BS 1a zu erreichen um hierüber Informationen zur Nachhaltigkeit der Arsenbelastung zu erhalten. Der Analysenumfang ist auf die vor Ort Parameter und Arsen zu beschränken. Bestätigt sich der Arsenwert in zwei aufeinanderfolgenden Beprobungen mit einem zeitlichen Abstand von 3 Monaten sind im Umfeld weitere Grundwasserproben zu entnehmen um die Ausbreitung der Beeinträchtigung zu erkunden.

Für die Überprüfung der im Rahmen der Orientierenden Untersuchung festgestellten Arsenbelastung des Grundwassers wurde eine stationäre Grundwassermessstelle (GWM 1) durch die UCL Umwelt Control Labor GmbH (UCL GmbH) eingerichtet und in einem zeitlichen Abstand von drei Monaten (11/2016 und 02/2017) zweimal beprobt.

Die auf Arsen analysierten Grundwasserproben ergaben im Vergleich zu der im Zuge der Orientierenden Untersuchung ermittelten Arsenbelastung einen um ca. 54% bzw. 67% reduzierten Arsengehalt und konnten somit den hohen Arsenbefund nicht bestätigen. Dennoch liegt eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwerts vor.

Weiterführende Grundwasseruntersuchungen im Umfeld des Untersuchungsgrundstückes werden nach dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand als nicht erforderlich gehalten.

Es wird jedoch empfohlen, mögliche jahreszeitlich bedingte Schwankungen des Arsengehaltes aufgrund unterschiedlicher Grundwasserstände durch zwei weitere Untersuchungskampagnen voraussichtlich im Mai und August 2017 zu überprüfen. Sollten die Beprobungen in einem ähnlichen Größenbereich zu liegen kommen, kann von einer diffusen, geringfügigen Belastung des Bereiches ausgegangen werden, die keinen weiteren Handlungsbedarf nach sich zieht.

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Plangeltungsbereich liegt in den Fluren 9 und 10 der Gemarkung Eckernförde im zentralen Bereich der nördlichen Eckernförder Altstadt zwischen der Wasserfläche des

Hafens, den Straßen *Jungfernstieg*, *Ottestraße*/ *Hafengang* und *Frau-Clara-Straße*. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Wasserflächen des Hafens, zugleich nördliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 146/6, 146/7 der Flur 9 und des Flurstücks 234 der Flur 10,
- im Osten: durch die westliche Grenze der Straßenfläche *Jungfernstieg*, zugleich westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 247 der Flur 10, in geradliniger, Verlängerung bis zur Wasserfläche des Hafens,
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Straßenflächen *Hafengang*, *Gudewerdtstraße* und *Ottestraße*, zugleich nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 76/4 der Flur 10, des Flurstücks 148/3 (*Gudewerdtstraße*) und des Flurstücks 150/8 der Flur 9,
- im Westen: durch die östliche Begrenzung der Straßenfläche der *Frau-Clara-Straße*, zugleich östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 154/3 (mit Ausnahme westlich des Flurstücks 105/1 teilweise über das Flurstück 154/3) und durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 144/10 der Flur 9.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 3,6 ha auf.

4.2 Bebauung und Nutzung

Die überwiegende Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 weist immer noch die historische, geschlossen wirkende zweigeschossige Parzellen-Blockrandstruktur des ehemaligen „Fischerquartiers“ in der Eckernförder Altstadt auf. Ein- und dreigeschossige Gebäude bilden hier eine Ausnahme. In den Innenhöfen befinden sich ferner zum Teil schlichte, niedrige ein- bis zweigeschossige Neben- bzw. ehemalige Wirtschaftsgebäude sowie privatgenutzte Gärten und Stellplatzflächen.

Die Nutzung der bebauten Flächen und Freiflächen ist heute intensiv und innenstadt-typisch. Während im südöstlichen Geltungsbereich überwiegend Wohnen in Privathäusern stattfindet, gibt es an der *Frau-Clara-Straße*, der *Schiffbrücke* und dem Nordende *Fischerstraße* und *Kattsund* sowie dem nördlichen *Jungfernstieg* und der *Ottestraße* eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen sowie Gewerbe, Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss). Im nördlichen Innenhof der *Frau-Clara-Straße* befinden sich Bestandsgebäude, welche mittlerweile gewerblich bzw. von Büros genutzt werden.

Das Hafenvorfeld im nördlichen Geltungsbereich ist mit zwei ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die der Hafenvorfeldbewirtschaftung dienen.

Die Verkehrsflächen der das Plangebiet umgebenden Straßen haben den Charakter innerstädtischer verkehrsberuhigter Sammelstraßen; die Verkehrsflächen auch im Kern des Plangebietes sind durchweg verkehrsberuhigte Bereiche (*Frau-Clara-Straße*, *Ottestraße*, *Hafengang* = Schrittgeschwindigkeit / nur *Jungfernstieg* = 30 km/h).

4.3 Grünordnung

Der grünordnerische Fachbeitrag wurde vom Büro Landschaftsplanung JACOB erstellt und ist in die Begründung eingefügt.

Der Grün- und Freiraumbestand des Plangebietes wurde im Sommer 2015 auf der Grundlage des Katasterplans aufgenommen und im Bestandsplan dokumentiert (*siehe Anlage Begründung*). Entgegen der bestehenden planerischen Festsetzung des gültigen Bebauungsplans 4/9 (Innenhofbereiche = Grünflächen) stellt sich aus Sicht von Natur und Landschaft die Ausgangssituation im Plangebiet wie folgt dar:

Die nicht von der weitgehend geschlossenen Struktur der historischen Altstadt durch Gebäude beanspruchten Flächen lassen sich in öffentliche und private Freiflächen unterscheiden. Während die öffentlichen Freiflächen sich im Wesentlichen auf den Straßenraum beschränken, finden sich im inneren Quartier der historischen Altstadt vielfältige Garten- und Hofsituationen, teils privat, teils halböffentlich.

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Nutzung, Ausstattung und Ausprägung der sog. Innenhöfe. Demnach lassen sich folgende Freiraumsituationen unterscheiden:

- privater Innenhof – vorwiegend als begrünter Wohnhof genutzt mit entsprechenden Bepflanzungen
- privater Innenhof – vorwiegend als Sitzplatz und Terrasse genutzt, mit entsprechend hohen Bodenversiegelungsanteilen von bis zu 100%
- Innenhof mit Sondernutzungen – vorwiegend als Stellplatz/Stellplatzsammelanlagen und Garagen genutzt mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 100 %
- Innenhof mit Sondernutzungen – privates Außenspielgelände eines Kindergartens, gewerbliche Außengastronomie und Verkaufsbereich.
- öffentlicher Straßenraum – gegliedert durch Straßenbaumpflanzungen und Parkplätze

Für den örtlichen Baumbestand liegt indessen eine aktuelle Vermessung vor, so dass der im Rahmen der Bestandsbegehung im Juni 2015 nur grob verortete relevante Baumbestand nun aktuell bestätigt werden konnte (Juni 2016). Für einzelne nicht betretbare Innenhöfe wurde der Baumbestand ebenfalls anhand der durchgeführten Vermessung ergänzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der maßgebliche wertvolle Grünbestand insbesondere in den innenliegenden Garten- und Hofflächen des südwestlichen Quartiers zwischen den Straßen *Frau-Clara-Straße*, *Ottestraße*, *Kattsund* und *Krayenbergsgang* befindet. Zu den vorkommenden Baumarten zählen u.a. Mehlbeere, Baumhasel, Buche, Hainbuche, Eberesche, Trompetenbaum, Weide, Ahorn sowie diverse Nadelbäume. Die nicht von Bebauung eingenommenen Flächen stellen sich hier als vergleichsweise großflächige Gartennutzungen mit teilweise vorhandenem Großbaumbestand dar. Im öffentlichen Raum sind die Straßenbäume in der *Schiffbrücke* (15x Schwedische Mehlbeere, 3x Baumhasel), im Jungfernstieg (4x Schwedische Mehlbeere) und in der *Ottestraße* bzw. im Hafengang (3x bzw. 4x Säulen-Hainbuche) von Bedeutung. In der *Frau Clara-Straße* sind es jüngere Kugel-Trompetenbäume.

Aus Sicht des örtlichen Baumschutzes gelten, mit Ausnahme vorkommender Obstbäume und Fichte, alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm bzw. abweichend Eiben und Stechpalmen mit einem Stammdurchmesser von bereits 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, als geschützt. Dabei ist der überwiegende Teil des im Bestandsplan des Grünordnerischen Fachbeitrags dargestellten Baumbestands der Innenhöfe durch die Baumschutzsatzung geschützt sowie anteilig die vorhandenen Straßenbäume.

4.4 Artenschutz

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen und des teils abzureißenden Gebäudebestandes und ggf. eintretender Baumverluste eine Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie für Brutvögel, ebenfalls gebäude- und gehölzbrütende Arten.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags (LP Jacob, April 2016) werden für die Brutvögel und für die Fledermausfauna Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen (d.h. Sichtungen des Gebietes auf Quartiersstrukturen und Habitateignung) und Datenrecherchen vorgenommen.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse werden eine Konfliktanalyse zu den Zugriffsverboten des BNatSchG erstellt und ggfs. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Bestandssicherung formuliert. Diese werden sich auf Verbotsfristen für Gehölzfällungen und den Gebäudeabriss und auf die Kompensation von Quartiersverlusten durch entsprechende Ersatzquartiere erstrecken.

5 Inhalt der Planung/ Begründung der Festsetzungen

5.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Zur Stärkung des historischen Altstadt-kerns Eckernfördes und des hier vorhandenen Spannungsfeldes zwischen „Innen“ – „Außen“ sollen die damit verbundene altstadttypische Nutzungsvielfalt des ehemaligen „Fischerquartiers“, die historische Parzellen-Blockrandstruktur sowie die dazu gehörigen Innenhofbereiche für die Zukunft gesichert, gestärkt und für die Bevölkerung und den Tourismus erlebbar gemacht werden.

Dies soll zum einen durch eine Funktionsstärkung der Einkaufsstraße *Frau-Clara-Straße* sowie der *Hafenkante* als Flaniermeile rund um den Eckernförder Hafen erfolgen. Zum anderen sollen neben der planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Blockränder des ehemaligen Fischerquartiers nun auch die ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäude in den rückwärtigen Bereichen gesichert werden und umgenutzt werden können. Zusammen mit der zusätzlichen Schaffung des Planrechts für die Errichtung weiterer kleinerer Neubauten in den Innenhöfen (für kleine Gewerbebetriebe, Cafés, Läden, Galerien etc. mit vorrangig maritimem/ hafentouristischen Schwerpunkt), soll so die Belebung und Erlebbarmachung der Innenhöfe und damit eine Stärkung der Altstadt Eckernfördes erzielt werden.

Zur Sicherung der Wohnqualität innerhalb des Quartiers sollen darüber hinaus der maßgeblich wertvolle Grünbestand insbesondere in den innenliegenden Garten- und Hofflächen des südwestlichen Quartiers gesichert werden.

5.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet

Um den nördlichen Altstadtbereich in seiner Funktionsmischung und Nutzungsvielfalt zu erhalten und vor allem in seiner touristischen Funktion zu stärken, wird die Fläche südlich der Straße Schiffbrücke insgesamt als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ziel ist es, durch die Festsetzung zum einen den Bestand der Blockaußenbereiche entlang der Einkaufsstraße *Frau-Clara-Straße*, des Hafenbereiches und des *Jungfernstieges* sowie den Querverbindungen in Richtung Strand und östlichem Hafenbereich vor allem mit gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern sowie Anreize für weitere, auch wasser- und hafenbezogene Nutzungen, Läden und gastronomische Einrichtungen zu schaffen und so die Flaniermeile rund um den Eckernförder Hafen weiterhin zu stärken und attraktiver zu gestalten.

Ferner soll durch die Ausweisung als Mischgebiet das altstadt-typische Wohnen und damit der vorhandene urbane Wohncharakter dieses Innenstadtbereichs weiterhin als Nutzung in innenstadttypischer Kombination mit Gewerbe erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Belebung und Erlebbarmachung der dazu gehörigen rückwärtigen Innenhofbereiche soll ferner eine Umnutzung der ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäude sowie der Neubau von kleineren Gewerbebetrieben, auch in innenstadttypischer Kombination mit Wohnungen, ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden die Flächen ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet - Hafen

Der Bereich nördlich der *Schiffbrücke* wird gemäß seiner Nutzung wie im Ursprungsplan als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen festgesetzt. Das Eishaus (Lager) und die Netzhalle werden weiterhin für die Unterhaltung des Hafens und für den Fischereibetrieb benötigt und werden deshalb über das „Sonstige Sondergebiet - Hafen“ planungsrechtlich abgesichert.

Zur Stärkung der Flaniermeile entlang des Hafens soll auch die vorhandene gastronomische Einrichtung gesichert werden. Der bereits vorhandene und gut angenommene Fisch-Verkauf soll weiterhin im Hafenbereich möglich sein. Weitere hafentouristische Nutzungen wie beispielsweise ein Bootsverleih, eine Segelschule oder auch weitere gastronomische Einrichtungen sind ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus sollen auch die Durchführung von z.B. Volksfesten und Freiluftveranstaltungen mit maritimen Charakter entlang des Hafens planungsrechtlich gesichert werden, um der touristischen Nutzung gerecht zu werden und diese auch mit den Mitteln des Planungsrechts zu fördern. Zu den o.g. Veranstaltungen im Sinne der Textlichen Festsetzung Ziff. 1.1. Nr. 5 zählen u.a. Musikveranstaltungen, Floh- und Wochenmärkte sowie Hafen- und Stadtfeste.

Ausschluss von Nutzungen

Die gemäß § 6 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Mischgebieten sonst zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO werden generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Gebietscharakter der historischen Altstadt gefährden könnten.

Der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben erfolgt, um die Realisierung eines flächenintensiven Betriebs zu verhindern, der dem eigentlichen Planungsziel des Erhalts des kleinparzellierten Bestandes entgegenstünde und daher an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt ist.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können und so nicht mit den bestehenden und geplanten Nutzungen verträglich sind. Ferner würde sich die notwendige offene Bauweise einer Tankstelle nicht in die altstadttypische und erhaltenswerte geschlossen wirkende Blockrandbebauung einfügen und sind daher aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und artverwandte Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeverordnung (GewO), wird aus dem Ursprungsplan übernommen und soll ebenfalls die Wohnnutzung sichern. Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet gegeben, weil die Anträge für Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Nutzungen allgemein zunehmen und weil die Innenstadtlage und die unmittelbare Nähe zum Hafen das Plangebiet für diese Nutzungen attraktiv macht. Städtebauliche Zielsetzung ist es, solche Nutzungen nicht in den zentralen Innenstadtlagen anzusiedeln. Vielmehr sollen hier hochwertige und der Lage entsprechende Nutzungen gesichert werden.

Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten (zum Beispiel Spielhallen oder Wettbüros) lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen

realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Nutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Nutzungen und letztlich zu einer Abwertung eines Viertels führen. Bei einer Häufung dieser Vergnügungsstätten kann es schließlich zu einem Funktionsverlust der Mischgebiete kommen.

Der Ausschluss der in Ziff. 1.3 der Textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen (nichtmedizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros-Centren und vergleichbare Dornen-Unterkünfte, gleichgültig in welcher Form sie betrieben werden, sowie Peep-Shows) war bereits Bestandteil des Ursprungsplanes. Die genannten Betriebe sollen weiterhin im gesamten Innenstadtbereich ausgeschlossen werden. Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die aufgezählten Nutzungen sind mit der vorhandenen Nutzungsstruktur der Eckernförder Altstadt und den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht vereinbar. Durch Ausschluss der Nutzungen wird eine Störung der Wohnruhe, insbesondere in der Abend- und Nachtzeit, begegnet. (Eine Ansiedlung des Gewerbes in anderen Bereichen außerhalb des Plangebiets ist möglich.)

Die genannten Sexangebote (zum Beispiel Bordelle oder sexorientierte Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Swinger-Clubs) können den städtebaulichen Charakter eines Gebietes, mehr als andere Nutzungen, deutlich überprägen, besonders wenn sie sich in größerer Anzahl etablieren. Durch den Ausschluss wird der gewünschte Gebietscharakter in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität erreicht und erhalten. Die über Ziff. 1.3 ausgeschlossenen Nutzungen würden dem gestalterischen Anspruch, der aus der zentralen Lage resultiert, ebenfalls nicht gerecht werden. Zudem sind durch die in Ziff. 1.3 aufgeführten Nutzungen Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung zu erwarten. Um ein hochwertiges Wohn- und Geschäftsumfeld mit einem entsprechenden Sicherheitsgefühl für die Bewohner und Besucher zu schaffen, sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Ferner werden Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, ausgeschlossen, um so der geplanten Attraktivitätssteigerung der historischen Altstadt nicht entgegenzuwirken. Werbeanlagen können die Ansicht der zum großen Teil historischen, aus mehreren Epochen bestehenden und damit unbedingt erhaltenswerten Altstadtfassaden stark verändern und beeinträchtigen. Da diese nachträglich an die Fassade oder Schaufensterzone angebracht werden, werden diese oft als Fremdkörper im Stadtbild wahrgenommen. Von großer Bedeutung ist daher die Anzahl der Werbeanlagen, die an einer Fassade angebracht werden. Zum Schutz des historischen Altstadtbildes soll daher der Ausschluss von Fremdwerbung der Zunahme von Werbeanlagen vorbeugen, z. B. an ansonsten nicht gewerblich genutzten Gebäuden. Werbeanlagen sind dadurch nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen davon sind jedoch Werbeanlagen in der Erdgeschosszone des Gebäudes für Nutzungseinheiten in den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksteilen, da diese ansonsten nur geringfügig auf sich aufmerksam machen könnten.

Der Ausschluss für Werbeanlagen für Fremdwerbung wird wie folgt festgesetzt:

„Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt sind, nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Werbeanlagen, in der Erdgeschosszone am Gebäude das sich am öffentlichen Verkehrsraum befindet, für Nutzungseinheiten von rückwärtigen baulichen Anlagen auf dem selben Grundstück.“

5.1.2 Baulinie, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze/ Baulinie

Die historischen Straßenränder und Baufluchten von stadtgestalterischer Bedeutung südlich der *Schiffbrücke* werden weiterhin, wie im Ursprungsplan, durch die Festsetzung von Baulinien bestandsorientiert festgeschrieben. Das gewachsene und vielfältige Erscheinungsbild der Altstadtstraßenräume wird durch das Beibehalten dieser historischen Linien gewahrt.

Um jedoch auch die Möglichkeit einer durchgehenden Bauflucht bei Neubebauungen entlang des öffentlichen Verkehrsraumes zu ermöglichen und damit „unschöne“ Gebäudeübergänge zu vermeiden, wurde für eine flexiblere Handhabung der Festsetzung der Baulinie folgende Ausnahme zusätzlich formuliert:

Eine Abweichung von der Baulinie um maximal 50 cm kann in den Mischgebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Für das Grundstück Frau-Clara-Straße 4 wurde, abweichend von dem bereits abgebrochenen Bestand, die Baulinie entsprechend einer vorliegenden hochbaulichen Planung in einer Flucht festgesetzt, wobei die bisherige Straßenverkehrsfläche geringfügig in Anspruch genommen wurde.

Ferner sollen aus brandschutztechnischen Gründen, insbesondere in den sehr schmalen historischen Gassen und Gängen, auch Rücksprünge der straßenzugewandten Fassade *um bis zu 1,5 m* ermöglicht werden, um z.B. trotz Gebäudeabständen von weniger als 5 m zumindest in Teilbereichen offenbare Fenster zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurde folgende Ausnahme zusätzlich formuliert:

Ausnahmsweise kann ein Zurückweichen von der Baulinie um bis zu 1,5 m für straßenzugewandte Fassaden auf einer Länge von insgesamt einem Drittel dieser straßenzugewandten Fassade zugelassen werden, sofern es die Anforderungen des Brandschutzes erfordern.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO Hafen soll ferner die vorhandene Bebauung mit der Festsetzung von bestandsorientierten Baugrenzen weiterhin gesichert werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Trotz der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur der Altstadt soll zur Ergänzung der bestehenden Gebäude in den Innenhöfen eine flexible Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird, bis auf eine Ausnahme im südwestlichen Quartier, für die Mischgebiete jeweils das gesamte Grundstück als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Freiflächenanteil wird somit über das Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Obgleich der gewünschten flexiblen Grundstücksausnutzung soll dabei jedoch auch der kaum vorhandene aber maßgeblich wertvolle Grünbestand erhalten und geschützt werden. Aus diesem Grund wird daher wie o.g. im südwestlichen Quartier im rückwärtigen Bereich der *Frau-Clara-Straße* bzw. *Ottestraße*, dort wo der Großbaumbestand noch vorhanden und auch erhaltenswert ist, für einige rückwärtige Grundstücksteile eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgeschrieben. Hier sind zum Schutz der Bäume Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Terrassen, Stellplätze, oberirdische Garagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten, Leitungsverlegungen sowie dauerhafte Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig.

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung

Die rückwärtige Bebauung wird innerhalb eines Blocks durch eine durchgehende Linie „Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung“ (sogenannte Knödellinie) von der straßenseitigen Hauptbebauung abgegrenzt. Einzige Ausnahme ist der Block südlich der *Kurzen Straße*, da hier die geringen Grundstückstiefen kaum eine rückwärtige Bebauung ermöglichen.

Der Abstand der „Knödellinie“ zur vorderen Baulinie wird in der Regel mit einer Tiefe von 16,0 m festgesetzt, um für die straßenseitigen Grundstücke noch Entwicklungsmöglichkeiten sowie eine gut nutzbare Tiefe für altstadttypische Läden und gastronomische Einrichtungen

zu bieten aber gleichzeitig innerhalb der Gebäude noch eine ausreichende Belichtungssituation zu gewährleisten.

Dort, wo der historische, erhaltenswerte Bestand eine höhere Gebäudetiefe für das Hauptgebäude aufweist, verrückt die „Knödelinie“ entlang der zu erhaltenden Gebäudekante und wird mit einer höheren Gebäudetiefe bestandsorientiert festgesetzt. Sofern für die Innenbereichsbebauung eine Bebauungstiefe von weniger als 3,50 m übrig bleiben würde, wird die Knödelinie bis zur Grundstücksgrenze versetzt und damit die mögliche Bebauungstiefe für die Blockrandgrundstücke vergrößert. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen auch größere Gebäudetiefen als nach bisherigem Planungsrecht des Ursprungsbebauungsplans Nr. 4/9, da die Vorderbereiche und die rückwärtigen Grundstücksteile nicht durch Baugrenzen voneinander getrennt sind. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen werden jedoch eine geringere Bauhöhe sowie ein größerer Freiflächenanteil festgesetzt (vgl. Kap. 5.1.3).

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO Hafen wird durch die Grundfläche sowie die als Höchstmaß zulässige First- bzw. Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut) definiert. Die Festsetzungen sollen die vorhandenen Hafengebäude planungsrechtlich sichern und erfolgen daher bestandsorientiert.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten durch die Grundflächenzahl, durch die Geschossigkeit sowie durch eine als Höchstmaß zulässige Trauf- und Firsthöhe (für die Blockränder) bzw. Gebäudehöhe (für die Blockinnenbereiche) bestimmt.

Geschossigkeit, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen der Blockränder bzw. der Gebäudehöhe der Blockinnenbereiche orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz. Gebäude-Ensembles werden zu Blöcken (Bauflächen) zusammengefasst. Festsetzungen für benachbarte Bauflächen sind aufeinander abgestimmt.

Der überwiegende Teil der Gebäude innerhalb des Änderungsbereiches weist eine Ein- und Zweigeschossigkeit auf. Eine überwiegende Dreigeschossigkeit entspricht nicht dem historischen und erhaltenswerten Charakter dieses Quartiers und ist aus städtebaulicher Sicht daher nicht erwünscht. Die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit dient somit dem Erhalt der überwiegend historischen Bausubstanz und sichert planungsrechtlich den baulichen Maßstab des nördlichen Teils der Eckernförder Altstadt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen, je nach Straßenabschnitt, fördert den Erhalt der prägenden kleinteiligen Bebauungsstruktur und verhindert so eine Uniformität der Straßenrandbebauung sowie die Errichtung maßstabssprengender Gebäude innerhalb der Altstadt.

Durch die Festsetzung einer maximalen II-Geschossigkeit (Vollgeschosse) sollen die Blockränder städtebaulich prägnant ausgebildet werden und der Straßenraum einen städtischen Charakter erhalten. Die altstadttypische Geschlossenheit des Straßenraums entlang der Hauptwege wird so weiterhin gestärkt.

Während das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entlang der Blockränder auf eine höhere Baudichte und einen geschlossenen Straßenraum abzielt, soll für die rückwärtige Bebauung durch die Festsetzungen des Maßes eine aufgelockerte Innenhofbebauung mit einem höheren Freiflächenanteil erzielt werden.

Die Geschossigkeit der baulichen Anlagen in den Innenhöfen wird daher auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt sowie das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhen der Blockinnenbereiche (bis auf 2 Ausnahmen) niedriger als das der Blockränder festgesetzt.

Dies erfolgt auch, um so den historischen Charakter der untergeordneten Wirtschafts- und Nebengebäude aufrecht zu erhalten und die Bebauung der altstadtypischen Straßenzüge mit ihrer städtebaulichen Bedeutung nicht zu übertreffen. Vorhandene Gebäude mit einer höheren Anzahl an Vollgeschossen genießen Bestandsschutz. Bei den 2 Ausnahme-Bauflächen 6.3 und 8.1 sind die Firsthöhen der Blockrandbebauung bereits im Bestand so niedrig (+ 10,00m NHN), dass eine noch geringere Ausweisung der Gebäudehöhe für die Innenhöfe kaum noch eine gute/ rentable Ausnutzung der Gebäude (z.B. durch Dach- und Staffageschosse) gewährleisten würde. Dies würde den Anreiz für eine Neubebauung in den Innenbereichen deutlich verringern. Aus diesem Grund wird in den Innenhöfen die maximale Gebäudehöhe der maximalen Firsthöhe der Blockrandbebauung gleichgesetzt.

Grundflächenzahl

Um das städtebauliche Konzept der Attraktivierung der Flaniermeile rund um den Eckernförder Hafen sowie die Belebung und Erlebarmachung der Innenhöfe zur Stärkung der Eckernförder Altstadt realisieren zu können, sollen die historische und altstadtypische Bebauungsstruktur der Blockränder planungsrechtlich gesichert (bisher ebenfalls GRZ 0,8) und für die Blockinnenbereiche zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Städtebauliches Ziel ist es dabei, in den rückwärtigen Bereichen eine aufgelockerte Innenhofbebauung mit einem höheren Freiflächenanteil gegenüber den straßenzugewandten Grundstücksteilen zu erhalten. Entlang der Straßen soll für die Blockränder dagegen die bisher vorhandene und damit eine höhere bauliche Dichte als in den Innenhöfen ermöglicht werden, um den Straßenraum stärker baulich-räumlich zu fassen und das typische kompakte Altstadtstraßenbild weiterhin zu erhalten. Dieses städtebauliche Ziel der unterschiedlichen Verteilung der Baudichte erfolgt über die Festsetzung einer GRZ von 0,8 für die straßenseitigen Grundstücksteile und einer GRZ von 0,6 für die rückwärtigen Grundstücksteile.

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden.

Laut §19 BauNVO, Abs. 3 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Eine Definition des Begriffs Baugrundstück findet sich weder in der BauNVO noch in den anderen gesetzlichen Regelungen des BauGB. Um das mit den Vorschriften zur Grundfläche verfolgte Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, muss das Baugrundstück grundsätzlich planungsrechtlich bestimmt werden.

In der Regel wird bei der Festsetzung unterschiedlicher GRZ für ein Baugrundstück ein Mittelwert gebildet, der dann die GRZ für das gesamte Grundstück festlegt. Wird jedoch im besonderen Einzelfall dem planerischen Willen der Gemeinde durch eine solche Sichtweise „handgreiflich“ widersprochen, kann die GRZ auch nur auf Teilbereiche des Grundstückes bezogen werden.

Die Abweichung der GRZ-Mittelwert-Berechnung für den Planänderungsbereich ist städtebaulich zur Steuerung der Baumassenverteilung erforderlich und unabdingbar und dient einem wesentlichen Planungsziel der Stadt Eckernförde. Die GRZ-Berechnung für Grundstücksteile in Abweichung zur GRZ-Mittelwertbildung wird wie folgt begründet:

Durch die GRZ-Mittelwertbildung wären auf einem altstadtypischen Beispiel-Grundstück mit einer Breite von 15m und einer Tiefe von 50m und damit einer Grundstücksfläche von 750 qm folgende Bebauungsvarianten möglich:

Durch die gewünschte erhaltenswerte altstadtypische kompakte Blockrandbebauung von 80% des vorderen Grundstücksteils, können bei einer Tiefe von 16m (festgesetzte

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung) 192 qm durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil können 306 qm (60%) durch weitere bauliche Anlagen bebaut werden. Die GRZ-Mittelwertbildung ermöglicht somit eine Gesamtgrundstücksbebauung von 498qm (0,66 GRZ).

Der Grundstückseigentümer könnte damit jedoch zum einen den vorderen Grundstücksteil vollständig, zu 100% überbauen. Er könnte aber auch nur einen sehr geringen Teil straßenseitig bebauen und den Rest seiner baulichen Anlagen vollständig auf dem rückwärtigen Grundstücksteil errichten. Hier wäre aufgrund der Mittelwertbildung eine Bebauung von bis zu 98% und damit eine deutliche Mehrbebauung als 60% möglich.

Diese Überbauungsvariante verfehlt jedoch handgreiflich das Städtebauliche Ziel der Wahrung der kompakten altstadtcharakteristischen Randbebauung und der dafür erwünschten, als Ausgleich dienenden lockeren rückwärtigen Bebauung. In den rückwärtigen Grundstücksteilen soll deutlich stärker als am Blockrand die private Freiraumversorgung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Sowohl eine 100%ige Bebauung (GRZ 1,0) entlang der straßenseitigen Grundstücksteile als auch eine 100%ige Bebauung (ebenfalls GRZ 1,0) in den Blockinnenbereichen würde jeweils zu einer erheblichen Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 bzw. 0,6 führen und die städtebaulichen Planungsziele konterkarieren. In jedem denkbaren Fall, in dem ein Grundstück sowohl über einen vorderen als auch über einen rückwärtigen Grundstücksteil verfügt, wäre – je nach Größenverteilung – eine erhebliche GRZ-Überschreitung von 20 bis 40 % gegeben.

Um die bauliche Dichte für die vorderen und hinteren Grundstücksteile unterschiedlich steuern zu können, wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4/9 deshalb der Begriff des Baugrundstücks planungsrechtlich wie folgt definiert und festgesetzt: Bei unterschiedlichen Festsetzungen zur GRZ für ein Grundstück bildet der jeweils maßgebliche Teil des Baugrundstücks, der durch die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt wird, die Berechnungsgrundlage für die zulässige Grundfläche. Für jeden abgegrenzten Bereich ist somit eine gesonderte GRZ-Ermittlung erforderlich.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für die Blockränder wird das nach § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung für Grundflächenzahlen überschritten.

Diese Überschreitungen sind jedoch gerechtfertigt und auch städtebaulich erforderlich:

Die dichte und kompakte Bebauung der vorderen Grundstücksteile ist durch die historische kleinteilige Parzellierung und durch die daraus resultierenden teilweise geringen Grundstücksgrößen bedingt. In der Bebauungsdichte spiegelt sich auch die altstadtypische Bebauungsstruktur mit ihren nicht vorhandenen bzw. nur geringen seitlichen Grenzabständen und damit das Altstadtbild Eckernfördes wieder und soll daher aus städtebaulicher Sicht weiterhin erhalten bleiben. Als Ausgleich dafür wird für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt und ermöglicht so zum einen eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung bei Berücksichtigung eines ausreichenden Freiflächenanteils, bezogen auf das Gesamtgrundstück. Zum anderen wird dadurch die Ausbildung teilweise privater Bereiche und Ruhezonen im rückwärtigen Bereich ermöglicht und damit auch potentiellen Konflikten durch Nachverdichtungen in der Nachbarschaft vorgebeugt.

Ferner handelt es sich um eine zentrale urbane Lage mit gutem ÖPNV-Anschluss und verkehrlicher Anbindung, in der im städtebaulichen Kontext verdichtete Bauformen grundsätzlich geboten sind. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Derzeit weisen jedoch auch einige wenige Gebäude der Blockaußenränder eine größere Tiefe als 16 m und eine höhere Geschossigkeit als die zulässige II-Geschossigkeit auf. Auch mehrere rückwärtige Gebäude bzw. Gebäudeteile überschreiten die zulässige maximale Eingeschossigkeit sowie die zulässige GRZ von 0,6 (vor allem aufgrund der historisch bedingten geringen Grundstücksgröße) und führen daher zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke. Zum Erhalt, zur Sicherung und zur Umnutzung auch dieser zum Teil historischen und ortsbildprägenden Gebäude wird daher folgende Ausnahme zusätzlich zu den Festsetzungen bzgl. der Geschossigkeit und GRZ formuliert:

Bei vorhandenen und vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung genehmigten oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießenden baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Geschossigkeit überschreiten, sind ausnahmsweise bauliche Änderungen sowie Nutzungsänderungen zulässig, sofern die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen eingehalten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Unter baulichen Änderungen im Sinne der Festsetzung sind dabei Umbaumaßnahmen, Sanierungen und Änderungen der Statik (soweit die Kubatur nicht wesentlich beeinträchtigt wird) zu verstehen. Änderungen im Sinne von Erweiterungen sind zulässig, wenn sich die Kubatur nicht wesentlich ändert. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Festsetzung liegt vor, wenn sich die Baumasse mehr als 2% gegenüber dem Bestand vergrößert.

Somit sind z.B. Nutzungsänderungen von zweigeschossigen Gebäuden in den Innenhöfen zulässig, obwohl sie nur Bestandsschutz genießen. Dieser erweiterte Bestandsschutz ist gerechtfertigt,

- da es sich um historisch gewachsene Strukturen handelt, die erhaltungswürdig sind,
- durch den erweiterten Bestandsschutz ein Mindestmaß an baulicher Vielfalt gesichert wird,
- städtebauliche Missstände bzw. Leerstände nicht erkennbar sind und
- nachbarschaftliche Konflikte aufgrund des jahrzehntelangen Nebeneinanders bei Umnutzung von vorhandenen größeren Gebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich – im Gegensatz zu Neubauten – nicht zu erwarten sind.

Die Privilegierung gilt nur bei Einhaltung der Art der baulichen Nutzung und nicht für planungsrechtlich unzulässige Nutzungen.

Da die Ausnahme nur bereits bestehende bzw. genehmigte Gebäude umfasst und die Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 BauNVO für die Blockränder lediglich i.d.R. in einer maximalen Tiefe von 16 m erfolgt, entsteht - bezogen auf das gesamte Grundstück - immer noch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen.

Ferner werden über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung weiterhin eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet. Durch die Festsetzungen vom maximal zwei Vollgeschossen für die Vorderhäuser und einer GRZ von 0,8 sowie der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss für die Neubauten in den Innenhöfen ist immer noch eine straßenseitige Belichtung gegeben und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die kompakte Bebauung der straßenseitigen Grundstücksteile in einer Tiefe von bis zu 16 m leitet sich auch aus der historischen Altstadtbebauung mit dem typischen Vorderhaus ab und unterstreicht den städtebaulich gewünschten, urbanen Charakter des Plangebiets und entspricht einem mischgebietstypischen Wohnen.

Ferner ist das Plangebiet im Bestand bereits großflächig versiegelt. Zum gesicherten Erhalt und dauerhaften Schutz der markanten und in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Großbäume sind im Kronenbereich dieser Bäume bauliche Anlagen, Überbauungen und Versiegelungen, Leitungsverlegungen und Reliefveränderungen unzulässig. Durch die Sicherung eines Teils des vorhandenen Baumbestandes und mit den zusätzlichen

Durchgrünungsformeln (Dachbegrünungen, Begrünung von Tiefgaragenflächen, Durchgrünung der Stell- und Parkplatzflächen, Fassadenbegrünungen) werden konkret Maßnahmen getroffen, die für die Unterstützung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Ort dienlich sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung der Regelobergrenze nach BauNVO nicht zu erwarten, da das städtebauliche Ziel vor allem auf eine Bestandssicherung innerhalb der Innenhöfe abzielt und auch die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht wird. Die Innenhöfe werden so beruhigt und der Freiraum kann so qualitativ hochwertig gestaltet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Tiefgaragen- und Freiraumbegrünungen ausgeglichen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Baudichte nicht entgegen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht dem Bestand. Zusätzliche Straßen- und Verkehrsflächen sind nicht erforderlich bzw. würden in den historischen Altstadtgrundriss eingreifen und sind daher aus städtebaulichen Gründen abzulehnen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich“ soll die überwiegende Aufenthaltsfunktion der Flächen des Hafens und der Altstadtgassen verdeutlichen. Ziel ist es, den fahrenden Verkehr innerhalb des Änderungsbereiches zu minimieren und die Fußwegeverbindungen innerhalb der historischen engen Gassen, Gänge und Straßen sowie die attraktive Anbindung an die Hafenpromenade zu erhalten und dadurch das Änderungsgebiet als Flaniermeile rund um den Eckernförder Hafen zu stärken.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind in geringer Anzahl in der Verkehrsfläche *Schiffbrücke* vorhanden. Im Plangebiet werden wie im Ursprungsplan keine weiteren öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da außerhalb des Plangebietes in zumutbarer Entfernung im *Jungfernstieg*, und mit dem geplanten Parkhaus *Noorstraße* ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden sind bzw. sein werden.

Nach dem städtischen Verkehrskonzept sollen in der Innenstadt nur begrenzt öffentliche Parkplätze angeboten werden, um den begrenzten Straßenraum nicht durch Park-Such-Verkehr zu belasten. Am westlichen Rand der Innenstadt, direkt an den Zufahrtsstraßen, stehen auf verschiedenen Parkplätzen ca. 1.000 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Neben der Zugänglichkeit der Innenhöfe für die Öffentlichkeit ist auch die Schaffung eines möglichst hochwertigen Wohnumfelds in der Altstadt Ziel der Planung. Maßgebend für die Qualität ist die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs. Aufgrund der historisch bedingten kleinteiligen Parzellenstruktur soll daher der knappbemessene Grund und Boden vorrangig für die innerstädtische Nachverdichtung sowie für einen qualitativ hochwertigen (Wohn-)Freiraum genutzt werden.

Zur Verbesserung der Freiraumqualität soll daher ein Teil des Autoverkehrs unter die Erde verlagert werden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist folglich planerisch erwünscht und daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Abfallentsorgung

5.3.1 Versorgung

Das Plangebiet ist mit Wasser, Strom und Gas versorgt. Zusätzliche Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht festzusetzen.

Versorgungsunternehmen ist die Stadtwerke Eckernförde GmbH.

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Anbietern der Telekommunikationsdienstleistungen vorgehalten. Das Bauleitplanverfahren wird als kleine Erweiterung im Rahmen bestehender Netzstrukturen angesehen.

5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserkanalisation ist an die Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Alle Grundstücke sind angeschlossen.

Das Regenwasser kann der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

5.3.3 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr entsprechend der Kreissatzung.

5.4 Immissionsschutz/ Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf das Planänderungsgebiet wirken folgende Geräuschemissionen ein:

- Gewerbelärm durch die im Plangebiet und in der Nachbarschaft angesiedelten Betriebe und Anlagen (u. a. Gastronomie, Gewerbeschifffahrt an der Schiffbrücke usw.),
- Freizeitlärm durch Veranstaltungen im Hafen,
- windinduzierte Geräusche aus der Takelage der an den umliegenden Liegeplätzen im Hafen liegenden Boote und Yachten sowie
- Verkehrslärm auf den Straßen im und um das Planänderungsgebiet.

Aus diesem Grund wurde im September 2016 ein Lärmtechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH erarbeitet. Die Ergebnisse des durchgeführten Gutachtens werden im Folgenden aufgeführt:

5.4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Berechnungen des Lärmtechnischen Gutachtens bezüglich der Einwirkungen durch Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm **tagsüber** an Tagen mit voller Auslastung der umliegenden Betriebe an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden. Nur an dem Immissionsort IO6 beim westlich an die Außensitzplätze des Restaurants Fischdeel (Nr. 26 in Anlage 3) angrenzenden Wohngebäuden Kattsund 18 kann es zu einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) tagsüber um aufgerundet 1 dB kommen. Die Überschreitung wird durch die Kommunikation der Gäste verursacht.

Ferner zeigen die Berechnungen des Gutachtens, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) **nachts** an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten wird. Dies setzt voraus, dass, wie auch heute schon im dicht bebauten Plangebiet praktiziert, keine lauten nächtlichen Aktivitäten im Außenbereich durchgeführt werden. Nächtliche

Anlieferungen, nächtlicher Hafenbetrieb oder ähnliche Nutzungen sind aus sachverständiger Sicht allenfalls im Rahmen seltener Ereignisse gemäß Punkt 7.2 der TA Lärm an weniger als 10 Tagen des Jahres denkbar. Diese Einschränkung besteht derzeit bereits und ist unabhängig von der angedachten Überplanung.

Die Anforderungen der TA Lärm an Maximalpegel werden tagsüber und nachts erfüllt.

Übergeordnetes städtebauliches Ziel der Planänderung ist die Belegung der Altstadt am Tage. Durch die Änderung der Nutzungsausweisung des Gebietes von einem Besonderen Wohngebiet in ein Mischgebiet sollen v.a. Anreize für die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie sowie weiteren wasser- und hafenbezogenen Nutzungen geschaffen werden. Von der daraus resultierenden Erhöhung des nächtlichen Immissionsrichtwertes um 5 dB profitieren aus sachverständiger Sicht überwiegend **stationäre Anlagen** mit entsprechend niedrigen Schallleistungspegeln. Anlagen wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen oder Mini-Blockheizkraftwerke werden z. Z. durch die Energiewende und die Energieeinsparverordnung gefördert. Sie führen wegen ihrer Geräusche in direkter Nähe benachbarter Wohnhäuser in der jüngeren Vergangenheit z. T. zu Konflikten.

Nach sachverständiger Erfahrung können die Geräusche stationärer Anlagen i. d. R. in weiten Grenzen durch technische Maßnahmen gemindert werden. Geräusche derartiger stationärer Anlagen sind insofern, anders als z. B. Geräusche mobiler Schallquellen wie Kfz, Ladebetrieb usw., in weiten Grenzen vermeidbar. Dazu ist jedoch ggf. eine schalltechnische Planung sowie technischer und finanzieller Aufwand erforderlich.

Geräusche mobiler Schallquellen sind demgegenüber in vielen Fällen durch technische Maßnahmen kaum mit vertretbarem Aufwand zu mindern. Sie müssen daher ggf. durch organisatorische Maßnahmen auf das unvermeidbare Mindestmaß beschränkt werden.

Um den großen Teil der in der Altstadt vorhandenen Wohnbevölkerung durch die geänderte Nutzungsausweisung nicht zu sehr einzuschränken, sollen daher die **vermeidbaren Geräusche stationärer Anlagen durch eine Verminderung des nächtlichen Immissionsrichtwertes um 5 dB begrenzt werden**. Mit Bezug auf die Geräusche stationärer Anlagen würde sich dann aus schalltechnischer Sicht für das bisherige Besondere Wohngebiet gegenüber dem angestrebten Mischgebiet keine Veränderung ergeben. Folgende textliche Festsetzung wird daher getroffen:

„Abweichend von den Regelungen der TA Lärm 98 gilt gegenüber den Geräuschen stationärer Anlagen (z. B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen oder Mini-Blockheizkraftwerke o. Ä.) nachts (22 bis 6 Uhr) im geplanten Mischgebiet ein um 5 dB verminderter Immissionsrichtwert von 40 dB(A).“

5.4.2 Schutz vor Freizeitlärm

Ferner zeigt das Gutachten auf, dass im Hafen und in der Innenstadt z. B. anlässlich der Aalregatta, der Sprottentage, des Piratenspektakels u. a. Volksfest- und Konzertveranstaltungen stattfinden. Es handelt sich nach Auskunft der Stadt Eckernförde um Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit und besonderer Bedeutung für den Tourismus in Eckernförde. Im Hafen werden anlässlich dieser Veranstaltungen Imbissbuden, kleinere Fahrgeschäfte u. ä. aufgebaut.

Auf Grund der Umgebungsbedingungen und der gemäß VDI 3770 erforderlichen Mindestversorgungspegel der Zuschauerplätze sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte anlässlich dieser Großereignisse nicht auszuschließen. Daher wurde durch die Stadt Eckernförde bereits vor einigen Jahren im Rahmen eines Gutachtens zu Konzertveranstaltungen im Innenhafen sowie eines Gutachtens zum östlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 ein schalltechnisches Konzept erarbeitet. Die Großveranstaltungen mit Konzertbühne werden als seltene Ereignisse im Sinne von Punkt

4.4.2 der zum Januar 2016 neu eingeführten Freizeitlärmrichtlinie unter Berücksichtigung des Akzeptorbezuges auf maximal 18 Ereignisse im Jahr begrenzt.

In den Baukörper des östlich auf der Hafenspitze gelegenen L-förmigen Boardinghauses wurde dazu eine gegen die umliegenden Wohnnutzungen abgeschirmte Veranstaltungsbühne integriert. Die durch das zweiflügelige Boardinghaus abgeschirmte ca. 550 m² große Fläche vor der Bühne dient als Veranstaltungs- bzw. Publikumsfläche. Die Bühne und die Veranstaltungs- bzw. Publikumsfläche werden durch die 16 m hohen Gebäudeflügel gegen die nächstgelegenen Wohnraumfenster im Süden und Westen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 60 abgeschirmt. Bühne und Publikumsfläche werden für die Konzertveranstaltungen mit elektronisch verstärkter Beschallung in Richtung Osten auf die freie Ostsee genutzt. Nach Auskunft der Stadt Eckernförde hat sich dies Konzept bewährt. Zeitgleich mit den Konzertveranstaltungen findet auf der Schiffbrücke Volksfestbetrieb statt.

Das Gutachten zeigt auf, dass die berechneten Beurteilungspegel sonn- und feiertags tagsüber außerhalb der Ruhezeiten weitgehend uneingeschränkte Volksfeste zulassen. Bei den Wohngebäuden entlang der Schiffbrücke können jedoch Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) auftreten. Der unter Punkt 4.4.2 der Freizeitlärmrichtlinie genannte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber kann damit um bis zu 5 dB überschritten werden.

Ferner zeigen die Berechnungen, dass in den zweistündigen Ruhezeiten sowie nachts bei weitgehend uneingeschränkten durchgehenden Volksfestbetrieb Beurteilungspegel von bis zu 77 dB(A) auftreten können. Der unter Punkt 4.4.2 der Freizeitlärmrichtlinie genannte Beurteilungspegel von 70 dB(A) tagsüber kann damit um bis zu 7 dB überschritten werden. Der für die Nacht genannte Wert von 55 dB(A) kann um bis zu 22 dB überschritten werden.

Geräuschspitzen von tagsüber 90 dB(A) und nachts 65 dB(A) sollen gemäß Freizeitlärmrichtlinie auch anlässlich seltener Ereignisse nicht überschritten werden. Die in Tabelle 8 der Anlage 6 dargestellten Maximalpegel zeigen, dass dies tagsüber (6 bis 22 Uhr) unproblematisch ist. Nachts kann der Maximalwert jedoch auch bei Verzicht auf Beschallungsanlagen z. B. durch lautes Schreien von Festbesuchern um bis zu 11 dB überschritten werden.

Unter Punkt 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie /4/ sind Hinweise für die Sonderfallbeurteilung von seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz gegeben. Die Freizeitlärmrichtlinie von 1998 hatte 10 seltene Ereignisse zugelassen. Hierfür liegt mit dem Gutachten ein schalltechnisches Konzept vor.

Gemäß neuer Freizeitlärmrichtlinie von 2016 werden nun unter bestimmten Bedingungen bis zu 18 derartige Ereignisse im Jahr möglich.

Gemäß Freizeitlärmrichtlinie ist die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Immissionen durch die zuständige Behörde jeweils explizit schriftlich nachvollziehbar zu begründen. In je größerem Umfang die Immissionsrichtwerte überschritten werden sollen und an je mehr Tagen (24 Stunden-Zeitraum) seltene Veranstaltungen stattfinden sollen, desto intensiver hat die zuständige Behörde die Voraussetzungen zu prüfen, zu bewerten und zu begründen. Bei herausragenden Veranstaltungen ist in der Begründung gerade der sozialen Adäquanz und Akzeptanz besondere Bedeutung beizumessen. Grundsätzlich sind die in Abschnitt 8.2 des Gutachtens genannten Maßnahmen und Nebenbestimmungen zu beachten.

Aus sachverständiger Sicht sollten alle zumutbaren technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Pegelminderung, auch mögliche Ausweichstandorte geprüft werden.

Angesichts der Nähe der vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Wohnhäuser an der Schiffbrücke werden aus sachverständiger Sicht die folgenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Beschallungsanlagen sollten auf der Festmeile entlang des Hafens bis auf die Konzertbeschallungen am Boardinghaus nicht oder nur in geringem Umfang und

dann mit möglichst großem Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden eingesetzt werden.

- Sofern Beschallungen auf der Schiffbrücke eingesetzt werden, sollten diese so aufgestellt werden, dass die Anwohner möglichst wenig belastet werden. Dabei ist auch die Belästigung durch niederfrequente Geräusche zu beachten. Ferner sollen die Beschallungen eingemessen und überwacht werden. Sollte es berechnete Beschwerden geben, sollten Schallpegelbegrenzer von den Betreibern verlangt werden.
- Der Veranstalter ist auf seine Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf eine Gehörgefährdung durch Schallemissionen elektroakustischer Beschallungstechnik hinzuweisen. Hinweise hierzu enthält die DIN 15905-5
- Den Anwohnern muss nach derartigen Veranstaltungen eine mindestens achtstündige Nachtruhe ermöglicht werden.
- Sofern der nächste Tag kein arbeitsfreier Samstag, Sonntag oder Feiertag ist, ist die Beschallung daher spätestens um 22 Uhr einzustellen und die Veranstaltung zu beenden,
- Sofern der nächste Tag ein arbeitsfreier Samstag, Sonntag oder Feiertag ist, kann die Nacht um bis zu zwei Stunden verschoben werden. Spätestens ab 24 Uhr, besser ab 23 Uhr sollte die Beschallungen eingestellt und die Veranstaltung beendet werden. Im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie sind dann keine nächtlichen Überschreitungen zu befürchten.
- Die Anwohner müssen mindestens 14 Tage vorher über die Veranstaltungen unterrichtet werden. Diese sollen an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.
- Den Anwohnern wird ein für die Dauer der Veranstaltung erreichbarer Ansprechpartner bekanntgegeben.

Die dargestellten Maßnahmen und Begründungen zur Zulässigkeit von Volksfesten können auf Bebauungsplanebene nicht festgesetzt werden und sind daher im nachgeordneten Genehmigungsverfahren des Ordnungsamtes zu regeln.

5.4.3 Schutz vor Sportanlagenlärm

Windinduzierte Strömungsgeräusche aus der Takelage der im Hafen liegenden Boote sind in Hafennähe ca. ab Windstärke 4 unvermeidlich und ortsüblich. Die an der Schiffbrücke bzw. auf der gegenüberliegenden Wasserseite befindlichen Bootsliegeplätze stehen ähnlich einem öffentlichen Parkplatz der Allgemeinheit gegen Gebühr zur Nutzung zur Verfügung. Wasserverkehr wäre ohne Häfen unmöglich.

Aus sachverständiger Sicht sollten die windinduzierten Strömungsgeräusche von den Bootsliegeplätzen wie Verkehrslärm beurteilt werden. Da das als Träger öffentlicher Belange für die Planung zuständigen LLUR in anderen Fällen die Auffassung vertrat, dass die Beurteilung als Anlagenlärm gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung zu erfolgen hat, wurde sowohl eine Beurteilung als Verkehrslärm als auch als Sportlärm durchgeführt.

Die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen durch windinduzierte Hafengeräusche als Anlagenlärm gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung zeigt als **Ergebnis**, dass der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung von 45 dB(A) nachts an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten wird. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Unter Punkt 5.4.4 wird die Berücksichtigung der windinduzierten Geräusche als Verkehrslärm beschrieben.

5.4.4 Schutz vor Verkehrslärm

Die Untersuchung der Immissionen durch den Verkehrslärm zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete auch mit Berücksichtigung der windinduzierten Geräusche an fast allen Immissionsorten und damit im überwiegenden Teil des Plangebietes tagsüber eingehalten wird. (Durch die Berücksichtigung der windinduzierten Hafengeräusche als Verkehrslärm ergibt sich eine Erhöhung des Beurteilungspegels um ca. 1 dB.)

Nur am Immissionsort in der durch Verkehrslärm mit bis zu 2.300 Kfz täglich am stärksten belasteten Ottestraße bzw. dem Hafengang kann der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) um 1 dB überschritten werden. Der 4 dB höhere Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wird jedoch überall eingehalten oder unterschritten.

Ferner zeigen die Ergebnisse, dass der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) für Mischgebiete nachts in der Ottestraße sowie im Hafengang um bis zu 2 dB durch den nächtlichen Verkehrslärm überschritten werden. Der mit 54 dB(A) um 4 dB höhere Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wird jedoch ebenfalls unterschritten. An allen anderen Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten oder unterschritten.

Aus diesem Grund sind aus gutachterlicher Sicht gemäß der ermittelten Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 für die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse notwendig.

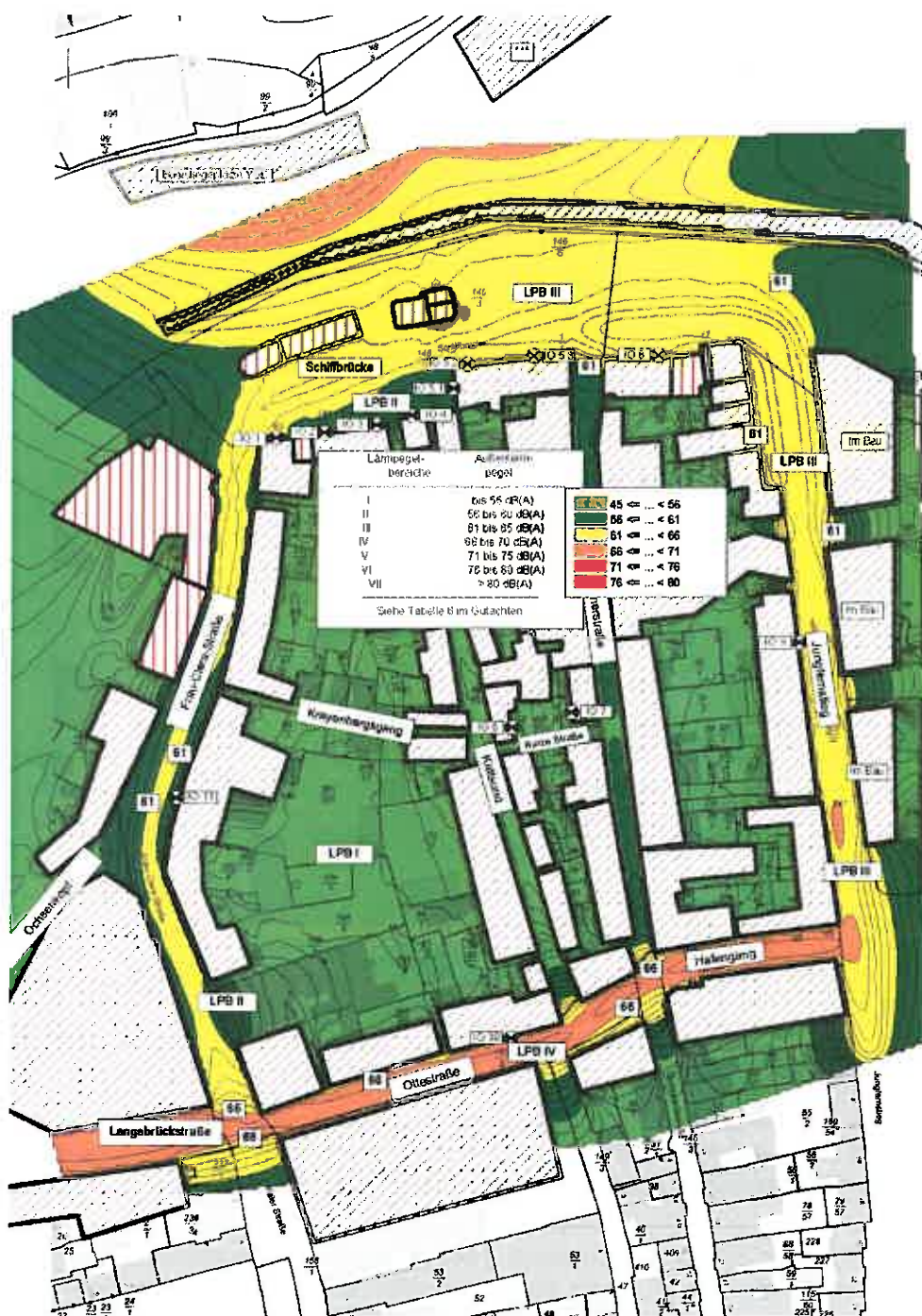


Abb. Lageplan mit Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 : 2016 /11/, Aufpunkthöhe 4 m, Nachtpegel durch Verkehrs- und windinduzierte Hafengeräusche zzgl. 10 dB (Schalltechn. Gutachten, Sept. 2016)

Der größte Teil des Plangebietes liegt in den Lärmpegelbereichen I und II. Die Anforderungen an den Schallschutz werden hier in der Regel durch handelsübliche Wärmeschutzfenster erfüllt. Eine Festsetzung ist daher hier aus sachverständiger Sicht entbehrlich.

Die straßenzugewandten Gebäudefassaden entlang des Jungfernstieges und der Ostseite der Schiffbrücke sowie der Ottestraße und des Hafenganges liegen überwiegend im Lärmpegelbereich III.

Folgende Textliche Festsetzungen werden zur Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse daher getroffen:

„Die Außenfassaden schutzbedürftiger Wohnräume sind mit passivem Schallschutz gemäß DIN 4109:2016-07 anhand des in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiches III zu versehen. Der passive Schallschutz muss danach mindestens den in der folgenden Tabelle genannten Werten entsprechen.“

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109:2016-07	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ in dB	
	Für Büroräume u. Ä.	für Wohnräume
III	30	35

Zusätzlich sind Schlafräume mit Fenstern im Lärmpegelbereich III, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann, mit gemäß DIN 4109:2016-07 geeigneten schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.“

5.4.5 Schutz vor tieffrequenten Geräuschen

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens wurde auch das Auftreten tieffrequenter Geräusche entsprechend Punkt 7.3 der TA Lärm untersucht. In der TA Lärm werden Hinweise zur Ermittlung und Bewertung schädlicher Umwelteinwirkungen in Innenräumen gegeben. Aufgrund der schalltechnischen Komplexität von Innenräumen (Größe, Ausstattung, Außenbauteile) sind allgemeingültige Regeln, die von Außenschallpegeln eindeutig auf das Vorliegen von tieffrequenten Geräuschen in Innenräumen schließen lassen, bisher nicht vorhanden. Aus den Ergebnissen von Messungen, die im Außenbereich vorgenommen wurden, sind daher nur Abschätzungen tieffrequenter Geräusche im Innenraum möglich.

Tieffrequente Geräusche können im Plangebiet vor allem durch elektronisch verstärkte Musikgeräusche von den im Rahmen seltener Ereignisse auf der Schiffbrücke und im Umfeld veranstalteten Volksfesten verursacht werden. Hinweise zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bei den Volksfesten enthält Abschnitt 9.2) des Gutachtens (Vgl. Kap. 5.4.3 Schutz vor Freizeitlärm). Zum Schutz der Anwohner vor tieffrequenten Musikgeräuschen können ggf. Schallpegelbegrenzer eingesetzt werden.

Anlässlich von seltenem Konzertbetrieb sind Lautsprecher-Arrays mit hoher Richtwirkung und Abstrahlung von den Wohngebäuden weg einzusetzen. Um unzumutbare Belästigungen bei den Wohngebäuden zu verhindern, sind die Beschallungsanlagen vor der Veranstaltung jeweils einzumessen.

Ferner können tieffrequente Geräusche durch laute Fest- oder Konzertveranstaltungen der Gastronomiebetriebe verursacht werden. Dazu gelten unverändert die Pflicht gegenseitiger Rücksichtnahme sowie die Regeln des Immissionsschutzrechtes und der TA Lärm.

Von den sonstigen untersuchten Schallquellen im Plangebiet sind bei bestimmungsgemäßer Nutzung keine tieffrequenten Geräusche zu erwarten. Dabei wird davon ausgegangen, dass diese dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

5.4.6 Hochwasserschutz

Teile des Änderungsgebietes befinden sich, wie auch ein Großteil des Innenstadtbereiches von Eckernförde, im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei Sturmfluten mit entsprechender Windstärke eine Hochwasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Seit dem 26. November 2007 ist die „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (HWRL) der EU in Kraft. Ziel der HWRL ist es, einen Rahmen für die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken zur Verringerung der hochwasserbedingten nachteiligen Folgen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten in der Gemeinschaft zu schaffen. Die HWRL verfolgt damit den Zweck, durch einen grenzübergreifend abgestimmten Hochwasserschutz in den Flussgebietseinheiten, inklusive der Küstengebiete, die Hochwasserrisiken zu reduzieren und die Hochwasservorsorge und das Risikomanagement zu verbessern. Durch die Umsetzung soll die Verbesserung der Eigenvorsorge der Kommunen und der betroffenen Bürger erreicht werden.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der "Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" (HWRL) - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG wurden diejenigen Gebiete bestimmt, bei denen davon auszugehen ist, „dass ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann“ (Art. 4 und 5), unter anderem auch die Eckernförder Bucht. Für diese identifizierten Gebiete wurden in dem zweiten Umsetzungsschritt Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (Art. 6) erstellt. Im Anschluss daran sind Hochwasserrisikomanagementpläne (Art.7) zu erarbeiten.

Die folgende Hochwasserrisikokarte (HWR 200 - Hochwasser niedrige Wahrscheinlichkeit) weist alle Flächen der Innenstadt Eckernfördes unter + 2,45 m NHN als Hochwasserrisikogebiet aus (rot dargestellt). Dabei wurde das Hochwasserrisikogebiet mit dem Referenzwasserstand von NHN 2,45 m ermittelt. Der Referenzwasserstand HW_{200} entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).

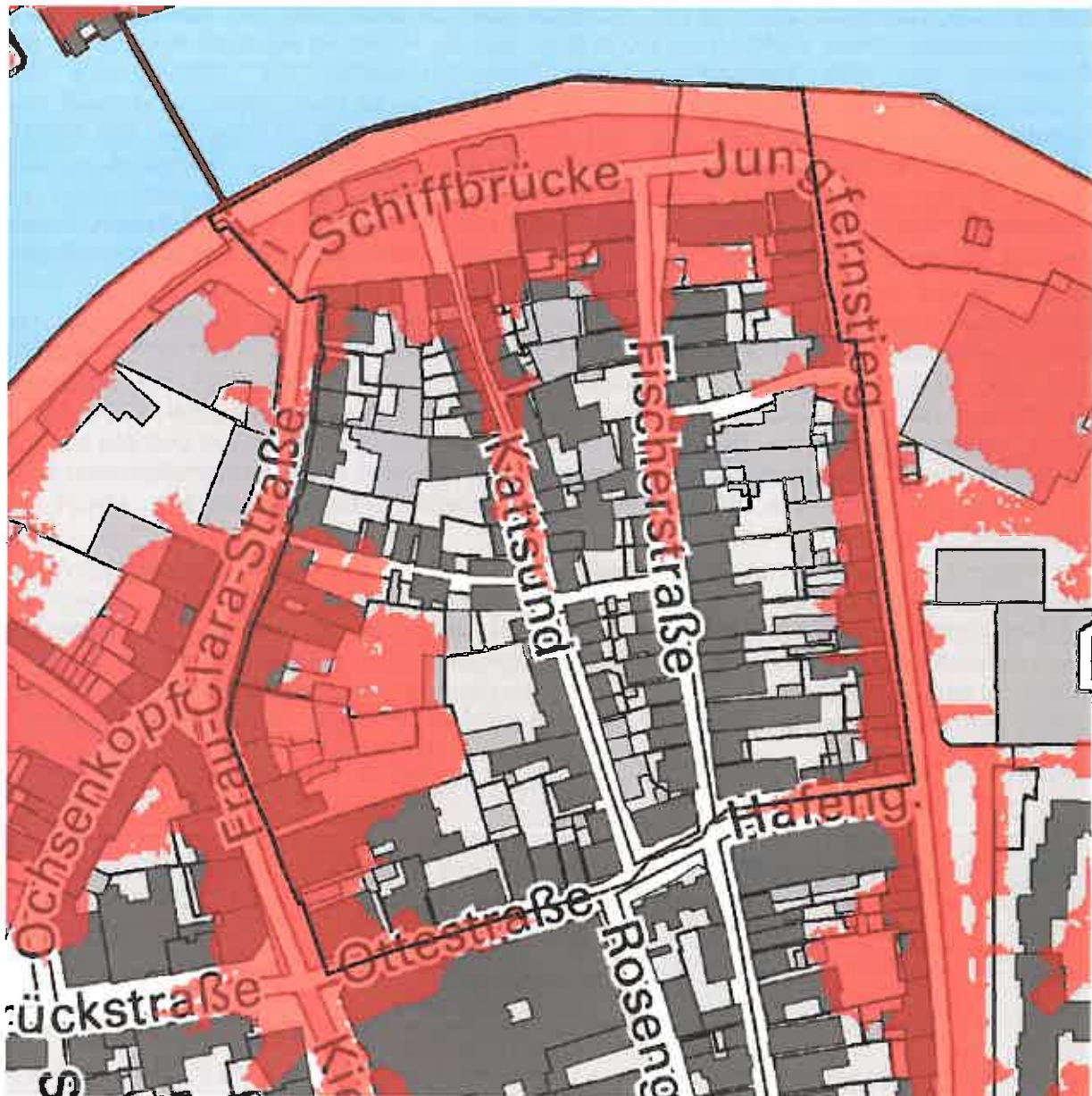


Abb.: Auszug Hochwasserrisikokarte Schleswig-Holstein 2016
 (HWR 200 - Hochwasser niedrige Wahrscheinlichkeit)

Hochwasserrisikogebiete LKN-SH
 Küste geschützt (ohne LD)
 Küste ungeschützt
 Binnenhw Senken
 Binnenhw ungeschützt
 Binnenhw Schutz/Versagen
 Binnenhw Schutz
 dtk5_col.dbf

Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich in einer Höhe von ca. + 1,80 m bis + 2,50 m NHN und befinden sich damit zum Teil im hochwassergefährdeten Bereich der Eckernförder Bucht.

Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG besteht ein Bauverbot in den Hochwasserrisikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG gilt Absatz 1 jedoch nicht für Risikogebiete, die durch Landesschutzdeiche im Sinne von § 64 Absatz 2 Nummer 1 oder durch Schutzanlagen mit einem den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt werden oder wenn die zur ausreichenden Minderung der

Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden.

Derzeit gilt der Referenzwasserstand von + 2,45 m NHN (HW₂₀₀).

Folgende Zuschläge werden zur Minimierung der Hochwassergefahren für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten für unterschiedliche Nutzungen noch auf den Referenzwasserstand addiert:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet (2,45 m NHN),
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (2,95 m NHN),
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet (2,45 m NHN),
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (2,95 m NHN).

Als Folge der Schäden in den letzten Jahren bei Hochwasserereignissen und um den zunehmenden Gefährdungen eine stärkere Bedeutung beizumessen, wurde das bestehende Landeswassergesetz (LWG) geändert. Aufgrund der im September 2016 in Kraft getretenen Änderung ist nun die Gemeinde verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für Bereiche im Hochwasserrisikogebiet bereits in der Bauleitplanung sicherzustellen. Zur Minimierung der Hochwassergefahren innerhalb des Änderungsbereiches wird daher für Räume mit einer Wohnnutzung, für Räume mit einer gewerblichen Nutzung und für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen eine Mindesthöhe der Fußbodendeckenoberkante wie folgt festgesetzt:

- 4.4 *In den Mischgebieten sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)
- 4.5 *In dem Sonstigen Sondergebiet Hafen (SO Hafen) und in den Mischgebieten sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zulässig.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO und § 11 BauNVO)
- 4.6 *In dem Sonstigen Sondergebiet Hafen (SO Hafen) und in den Mischgebieten sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter Punkt 4.4 oder 4.5 fallen, erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO und § 11 BauNVO)

Der Auszug aus der Hochwasserrisikokarte dient dabei als Grundlage zur Ermittlung betroffener Gebäude und ist daher Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur besseren Lesbarkeit der Karte ist diese im Maßstab 1:500 als Anlage beigelegt.

Das Änderungsgebiet befindet sich inmitten der Altstadt von Eckernförde und ist daher geprägt von einer historischen geschlossenen Blockrandstruktur des ehemaligen „Fischerquartiers“ mit teilweise bebauten Innenhöfen geprägt.

Wesentliche Ziele der Bebauungsplanänderung sind es, die Potenziale des „historischen Altstadt-kerns am Hafen“ zu stärken sowie auf den konzeptionellen Wandel der Innenbereichsnutzung der Altstadt zu reagieren und daher die Innenhöfe mit den alten Wirtschafts- und Nebengebäuden des ehemaligen Fischerquartiers für die Bevölkerung und den Tourismus zugänglich zu machen. Mit der Änderung soll neben der historischen geschlossenen Blockrandstruktur auch der historische Bestand der ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäude in den Innenhöfen im Planänderungsbereich planungsrechtlich gesichert und eine Sanierung und Umnutzung sowie eine Neubebauung von kleineren Gewerbebauten und untergeordneten Gebäuden ermöglicht werden, um so die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, Cafés, Läden, Galerien etc. unter anderem mit maritimem/hafentouristischem Schwerpunkt, auch in innenstadtypischer Kombination mit Wohnungen, zu erzielen und so die Innenhöfe zu beleben. Darüber hinaus sollen zur Stärkung, vor allem in ihren touristischen Funktionen, die Flaniermeile am Hafen und die Nutzungen in der Einkaufsstraße *Frau-Clara-Straße*, sowie im *Jungfernstieg* und den Straßen *Ottestraße* und *Hafengang* planungsrechtlich gesichert werden sowie durch Nutzungsergänzungen Anreize für weitere wasser- und hafenbezogene Nutzungen, Läden und gastronomische Einrichtungen geschaffen werden. Übergeordnetes Ziel ist also vorrangig die gewerbliche Entwicklung der Altstadt zu stärken.

Die Festsetzung einer Fußbodenoberkante (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) von + 2,45 m NHN für gewerbliche Nutzungen und von + 2,95 m NHN für Wohnnutzungen im Änderungsbereich verhindert jedoch - vor allem im Bereich der Einkaufszone *Frau-Clara-Straße*, welche auf einer Höhe von ca. + 1,85 m bis + 2,30 m NHN liegt und entlang der Schiffbrücke, die auf einer Höhe von ca. + 1,75 m bis + 1,90 m NHN liegt - einen ebenerdigen Zugang zu den Geschäften und Wohnungen. Da hierdurch zukünftig v.a. keine „Laufwege“ mehr gegeben wäre, eine barrierefreie Zugänglichkeit fehlen würde, ein Fahrstuhl bei einer so geringen Höhendifferenz nicht wirtschaftlich wäre etc., ist zu befürchten, dass sich dadurch keine gewerblichen Nutzungen und insbesondere keine Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Betriebe mehr ansiedeln würden.

Ferner steht eine Vielzahl von Gebäuden im Änderungsbereich unter Denkmalschutz. Es ist durchaus fraglich, ob die Denkmalschutzbehörde im Falle von Nutzungsänderungen oder internen Umbauten von denkmalgeschützten Gebäuden zustimmt, dass das Erdgeschoss auf 0,70 m über Straßenniveau angehoben wird (bei einer Festsetzung von gewerblicher Nutzung auf + 2,45 m NHN). Dies hätte nämlich zur Folge, dass die Geschossdecke nicht mehr mit den Fensterlagen der Fassade korrespondiert. Hier entsteht ein Konflikt zwischen den Belangen des Hochwasserschutzes und des Denkmalschutzes. Gerade die Altstadtbebauung Eckernfördes gilt es als historisches Erbe unbedingt zu erhalten. Der Bestandsschutz würde jedoch bereits mit einer Nutzungsänderung oder bei geringen baulichen Änderungen erlöschen. Sobald der Bestandsschutz entfällt, müssten die Festsetzungen zum Hochwasserschutz eingehalten werden. Dies würde dazu führen, dass keine straßenniveaugleichen Nutzungen mehr zugelassen werden könnten und hätte über die Jahre schließlich erhebliche Auswirkungen auf das Straßenbild der Eckernförder Altstadt und damit auch auf die touristische Anziehungskraft dieser.

Aus diesem Grund soll durch die folgende Ausnahmeregelung weiterhin eine ebenerdige/straßenniveaugleiche Nutzung ermöglicht werden, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass durch andere bauliche Maßnahmen, abhängig von der Höhenlage und der Bauart, ein

ausreichender Hochwasserschutz im Zuge des Baugenehmigungs-/ Anzeigeverfahrens nachgewiesen wird.

4.7 *Ausnahmen von den Festsetzungen 4.4 bis 4.6 können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen - wie z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechniken und Hausanschlüssen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,95 m NHN bei Wohnnutzung und sonstigen Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (im Sinne von 4.6) und bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird.*

(§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

In diesem Zusammenhang wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für Bauherren, Hausbesitzer und Mieter sowie Architekten und Ingenieure hingewiesen, die wichtige Informationen über Vorsorgemaßnahmen und bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz beinhaltet:

<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/leitfaeden/hochwasserschutzfibel/>

Unabhängig von den vorgenannten Festsetzungen als Hochwasserschutzmaßnahmen wurden **bereits in den letzten Jahrzehnten** die nachfolgenden **Maßnahmen zum Küsten- und Hochwasserschutz** in der Stadt Eckernförde **durchgeführt**: Uferbefestigung um die Wehrtechnische Dienststelle / Herstellung von Buhnen / Strandverbreiterung im Kurstrandbereich und Borbyer Strand (zwischen 1964 und 1979) / Ausbau der Promenade „An de Dang“ (Höhenlage der Promenade angehoben, Stranddüne hat sich an Promenadenhöhe angepasst) (2000) / Ausbau der Borbyer Uferpromenade in Verbindung mit der Herstellung einer Ufermauer (2002) / Ausbau der Hafenpromenade und Erhöhung der Hafenkante (2007/2008) / Sandaufschüttungen am Borbyer Ufer (2007, 2015, 2016) / Sandaufschüttung am Kurstrand (Februar 2017)

Im Falle einer konkreten Gefahrenlage bzw. -situation durch Hochwasser werden, falls erforderlich, Polizei, Feuerwehr und übrige Rettungsdienste beteiligt beziehungsweise eingesetzt. Für entsprechende Gefahrenlagen würde ein Krisenstab gebildet werden. Im Falle einer ausgerufenen Katastrophe greift derzeit das Landeskatastrophenschutzgesetz Schleswig-Holstein. Grundlage zur Beseitigung dieser Gefahrenlagen bildet der **Katastrophenschutzplan** des Kreises Rendsburg – Eckernförde mit festgeschriebenen Szenarien und Zuständigkeiten.

Die **Stadtwerke Eckernförde** als Energieversorger haben darüber hinaus bereits Vorkehrungen zur zügigen Wiederinbetriebnahme ausgefallener Versorgungsstränge getroffen. Ferner halten sie beispielsweise Notstromaggregate vor, die eine ausgefallene Ortsnetzstation temporär kurzfristig ersetzen können und sie verfügen über zwei Boote sowie über eine Pumpenausstattung im Leistungsbereich von 400-800 L/min. Darüberhinaus soll zukünftig eine komplette 20-kV-Umspann- und Schaltanlage lagermäßig einsatzbereit vorgehalten werden.

Ferner wird aktuell der „Masterplan Eckernförder Bucht“ aufgestellt, der u.a. die folgenden **weiterführenden Hochwasserschutzmaßnahmen** zum Bereich Hafen empfiehlt: Weiterführung der Hochwasserschutzmauer entlang der Kaikante durch permanente Hochwasserschutzwände bzw. mobile Schutzwände mit mobilen Stützensystemen - ca. 700 m / Ertüchtigung bestehender Anlagen und Gebäude zur Abwehr von Hochwasser, um diese in die Hochwasserschutzlinie zu integrieren / Installation eines Rückstauverschlusses bei der

geplanten Nooröffnung (z.B. Stemmtore), um den Binnenbereich vor Ostseehochwasser zu schützen (vgl. *Masterplan Eckernförder Bucht* Kap. 6.2.2. *Bereich Hafen*).

Ziel ist es, durch die Maßnahmen in den Bereichen Jungmannufer und Vogelsang, Hafen, Hauptstrand eine geschlossene Hochwasserschutzlinie mit einer überschlägigen Gesamtlänge von ca. 3,4 km für Eckernförde zu schaffen, um nicht nur die Geländehöhen direkt an der Küstenlinie zu sichern, sondern auch das Einströmen vom Ostseewasser aus höherliegenden Nachbarbereichen in die rückwärtigen Bereiche, die unter dem Bemessungshochwasser liegen zu unterbinden. Die Küstensicherung muss dabei im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz gesehen werden, da die Flachwasserzone vor dem Küstenschutzbauwerk den Wellenauf- und -überlauf und damit die erforderliche Bestickhöhe maßgeblich beeinflusst.

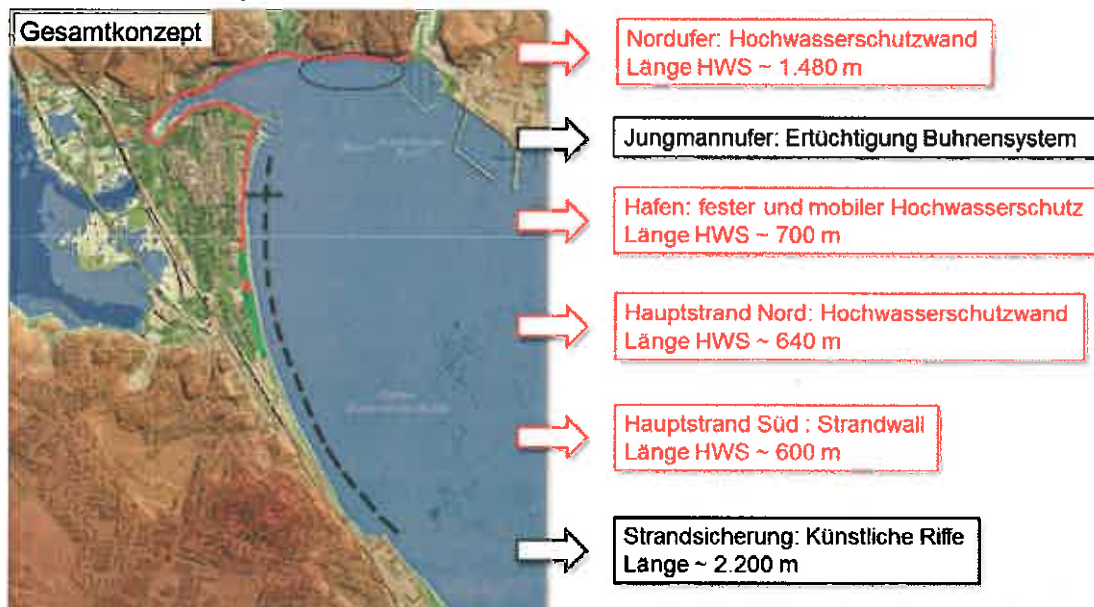


Abb.: Gesamtkonzept Küstenschutz Eckernförder Bucht

Im Frühjahr 2017 werden nun überschlägige Kosten für die Küstenschutzmaßnahmen auf Grundlage eines ersten Konzeptes ermittelt. Im Anschluss daran soll der Kontakt zum Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und LKN aufgenommen werden, um die notwendigen Unterlagen für den Antrag auf Förderung von Hochwasserschutzmaßnahmen abzustimmen. Danach ist ein konkretes Konzept zum Hochwasserschutz zu erarbeiten.

Da im Falle eines Hochwasserereignisses bei einer entsprechenden Sturmflut Gebäude, welche auf einer Geländehöhe unter NHN + 2,95 m liegen, von der Außenwelt abgeschnitten werden könnten („Inselproblematik“), ist darüber hinaus die Erarbeitung eines **Konzeptes** für die Innenstadt Eckernförde zu **Alarmierungs-, Evakuierungsmaßnahmen** sowie einer **Informationsbroschüre zu benötigten Sammelpunkten, Fluchtwegen und Verhaltensregeln** für die Bürger geplant.

Darüberhinaus soll zukünftig auch eine **Informationsbroschüre für Bauherren** im Rahmen des Genehmigungs-/ Anzeigeverfahrens über bauliche konstruktive Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserschäden an ihren Gebäuden aufklären.

5.5 Feuerlöscheinrichtungen

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die Versorgung mit Feuerlöschwasser sind in einem von Stadtwerken und Freiwilliger Feuerwehr erstellten Einsatzplan festgelegt.

5.6 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

Denkmalschutz und Denkmalpflege dienen der Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden fördern diese Aufgabe. Kulturdenkmale sind Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen, technischen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine Vielzahl von Kulturdenkmalen. Ferner befindet sich der Planänderungsbereich innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Diese werden in dem Kapitel „Nachrichtliche Übernahme, Vermerke, Hinweise und Kennzeichnungen“ 5.9.1 bzw. 5.9.2 näher erläutert.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) ist seit dem 27.07.2016 in Kraft. Die gestalterischen Vorgaben für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches werden über die Satzung als alleiniges Planwerk geregelt.

Gemäß § 2 OGS gilt die Ortsgestaltungssatzung für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 (1) Satz 1 LBO Schleswig-Holstein und für alle Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 11 (1) LBO, die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden oder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind. Für bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung in den rückwärtigen Bereichen bzw. nicht selbstständig benutzbare Anbauten an solchen Gebäuden, die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden, sind jedoch, **aufgrund der fehlenden Wirkung ihrer Gestalt in den öffentlichen Raum** die Festsetzungen der OGS nicht anzuwenden (§2 (2) OGS). „Die Gestaltung der rückwärtigen baulichen Anlagen und der rückwärtigen nichtselbständig nutzbaren Anbauten hat keine unmittelbar beeinträchtigende Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild.“ In den rückwärtigen Bereichen sind durchaus auch Bebauungen mit einer modernen Architektursprache vorstellbar, die nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung folgen müssen. Ein gelungenes Beispiel dafür, dass es auch ohne Reglementierung für die rückwärtigen Bereiche funktioniert, ist die Umnutzung des ehemaligen Flachdachgebäudes zu einer buntverglasten Bonbonkocherei in der Frau-Clara-Straße. Hier wurde eine moderne Architektursprache gewählt, die sich gut in das Altstadtbild einfügt, jedoch auch auf das gewerblich genutzte Gebäude aufmerksam macht.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans Nr. 4/9 (südlich der Schiffbrücke) liegt im Geltungsbereich der OGS. Mit der Änderung des Bebauungsplanes entfallen im Planänderungsbereich gemäß § 3 der OGS die im Ursprungsplan bisher festgesetzten gestalterischen Festsetzungen.

5.8 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit zum großen Teil versiegelt und überbaut. Die Block-Innenbereiche unterliegen nur auf Teilflächen einer gärtnerischen Hofnutzung. Angesichts der mit der 1. Änderung des B-Plans 4/9 einhergehenden Abweichung von den bestehenden planerischen Zielen einer weitgehenden Entkernung und Begrünung dieser Block-Innenbereiche sind die grünordnerischen Ziele auf den Erhalt privater Grünflächen in Teilbereichen und des wertvollen Baumbestandes als Lebensräume (Biotop- und Artenschutz), aufgrund der kleinklimatischen Funktionen sowie zur Gestaltung des Wohnumfeldes ausgerichtet.

**Grünmaßnahmen
Vorschlag für B-Planänderung:**



- Keine Festsetzung privater Grünflächen
- Erhalt und Schutz des Großbaumbestandes
- Sicherung des sonstigen Baumbestandes über die Baumschutzsatzung auf Bauantragsebene
- Markierung der Altstadtseingänge durch Baumtore
- Ergänzende Straßenbaumpflanzungen
- Durchgrünung des Parkplatzes Schiffbrücke
- Fassadengebundene Stammrosen sowie Rank- und Kletterpflanzen zum öffentlichen Straßenraum

5.8.1 Baumschutz

Der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand wird weitgehend festgesetzt und bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und der Ausweisung der überbaubaren Flächen und Nebenanlagen berücksichtigt. Dabei werden die erforderlichen Schutzabstände zu den Baumkronen zur nachhaltigen Sicherung des Baumbestandes eingehalten. Um die Standfestigkeit dieser Bäume sicherzustellen, sind im Kronenbereich Flächen festgesetzt, die durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und das Überfahren zu sichern sind. Gebäude und Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen), Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und sonstige Versiegelungen, Reliefveränderungen sowie Leitungsverlegungen im Wurzelbereich sind dabei ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen im Bereich der Darstellung des B-Plans zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/ oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Diese Großbäume tragen auch weiterhin maßgeblich zur Gestaltung und zur inneren Gliederung des Altstadtquartiers bei.

Insbesondere während der Bauzeit sind besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen, um den Wurzel-, Kronen- und Stammbereich der benachbarten markanten Einzelbäume nachhaltig zu sichern. Hier sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4), d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Im Abstand vom Vierfachen des Stammumfanges in 1,00 m Höhe, wenigstens aber von 2,5 m rund um den Stamm sind die Wurzelbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

Erforderliche Gehölzschnittmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen. Maßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind laut Baumschutzsatzung verboten.

Infolge der städtebaulichen Entwicklungsabsichten kommt es allerdings auch zu ggf. eintretenden Baumverlusten. Grundsätzlich gelten auch weiterhin die bestehenden gesetzlichen Schutzbestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung. Dies gilt für den nicht standörtlich festgesetzten Baumbestand innerhalb der rückwärtigen Hofflächen.

Für abgängigen Gehölzbestand wird geregelt, dass dieser gleichartig zu ersetzen ist, um langfristig an der bisherigen Stelle das Landschafts- und Ortsbild sowie die ökologischen und kleinklimatischen Funktionen aufrecht zu erhalten. Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der sich entwickelnden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen festgesetzt.

5.8.2 Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan werden quantitative und qualitative Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, die im Wesentlichen folgende Funktionen wahrnehmen:

- Ersatz für Gehölzverluste
- gestalterische und ökologische Einbindung des Altstadtgebietes
- Ausgleich von Versiegelungen bzw. deren Folgen besonders bezüglich des Kleinklimas
- Schaffung von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt (Vernetzung und Stabilisierung des Naturhaushaltes)
- Bindung von Luftschadstoffen

Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs und innerhalb des Straßenraums vorgesehen, um die befestigten Flächen zu gliedern und ein Grundgerüst an Grün zu schaffen (Ortsbild, Kleinklima, Lebensräume etc.). Daher sind öffentliche Parkplatz- und private Stellplatzflächen nach max. jedem fünften Stellplatz mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Zudem werden die Altstadtteingänge an der Schiffbrücke durch Baumtore markiert sowie die dortigen öffentlichen Parkplatzflächen durch standörtliche Baumpflanzungen gegliedert. Zu den oben genannten Funktionen der Straßenbäume kommt noch deren verkehrsberuhigende Wirkung hinzu.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wachstumsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzanlagen soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben.

Bäume an Wegen und Plätzen, die neu gepflanzt oder umbaut werden, benötigen eine wasser- und luftdurchlässige, speicherfähige Ummantelung, die je nach Standort auch befahrbar ausgebildet werden muss. Um Auswirkungen auf die Bodeneigenschaften der Baumstandorte dauerhaft zu vermeiden sind, die Oberflächen der Baumscheiben beispielsweise auf mindestens 12 m² als offene Pflanzflächen auszubilden oder mit befahrbaren, wasser- und luftdurchlässigen Elementen auszustatten.

Um zu verhindern, dass parkende Fahrzeuge den Boden um die Baumscheibe verdichten oder mit der Stoßstange den Stamm beschädigen, werden Pflöcke, Metallbügel oder Abdeckplatten angebracht.

Damit die Bäume möglichst kurzfristig ihre Aufgaben des kleinklimatischen/lufthygienischen Ausgleichs und der optischen Auflockerung wahrnehmen können, werden für alle festgesetzten Baumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben.

5.8.3 Fassadenbegrünungen / Stammrosen

Fassadenbegrünungen mit Stamm- und Kletterrosen tragen dazu bei, das baugeschichtlich bedeutsame Bild der Altstadtstraßen zum öffentlichen Raum aufzuwerten, ohne die Architektur der Gebäude zu bedecken. Durch die Festsetzung, in den plangebietsinneren Gängen und Straßen Stammrosen zu pflanzen, wird auch weiterhin der örtlichen Tradition entsprochen und ein wiederkehrendes Bild in der Stadt Eckernförde bewahrt. Die Rosen sind mit geeigneten Haltevorrichtungen oder Kletterhilfen zu schützen.

Abweichend sind in den engen Straßenräumen Bredenbeksgang, Kurze Straße und Kraysenbergsgang an den Pflanzstandorten die Stammrosen auch durch Schling- und Kletterpflanzen ersetzbar.

Die Regelungen zur Fassadenbegrünung im Bereich der privaten Innenhöfe beschränken sich auf Bauteile, die im Zusammenhang mit möglichen Tiefgaragen stehen. Sichtbare Außenwände von Tiefgaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen und künftige Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu versehen, um die Zufahrt und herausragenden Seitenwände optisch zu integrieren. Zudem sind nicht überbaute Tiefgaragenbereiche dauerhaft zu begrünen. Als Voraussetzung dazu ist eine Erdschichtüberdeckung von mind. 50 cm erforderlich.

Weitergehende Begrünungen der Höfe werden nicht festgesetzt. Diese sollen eher auf freiwilliger Basis stattfinden und so eine Vielfalt an Wohn- und Lebensqualität im altstädtischen Milieu geschaffen werden.

5.8.4 Dachbegrünung

Als eine Handlungsempfehlung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Eckernförde (vgl. Kap. 3.3.2 *Klimaschutzkonzept*) und unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte sowie der Regenwasserrückhaltung im Gebiet werden angesichts der relativ hohen Grundstücksausnutzung für die Dächer der Neubauten von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung Vorgaben zur Dachbegrünung getroffen. Mit der extensiven Begrünung dieser Dachflächen werden die versiegelungsbedingten Folgen für die Schutzgüter Klima und Luft gemindert.

5.8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb / außerhalb des Plangebiets

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die Grundflächenzahl (GRZ)

festgesetzt. Maßnahmen, die die Minimierung und den Ausgleich der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust und vollständige Überprägung von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen i.d.R. im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung dieser Versiegelungsraten. Dieses ist jedoch nur in geringem Umfang möglich, weil angesichts der innerstädtischen Lage und der vorherrschenden Mischnutzungen im Bestand bereits viele Flächen versiegelt und überbaut sind.

Zur Begrenzung der Versiegelungsrate der befestigten Flächen sind nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Zudem sind alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, gemäß Landesbauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Baumbestandes sollten bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, nicht vorgenommen werden.

5.8.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10 bis 28./29.2, höhlenreiche Bäume mit Potenzial für Fledermäuse nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermausgutachter oder Fällung innerhalb des Zeitraums vom 1.12. bis zum 29.2.
- Abriss von Gebäuden bei Hinweisen auf koloniebrütende Vogelarten (z.B. Dohle, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe) sowie einem Vorkommen von Fledermäusen nur nach Kontrolle und Begutachtung durch einen Ornithologen bzw. Fledermaussachverständigen. Hierdurch könnten sich ggf. weitere Vermeidungszeiträume für einen Abriss oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ergeben.
- Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 01.3. bis zum 30.9. bzw. innerhalb dieser Frist nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen vorab durchzuführen.

Weitere darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Bei Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen kommt es nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG.

5.8.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Auf der Grundlage der planungsrechtlich zulässigen Ausgangssituation von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der tatsächlichen vorhandenen Nutzung wird eine schutzgutbezogene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Mit der

Eingriffsregelung (vgl. § 18 BNatSchG Verhältnis zum Baurecht) sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft (Beeinträchtigungen) vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Hierbei gilt der Runderlass des Innenministers und des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – als Grundlage.

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen und der im Inneren der Blockquartiere festgesetzten privaten Grünflächen werden die Festsetzungen der 1. Änd. des B-Plans 4/9 voraussichtlich zu weitergehenden Über- und Unterbauungen führen. Dabei nehmen die Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie in den Baumbestand den größten Stellenwert ein. Da ein Ausgleich der Eingriffe nicht im Gebiet erbracht werden kann bzw. im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Areale im Gesamtzusammenhang auch nicht sinnvoll erscheint, ist geplant, den erforderlichen Ausgleich über planexterne Flächen bzw. Ökokonten zu erbringen. Eine Zuordnung wird planungsrechtlich gesichert.

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen.

Schutzgut Boden

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern und die planungsrechtliche Beanspruchung von privaten Grünflächen führen zu einem veränderten Versiegelungsgrad.

Von dieser weitergehenden Bebauung betroffen sind überwiegend keine empfindlichen oder seltenen Böden, sondern gemäß Erlass Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die überwiegend bereits planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt sind.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den eingriffsrelevanten Versiegelungsgrad zu ermitteln. Als Grundlage dazu dienen die Festsetzungen des bisher geltenden und des geänderten B-Plans.

Bei einer gegenwärtigen MI-Gebietsausweisung und einer GRZ von 0,6 und 0,8 inkl. der zulässigen Überschreitung wird insgesamt die Obergrenze der BauNVO von 0,8 durchgängig auf allen Mischgebietsflächen erreicht. D.h. die eingriffsrelevanten Mehrversiegelungen gegenüber der bisher geltenden Rechtsfassung finden planungsrechtlich nur im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünflächen statt. Dort waren bisher bis max. 50 % dieser Flächen wasserdurchlässig durch Terrassen, Stellplätze u.ä. bebaubar. Zukünftig sind diese Flächen bis zu 80 % überbaubar.

Aus der Differenz der Versiegelungsraten lässt sich der Umfang der Mehrversiegelung und des Mehrkompensationsbedarfs ermitteln. D.h. in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung werden die tatsächlich ausgelösten Bodenversiegelungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4/9 denen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung gegenübergestellt.



Grünflächen

Festsetzungen bestehender B-Plan:

- Private Innenhöfe (begrünter Garten, Wohnhof) im heutigen Bestand
- Festgesetzte private Grünflächen im B-Plan 4/9: geltendes Recht ist, dass bei Veränderungen die Block-Innenbereiche zu entkernen und zu begrünen sind.

Befestigungen für Terrassen und/oder Stellplätze sind auf 50% der Freifläche zu begrenzen.

Zusätzlich ist je 200 m² Grünfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Abb.: Überlagerung Bestand mit Grünflächenfestsetzungen aus dem bisherigen B-Plan Nr. 4/9

bisherige Rechtslage des B-Plans 4/9:

private Grünflächen	Versiegelungsgrad (Terrassen u.ä.)	überbaubare Fläche	Ausgleichsfaktor (wasserdurchlässig)	Ausgleichsbedarf
6.278 m²	50 %	3.139 m²	1 : 0,3	942 m² bisher

aktuelle 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 4/9:

Mischgebietsflächen	Versiegelungsgrad (Gebäude, GRZ)	überbaubare Fläche	Ausgleichsfaktor (vollversiegelt)	Ausgleichsbedarf
---------------------	----------------------------------	--------------------	-----------------------------------	------------------

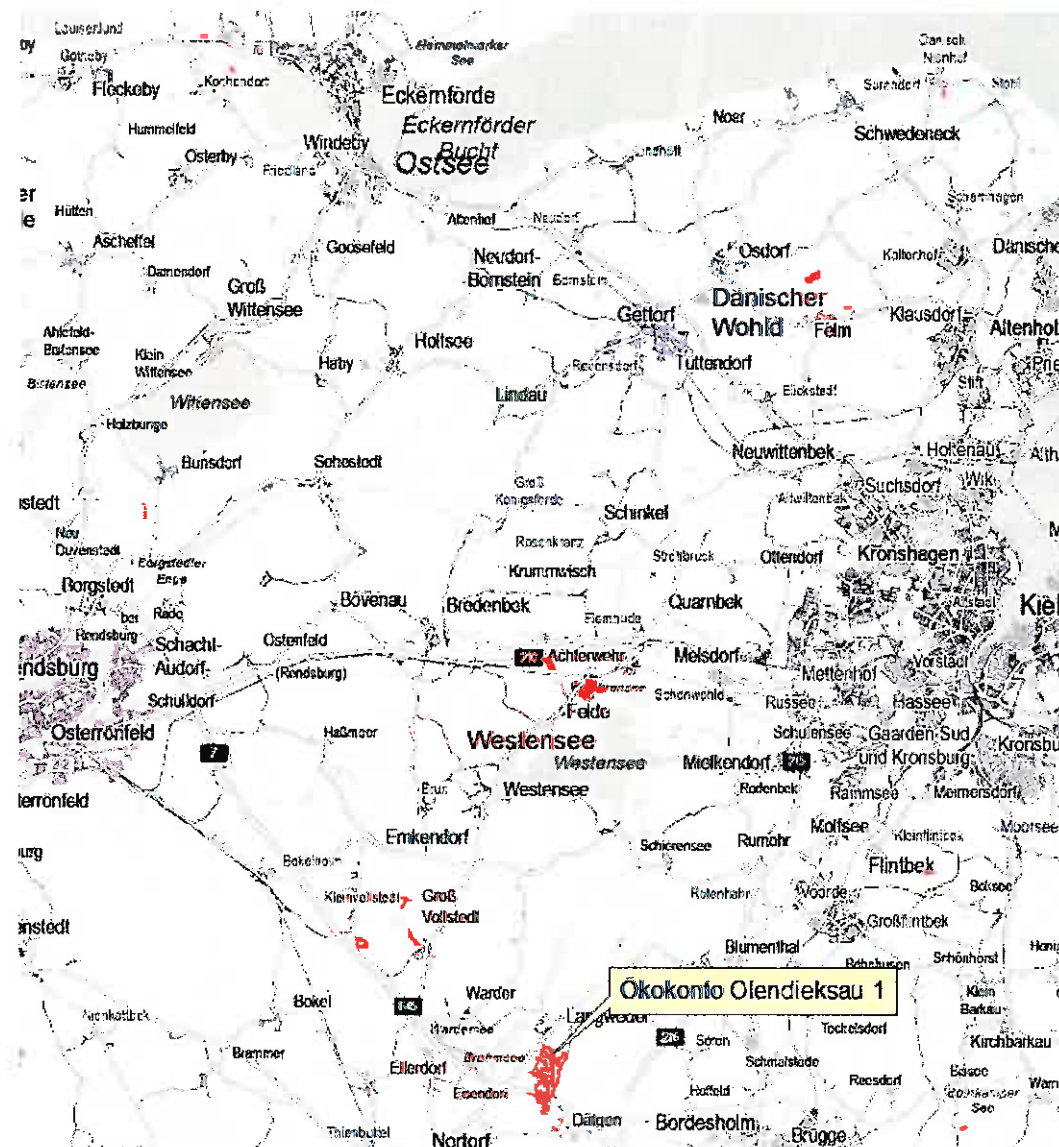
6.278 m ²	80 %	5.022 m ²	1 : 0,5	2.511 m ² aktuell
----------------------	------	----------------------	---------	------------------------------

vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 4/9: 2.511 m²
abzgl. Ursprungsplan B-Plan 4/9 942 m²
zusätzlicher Ausgleichsbedarf ~ 1.570 m²

Insgesamt errechnet sich für die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 4/9 ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut **Boden von insgesamt 1.570 m²**.

5.8.8 Planexterner Ausgleich

Ausgleichswirksame Maßnahmen sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Zur Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits von 1.570 m² werden Kompensationsmaßnahmen in dem Ökokonto Olendieksau 1 (Kreis Rendsburg-Eckernförde) der Stiftung Naturschutz übernommen. Die Fläche liegt etwa 27 km von der Stadtgrenze Eckernförde entfernt.



Das Ökokonto umfasst den Talraum der Olendieksau mit angrenzenden Talflanken südlich von Langwedel. Das Ökokonto ist von der UNB Rendsburg anerkannt.

Naturschutzfachliches Ziel ist die Wiederherstellung einer Fließgewässerniederung mit einer naturnahen, landschaftstypischen Auenlandschaft, inklusive des Bachlaufes, der Niederungsflächen und der Talflanken, sowie der Herstellung eines niederungstypischen Wasserhaushaltes. Charakteristische Elemente dieser Landschaft sind ein naturnahes, dynamisches Fließgewässer mit hoher Bedeutung für limnische und amphibische Artengemeinschaften, sowie überwiegend feuchte Niedermoorstandorte mit typischen Feuchtwiesen und Feuchtaiden sowie standorttypischen Tierartengruppen. Die Hydrologie der Niedermoorflächen wird neben periodischen Überschwemmungen durch eine verminderte Entwässerung charakterisiert. Im Bereich der mineralischen Hangbereiche ist die Entwicklung standorttypischer trockener Lebensräume zu erwarten. Neben den umgesetzten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wurde eine großflächig zusammenhängende, extensive und ganzjährige Weidenutzung der bestehenden Grünland- und Ackerflächen der Olendieksau im Rahmen einer halboffenen Weidelandschaft mit Robustrindern eingerichtet.

Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung durch die Stiftung Naturschutz wurde im Rahmen eines Gestattungsvertrages mit der Stadt Eckernförde verbindlich geregelt und als Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise und Kennzeichnungen

5.9.1 Archäologische Denkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand (26.11.2015) befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches ein Teil eines Archäologischen Interessengebietes (Interessengebiet 13: Mittelalterlicher Altstadtbereich nach Harck 1980) und es grenzt ferner an den Änderungsbereich im Norden ein weiteres Interessengebiet an. (Interessengebiet 6: Fundstelle Ertebölle/ Ellerbek-Kultur. Knochen und Geweih (-geräte) aus einer Moorschicht „20 Fuß unterm Meeresspiegel“).

Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es ist zu beachten, dass Erdarbeiten innerhalb der Interessensgebiete demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Das Archäologische Landesamt ist daher frühzeitig zu beteiligen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne

erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die vorgenannten Interessensgebiete sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

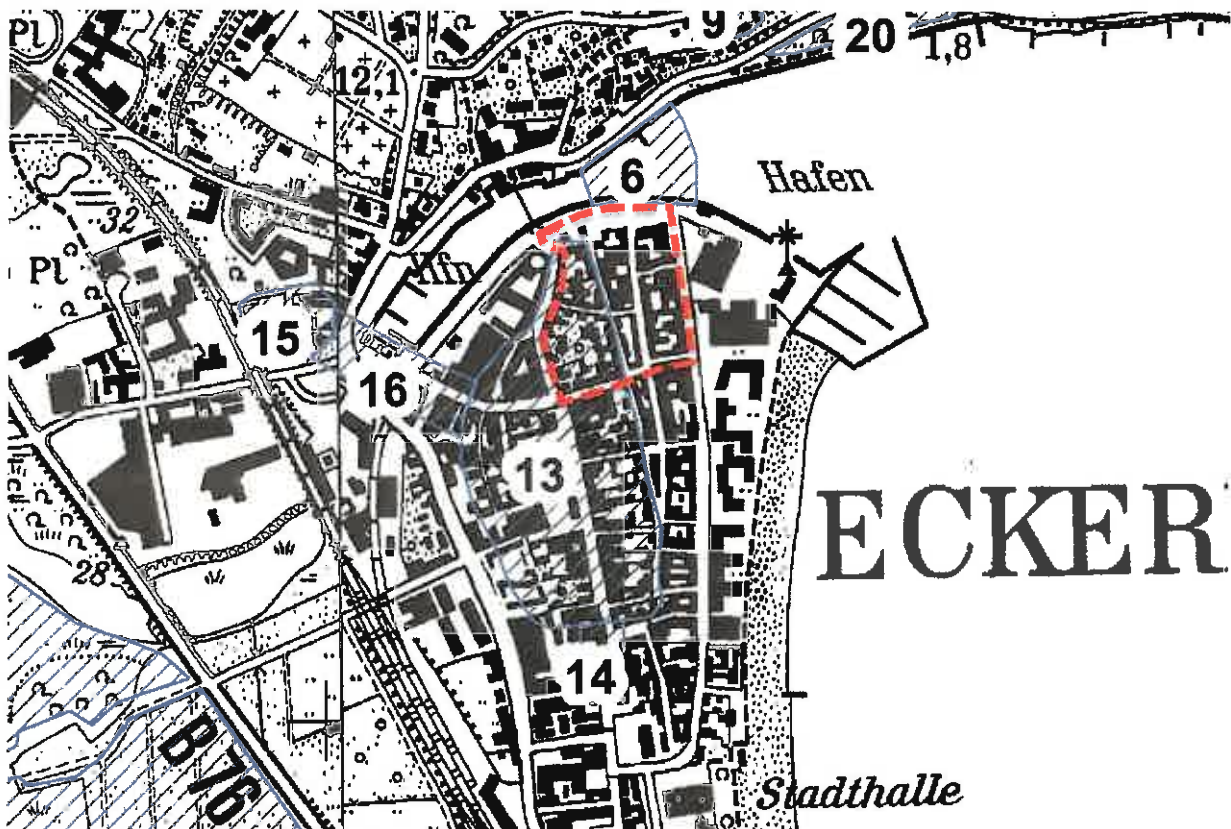


Abb.: Lageplan der archäologischen Interessensgebiete und Denkmäler (2012)

5.9.2 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind gesetzlich geschützt und nachrichtlich in ein Verzeichnis, die sog. Denkmalliste, eingetragen. Im Änderungsgebiet befindet sich eine große Zahl von Kulturdenkmälern mit geschichtlichem und städtebaulichem Wert. Das „Fischerquartier“ ist das wohl geschichtsträchtigste Gebiet der Innenstadt von Eckernförde.

Mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Anfang 2015 sind nach der aktuellen Neubewertung (Stand: 03/2017) innerhalb des Änderungsgebietes 36 Gebäude als Baudenkmale (Einzeldenkmale) in die aktuelle Denkmalliste übernommen worden. Weitere Gebäude sind für die Eintragung vorgesehen.

In den Straßenzügen mit einer hohen Denkmaldichte bzw. einer historischen Bausubstanz mit geschlossener Wirkung sind ferner konkret abzugrenzende Ensemblesituationen aufzufinden (Kattsund, Fischerstraße, Schiffbrücke). Aus diesem Grund wurden insgesamt 16 der vorgenannten Denkmale zusätzlich zu 3 „Sachgesamtheiten/ Mehrheit baulicher Anlagen“ zusammengefasst.

Darüber hinaus schließt sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, jedoch unmittelbar angrenzend, der denkmalgeschützte Hafen (bestehend aus Wasserfläche, Hafenbrücke, Leuchtturm, Parkanlage am Borbyer Ufer, reetgedeckter Kiosk) an.

Die vorgenannten Kulturdenkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, sowie die Überführung eines Kulturdenkmals von heimatgeschichtlicher oder die Kulturlandschaft prägender Bedeutung an einen anderen Ort als auch die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, nach § 12 (1) DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.

5.9.3 Hochwasserrisikogebiet

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ - Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 2,45 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet eingestuft.

Teile des Änderungsgebietes befinden sich, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH) weist auf den derzeit gültigen Referenzwasserstand (HW₂₀₀) von + 2,45 m NHN.

Der Referenzwasserstand HW₂₀₀ entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).

Folgende Zuschläge werden zur Minimierung der Hochwassergefahren für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten für unterschiedliche Nutzungen noch auf den Referenzwasserstand addiert:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet (2,45 m NHN),
- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (2,95 m NHN),
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes für das Risikogebiet (2,45 m NHN),
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (2,95 m NHN).

Weiterhin wird auf folgende bauliche Maßnahmen für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen in einem Hochwasserrisikogebiet hingewiesen, die einzuhalten sind:

- Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.

- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tieferliegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag.

5.9.4 Altlasten, Kampfmittel

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind folgende zwei Altlastenverdachtsstandorte innerhalb des Plangebiet bekannt: Kattsund 17a und 17 b sowie Frau Clara Straße 22.

Eine Orientierende Untersuchung für das Grundstück **Kattsund 17a und 17 b** (vgl. Kap. 3.3.4 *Altlastenuntersuchung*) ergab, dass hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch trotz einer geringfügigen Überschreitung des Prüfwertes bei Arsen, bei der aktuellen Nutzung des Grundstückes keine Gefährdung des Menschen zu besorgen ist.

Im Zuge der Grundwasseruntersuchungen wurde eine geringe Beeinträchtigung durch die Stoffgruppe der LCKW festgestellt.

Es sind insgesamt jedoch keine weiterführenden Maßnahmen erforderlich.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden orientierenden Untersuchung des Grundstückes **Frau-Clara-Straße 22** in Eckernförde geht hervor, dass mit Ausnahme erhöhter Gehalte einiger Schwermetalle im oberflächennahen Boden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Die Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wies aber in keinem Fall eine Überschreitung der jeweiligen Prüfwerte auf. **Eine Gefährdung des Menschen (direkter Kontakt) ist demnach nicht zu besorgen.**

Im Zuge der Grundwasseruntersuchung wurde lediglich für **Arsen eine Konzentration** detektiert, die etwa das 4-fache des Geringfügigkeitsschwellenwertes ausmacht.

Hier ist die **Überprüfung des Arsenbefundes über die Einrichtung und Beprobung einer stationären Grundwassermessstelle notwendig**, um hierüber Informationen zur Nachhaltigkeit der Arsenbelastung zu erhalten.

Für die Überprüfung der im Rahmen der Orientierenden Untersuchung festgestellten Arsenbelastung des Grundwassers wurde eine stationäre Grundwassermessstelle (GWM 1) durch die UCL Umwelt Control Labor GmbH (UCL GmbH) eingerichtet und in einem zeitlichen Abstand von drei Monaten (11/2016 und 02/2017) zweimal beprobt.

Die auf Arsen analysierten Grundwasserproben ergaben im Vergleich zu der im Zuge der Orientierenden Untersuchung ermittelten Arsenbelastung einen um ca. 54% bzw. 67% reduzierten Arsengehalt und **konnten somit den hohen Arsenbefund nicht bestätigen**. Dennoch liegt eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwerts vor.

Weiterführende Grundwasseruntersuchungen im Umfeld des Untersuchungsgrundstückes werden nach dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand als nicht erforderlich gehalten.

Es wird jedoch empfohlen, mögliche jahreszeitlich bedingte Schwankungen des Arsengehaltes aufgrund unterschiedlicher Grundwasserstände durch zwei weitere Untersuchungskampagnen voraussichtlich im Mai und August 2017 zu überprüfen. Sollten die Beprobungen in einem ähnlichen Größenbereich zu liegen kommen, kann von einer diffusen, geringfügigen Belastung des Bereiches ausgegangen werden, die keinen weiteren Handlungsbedarf nach sich zieht.

Weitere Altlastenverdachtsstandorte sowie Kampfmittel sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Erfahrungsgemäß sind bzw. waren in dem eng bebauten Bereich der Altstadt kleinere Gewerbenutzungen mit einem möglicherweise altlastenrelevanten Stoffumgang möglich.

Ebenso besteht der Verdacht, dass viele der Auffüllungen unter den Gebäuden bzw. Teile der ehemals verwendeten Baumaterialien bei Beurteilung nach LAGA als belastet einzustufen sind. Aus diesem Grund sind für alle Gebäude im Änderungsbereich folgende Auflagen notwendig:

- Abbruchmaterial und Erdaushub sind zwingend nach LAGA zu untersuchen.
- Die Ergebnisse sind zeitnah jeweils unaufgefordert der unteren Bodenschutzbehörde / unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises vorzulegen.
- Ebenso ist die ordnungsgemäße Verwertung der anfallenden Materialien unaufgefordert der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde / unteren Abfallentsorgungsbehörde durch Vorlage entsprechender Entsorgungsnachweise und Wiegescheine zu dokumentieren.

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

5.9.5 Telekommunikation

Es wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger eine frühzeitige schriftliche Anzeige über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH notwendig ist (mindestens 3 Monate vor Baubeginn).

5.9.6 Baumschutz

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen werden in der Stadt Eckernförde der Baumbestand sowie Hecken durch die örtliche Baumschutzsatzung (Rechtskraft seit 1. Dezember 1995) geschützt.

Die Schutzkriterien richten sich sowohl nach einem gewissen Stammumfang der Bäume als auch nach der jeweiligen Baumart, woraus sich ein gewisses Alter und eine ökologische Bedeutung der Bäume in der Stadt Eckernförde ableiten lässt.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung und unterliegt damit den Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

5.9.7 Belange der Schifffahrt

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a (1) BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse wurden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 3 (1) BauGB gebeten.

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 4/9 „Nördliche Altstadt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf den konzeptionellen Wandel der Innenbereichsnutzung in der nördlichen Eckernförder Altstadt zu reagieren. Künftig soll neben der historischen geschlossenen Blockrandstruktur nun auch der historische Bestand der ehem. Wirtschafts- und Nebengebäude in den Innenhöfen im Änderungsbereich planungsrechtlich gesichert und eine Sanierung und Umnutzung sowie eine Neubebauung von kleineren Gewerbebauten und untergeordneten Gebäuden ermöglicht werden, um so die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, Cafés, Läden, Galerien etc. vor allem mit maritimem/ hafentouristischem Schwerpunkt, auch in innenstadttypischer Kombination mit Wohnungen, zu erzielen und so die Innenhöfe zu beleben.

Darüber hinaus sollen zur Stärkung, vor allem in ihren touristischen Funktionen, die Flaniermeile am Hafen und die Einkaufsstraße *Frau-Clara-Straße*, der *Jungfernstieg* und die Querverbindung zum östlichen Hafenbereich (*Ottestraße*, *Hafengang*) planungsrechtlich gesichert werden sowie Anreize für weitere wasser- und hafenbezogene Nutzungen, Läden und gastronomische Einrichtungen geschaffen werden.

6.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,6 ha und liegt im zentralen Bereich der nördlichen Eckernförder Altstadt zwischen der Wasserfläche des Hafens, den Straßen *Jungfernstieg*, *Ottestraße/ Hafengang* und *Frau-Clara-Straße*.

6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne (Umwelt-)Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Der bisherige **Flächennutzungsplan (1982)** der Stadt Eckernförde stellte das nördliche Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet – Hafenanlage und das restliche gesamte südliche Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die umliegenden Straßen *Jungfernstieg*, *Schiffbrücke* und *Frau-Clara-Straße* sind als Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge beschrieben. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erforderte die Realisierung der vorstehenden geänderten städtebaulichen Planungsziele zur Altstadtentwicklung neben der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ auch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB und ist seit dem 21.12.2016 rechtswirksam.

Der **Landschaftsplan (1992)** der Stadt Eckernförde weist den Geltungsbereich als allgemeine Siedlungsfläche aus. Die Flächen entlang der Hafenkante und entlang des *Jungfernstiegs* sind als Baumreihe/ Allee dargestellt. Die geplanten Änderungen entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes.

Im **Rahmenplan der Stadt Eckernförde (2008)** ist die Hafenpromenade Schiffbrücke als wichtige Freiraumverbindung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten benannt. Ziel ist es, die öffentlichen Räume, die das Gesicht der Stadt Eckernförde wesentlich mitprägen, klar und ruhig zu gestalten, um die Besonderheiten des Städtebaus und der umgebenden landschaftlichen Situation wirken zu lassen.

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2006)** formuliert Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte einschließlich entsprechender Maßnahmenempfehlungen für die Stadt Eckernförde. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 steht im Einklang mit den dort festgelegten Entwicklungszielen.

Das Planänderungsgebiet liegt teilweise im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee (**Hochwasserrisikogebiet**). Für baulichen Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen sind die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu berücksichtigen.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation des **Bebauungsplans Nr. 4/9** ermöglicht für den Großteil des Plangebietes entsprechend der historischen, geschlossenen Blockrandstrukturen die Nutzung als Besonderes Wohnen (WB) bzw. als Mischgebiet (MI). Weiteres vorrangiges Planungsziel ist hier die weitgehende Entkernung der Block-Innenbereiche, die daher als private Grünflächen festgesetzt wurden. Eine Umsetzung ist bislang noch nicht erfolgt. Baubegleichen innerhalb des Plangebietes, welche die Umnutzung und -gestaltung der Innenhofbebauung betrafen, wurden auf Grundlage von Befreiungsgenehmigungen nach § 31 BauGB realisiert. Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde.

Besondere Anforderungen ergeben sich zudem aus den Vorschriften für den **Artenschutz gemäß BNatSchG**, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sind abzu prüfen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach **FFH- und Vogelschutzrichtlinie** ausgewiesenen Gebieten.

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des B-Plans und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen **Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Verhältnis zum Baurecht die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich diverse **Kulturdenkmale**, die bei der Planverwirklichung besonders zu berücksichtigen sind und deren Wirkung in ihrer Umgebung und die optischen Bezüge zwischen den Kulturdenkmälern und der Umgebung ebenfalls geschützt sind. Durch Überplanungen soll es nicht zu Störungen des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern und ihres städtebaulichen Zusammenhanges kommen, so dass ihre jeweilige besondere Wirkung geschmälert werden würde. Nach dem DSchG soll der Eindruck (Zeugniskarakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung) von Kulturdenkmälern nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zudem befindet sich der Planänderungsbereich innerhalb eines **archäologischen Interessengebietes**, dessen besondere Anforderungen an künftige Bau- und Erdarbeiten zu berücksichtigen sind.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen ist sowohl die planungsrechtliche als auch die tatsächliche Ausgangssituation des Plangebietes maßgebend, da es sich bei der baulichen Entwicklungsmaßnahme um eine Veränderung und Nachverdichtung der bisher festgesetzten Bauflächen sowie Überplanung privater Grünflächen handelt. Basis sind die bislang zulässigen baulichen Nutzungen (Veränderungsbilanz) sowie bezüglich des Biotop- und Baumschutzes der tatsächliche Bestand.

Die Bebauungsplanänderung regelt über die festgesetzten Baugrenzen und Ausnutzungsziffern die Weiterentwicklung des Altstadtquartiers auf den rückwärtigen, derzeit noch gärtnerisch genutzten und als private Grünflächen planungsrechtlich festgesetzten zu entkernenden Grundstücksflächen. Die Neubaumöglichkeiten führen insbesondere in den privaten Grünflächen der Innenhöfe zu weitergehenden Bodenversiegelungen. Mit den Gartenflächen und teilweise bereits bebauten Flächen sind allerdings keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Von Verlust und Beeinträchtigungen potenziell betroffen ist der Baumbestand, auf den bei der Festlegung der Baufelder Rücksicht zu nehmen ist.

6.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Für die rückwärtigen Innenhofbereiche, deren einstiges planungsrechtliches Ziel einer Entkernung und Nutzbarmachung als private Grün- und Gartenflächen nur in Teilbereichen umgesetzt ist, ergeben sich nur in vergleichsweise geringem Maße weitergehende Auswirkungen. Trotz der planungsrechtlich geltenden Situation der privaten Grünflächen ist im heutigen Bestand ein Großteil der Innenhöfe bebaut oder als Stellplatz- und Hofflächen versiegelt.

Menschen einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung

Im Hinblick auf das Schutzgut Menschen sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen infolge der Nutzungsfestsetzungen zu beurteilen. Grundsätzlich sind über die Bebauungsplanänderung nur Gebäude und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Schalltechnische Untersuchungen wurden diesbezüglich durchgeführt.

Zudem werden die künftigen Immissionsentwicklungen des Hafens, dessen Gelände neu ausgewiesen wird, gutachterlich prognostiziert.

Angesichts des bereits heute bestehenden Nutzungsmixes (Wohnen/Gewerbe) wurden die auf das Plangebiet wirkenden Geräuschimmissionen (Gewerbelärm, Freizeitlärm durch Veranstaltungen, windinduzierte Geräusche aus dem Hafenbetrieb, Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen) überprüft.

Die vorgesehenen Planänderungen führen grundsätzlich aus Sicht des Schutzgutes Mensch zu keinen neueren Beeinträchtigungen der Wohn- sowie Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, da durch die geplante Flächenausweisung und die Gebietsfestsetzungen gegenüber der bestehenden Nutzungssituation keine neuerlichen Immissionskonflikte eintreten. Das Mischgebiet befindet sich jedoch im Einflussbereich der angrenzenden Straßen.

In Kap. 5.4 werden die Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung (Gewerbelärm, Freizeitlärm, Verkehrslärm und Sportanlagenlärm) ausführlich dargestellt und an dieser Stelle nur kurz zusammengefasst.

Die Untersuchung der Immissionen durch den Verkehrslärm zeigt, dass der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete lediglich am Immissionsort IO 10 in der durch Verkehrslärm mit bis zu 2.300 Kfz täglich am stärksten belasteten Ottestraße bzw. dem Hafengang am Tage um 1 dB überschritten wird. Ferner zeigen die Ergebnisse, dass der schalltechnische Orientierungswert nachts in der Ottestraße sowie im Hafengang um bis zu 2 dB durch den nächtlichen Verkehrslärm überschritten wird. An allen anderen Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten oder unterschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu realisieren, sind auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchungsergebnisse passive Lärmschutzmaßnahmen und schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen gemäß der eingetragenen Lärmpegelbereiche benannt, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen sind.

Ferner wird zur Konfliktminderung die Verminderung des Immissionsrichtwertes für vermeidbare Geräusche von stationäre Anlagen um 5dB auf 40 dB(A) in der Nacht festgesetzt.

In Bezug auf möglichen Freizeitlärm nennt der Gutachter organisatorische (Schallschutz-) Maßnahmen und Begründungen zur Zulässigkeit von Volksfesten (vgl. Kap. 5.4.2. Schutz vor Freizeitlärm). Diese lassen sich jedoch nicht auf Bebauungsplanenebene festsetzen und sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren des Ordnungsamtes zu regeln.

Boden

Vor dem Hintergrund zum einen der Sicherung der bestehenden baulichen Nutzungen im Bestand und zum anderen der veränderten Ausweisung von Bauland auf bisher als private Grünflächen festgesetzten Flächen kommt es nur auf den tatsächlich noch unbebauten Freiflächen zu weitergehenden Überbauungen und Versiegelungen und somit zu weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Aus planungsrechtlicher Sicht und in der tatsächlichen Bestandssituation handelt es sich im Änderungsbereich um Flächen mit entsprechend nutzungsspezifischer Überformung und Veränderung der Bodenfunktionen. Die Filter- und Pufferfunktion, die biotische Lebensraumfunktion und die natürliche Ertragsfunktion sind auf den baulich genutzten Flächen sowie im Hafenbecken erheblich eingeschränkt, zudem sind Teilbereiche des Altstadtquartiers durch gewerbliche Sondernutzungen vorbelastet. Bislang sind zwei Altlastenverdachtsstandorte bekannt. (Frau Clara Straße 22 und Kattsund 17a und 17 b).

Eine Orientierende Untersuchung für das Grundstück Kattsund 17a und 17 b (vgl. Kap. 3.3.4 Altlastenuntersuchung) ergab, dass eine **Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers als nicht wahrscheinlich einzustufen ist**. Die Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wies für einen Punkt eine Überschreitung des Prüfwertes durch den Parameter Arsen auf, der bei der **aktuellen Nutzung des**

Grundstückes jedoch keine Gefährdung darstellt. Anhand der Grundwasseruntersuchungen wurde eine geringfügige Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit durch die Stoffgruppe der LCKW festgestellt. Ein relevantes Nachlieferungspotential aus der ungesättigten Bodenzone ist aufgrund der Boden- und Bodenluftuntersuchungen nicht erkennbar. Ausgehend von den detektierten Größenordnungen der Stoffe bzw. Stoffgruppen ist eine **Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers als nicht wahrscheinlich einzustufen. Es sind daher keine weiterführenden Maßnahmen erforderlich.**

Aus den Ergebnissen der vorliegenden orientierenden Untersuchung des Grundstückes Frau-Clara-Straße 22 in Eckernförde geht hervor, dass mit Ausnahme erhöhter Gehalte einiger Schwermetalle im oberflächennahen Boden keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Die Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch wies in keinem Fall eine Überschreitung des Prüfwertes auf. **Eine Gefährdung des Menschen (direkter Kontakt) ist bei der aktuellen Nutzung des Grundstückes demnach nicht zu besorgen.**

Anhand der Grundwasseruntersuchung wurde mit Ausnahme einer geringfügigen aber insgesamt unauffälligen Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit durch die Stoffgruppe der LCKW lediglich für das **Metall Arsen eine auffällige Konzentration** detektiert, die etwa das 4-fache des Geringfügigkeitsschwellenwertes ausmacht. Ursache hierfür könnte die ehemalige Nutzung als Lederfabrik sein. **Die Überprüfung des Arsenbefundes über die Einrichtung und Beprobung einer stationären Grundwassermessstelle ist daher notwendig.** Die Messstelle ist mit einem Ausbaudurchmesser von 2" (50 mm) im unmittelbaren Umfeld der Bohrung BS 1a zu erreichen um hierüber Informationen zur Nachhaltigkeit der Arsenbelastung zu erhalten. Der Analysenumfang ist auf die vor Ort Parameter und Arsen zu beschränken. Bestätigt sich der Arsenwert in zwei aufeinanderfolgenden Beprobungen mit einem zeitlichen Abstand von 3 Monaten sind im Umfeld weitere Grundwasserproben zu entnehmen um die Ausbreitung der Beeinträchtigung zu erkunden.

Für die Überprüfung der im Rahmen der Orientierenden Untersuchung festgestellten Arsenbelastung des Grundwassers wurde eine stationäre Grundwassermessstelle (GWM 1) durch die UCL Umwelt Control Labor GmbH (UCL GmbH) eingerichtet und in einem zeitlichen Abstand von drei Monaten (11/2016 und 02/2017) zweimal beprobt.

Die auf Arsen analysierten Grundwasserproben ergaben im Vergleich zu der im Zuge der Orientierenden Untersuchung ermittelten Arsenbelastung einen um ca. 54% bzw. 67% reduzierten Arsengehalt und **konnten somit den hohen Arsenbefund nicht bestätigen.** Dennoch liegt eine Überschreitung des Geringfügigkeitsschwellenwerts vor.

Weiterführende Grundwasseruntersuchungen im Umfeld des Untersuchungsgrundstückes werden nach dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand als nicht erforderlich gehalten.

Es wird jedoch empfohlen, mögliche jahreszeitlich bedingte Schwankungen des Arsengehaltes aufgrund unterschiedlicher Grundwasserstände durch zwei weitere Untersuchungskampagnen im Mai und August 2017 zu überprüfen. Sollten die Beprobungen in einem ähnlichen Größenbereich zu liegen kommen, kann von einer diffusen, geringfügigen Belastung des Bereiches ausgegangen werden, die keinen weiteren Handlungsbedarf nach sich zieht.

Für den Fall eines Eingriffs in den mit Schwermetallen belasteten Boden sind die Hinweise am Endes des Kapitels 5.9.4 zwingend zu beachten.

Durch die besondere Altstadtlage sind die Versiegelungen im Bestand bereits vergleichsweise hoch.

Angesichts der nur geänderten Nutzungszielsetzungen treten Auswirkungen auf den Bodenhaushalt durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen nur in geringem

Umfang ein. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und werden im Rahmen einer Bebauungsplan-begleitenden Fachplanung bearbeitet. Da ein Ausgleich der Eingriffe nicht im Gebiet erbracht werden kann bzw. im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung der Areale im Gesamtzusammenhang auch nicht sinnvoll erscheint, wird der erforderliche Ausgleich über das planexterne Ökokonto Olendieksau 1 der Stiftung Naturschutz im Kreis Rendsburg-Eckernförde erbracht. Die Zuordnung erfolgt als Festsetzung in den Bebauungsplan und über eine vertragliche Absicherung (Gestattungsvertrag) zwischen der Stadt Eckernförde und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.

Wasser

Das Änderungsgebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee, die Grundwasserstände sind demgemäß hoch anstehend. Es besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke im Hochwasserfall eine Wasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen, da alle Bereiche unter NHN + 3 m als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet eingestuft sind. Planungsbedingte Umweltauswirkungen im Hinblick auf die für den Änderungsbereich bestehende potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser treten mit der Änderung des Bebauungsplans nicht ein.

Auf den derzeit bereits überbauten Flächen des Plangebietes ist die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes bereits heute stark beeinträchtigt. Die bestehenden hohen Versiegelungsraten tragen jedoch indirekt zum Grundwasserschutz bei. Für das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung und Nutzungen sowie der einzuhaltenden Standards bei der Behandlung des Oberflächenabflusses durch die erweiterten Flächenausweisungen keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Angesichts des bereits hohen Versiegelungsgrades im Bestand wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet nicht festgesetzt.

Aufgrund der aufgezeigten Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit im Grundstück Frau-Clara-Straße 22 wird aus gutachterlicher Sicht eine weitere Überprüfung des Arsenbefundes über die Einrichtung und Beprobung einer stationären Grundwassermessstelle empfohlen, um hierüber Informationen zur Nachhaltigkeit der Arsenbelastung zu erhalten.

Klima, Luft

Im Hinblick auf die klimatische Situation ist angesichts der weitgehenden baulichen Ausnutzung und damit einhergehender Belastungssituation des Altstadtquartiers und der vergleichsweise geringfügigen Vergrößerung der überbaubaren Flächen keine beurteilungsrelevante Verschlechterung durch das Planvorhaben weder anlage- noch betriebsbedingt zu erwarten.

Die Betroffenheit des Schutzguts Luft ist in Abhängigkeit von etwaigen Mehrverkehren und der Mischgebietsnutzung zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Nutzungen werden keine Mehrbelastungen von erheblichem Ausmaß angenommen, zumal bereits gewerbliche Betriebe ansässig sind und keine relevanten Zunahmen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) zu erwarten sind.

Tier und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt

Der Schwerpunkt der Auswirkungen der geänderten Nutzungsfestsetzungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG liegt im Bereich der zukünftigen Umstrukturierung des Altstadtquartiers. Angesichts der bestehenden umfangreichen baulichen Nutzungen, der

innerstädtischen Lage und der gärtnerischen und baulichen Vornutzungen im Bestand sind die Belange des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ebenfalls von untergeordneter Relevanz. Für die bereits planerisch als überbaubar festgesetzten Misch- und Wohngebietsflächen besteht keine erneute Eingriffsrelevanz. Bei Überplanung/Beseitigung des (nicht festgesetzten) Gehölzbestandes sind die ohnehin geltenden naturschutzrechtlichen Verbotsfristen sowie die Anforderungen der örtlichen Baumschutzsatzung zu berücksichtigen, um damit auch artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Aus Sicht der Biologischen Vielfalt treten keine Beeinträchtigungen ein, da die relevanten Bestände auch weiterhin nachhaltig gesichert werden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG können im Hinblick auf potenzielle Gehölzfällungen sowie Gebäudeabrisse außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der dort potenziell vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse eingehalten werden. Es treten somit unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Baufeldräumung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch das Vorhaben ein. Bei höhlenreichen Bäumen sowie bei Abriss von Gebäuden sind zuvor Kontrollsichtungen zum Ausschluss vorkommender brütender Vogelarten und Fledermäuse durchzuführen.

Landschaft

Im Hinblick auf die bereits weitgehende Bebauung des Plangebiets im Bestand sowie der innenliegenden privaten Hofflächen ist für das Schutzgut Landschaft ebenfalls keine erhebliche Betroffenheit durch die getroffenen Nutzungsänderungen zu erwarten. Denn bereits heute stehen die in den Innenhöfen bestehenden Bebauungen und Versiegelungen im Widerspruch zu den Grünfestsetzungen des B-Plans.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Vorkommen von 36 Gebäuden als Baudenkmal (Einzeldenkmal) und 3 als „Sachgesamtheit/ Mehrheit baulicher Anlage“ abgegrenzten zusammengehörenden Bereichen und der Vielzahl von historischen Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sowie der Bedeutung dieser Gebäude im Ensemble zählt das Fischerquartier wohl zum „geschichtsträchtigsten“ Gebiet der Innenstadt von Eckernförde, das eine besondere Berücksichtigung erfordert.

Zudem befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches ein Teil eines Archäologischen Interessengebietes und im Norden grenzt ein weiteres an. Im Untergrund ist daher mit archäologischen Denkmälern zu rechnen und es ist zu beachten, dass Erdarbeiten innerhalb der Interessensgebiete gem. § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen.

Auf der Ebene der Nutzungsfestsetzung des B-Plans sind keine Auswirkungen zu erkennen, beim Vollzug des B-Plans bedürfen die Kultur- und sonstigen Sachgüter aber besonderer Berücksichtigung.

Wechselwirkungen

Für den Planänderungsbereich ist grundsätzlich eine starke anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind infolge der Lage im Siedlungsgebiet, der Nutzungsstrukturen und der nur geringen Eingriffsschwere im Änderungsbereich daher nicht vorhanden.

6.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung entsprechen im Wesentlichen der bestehenden baulichen Situation. Demzufolge könnten sich im Besonderen Wohngebiet die vorwiegenden Wohnnutzungen sowie die hier zulässigen und nutzungsverträglichen gewerblichen Nutzungen (vgl. § 4a BauNVO) erhalten und fortentwickeln, klassische Mischgebietsnutzungen aus Wohnen und Gewerbe (vgl. § 6 BauNVO) sind allerdings nur im Bereich Frau Clara Str./Schiffbrücke zulässig. Die Möglichkeiten zur konzeptionellen Stärkung und Belebung des hafentouristischen Quartiers sowie der angrenzenden Einkaufsstraßen wären eingeschränkt, da neben der sonstigen Sondergebietsnutzung Hafenanlage vorrangig eine Wohnnutzung formuliert ist.

Infolge der bestehenden Bebauung und Prägung des historischen Altstadtquartiers sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten. Gegenwärtige Bauanträge zeigen zudem, dass nicht davon auszugehen ist, dass langfristig das Planungsziel zur Entkernung und Herstellung privater Grünflächen umgesetzt würde. Denn insbesondere die derzeitigen zunehmenden baulichen und gewerblichen Entwicklungsabsichten im Altstadtquartier haben zum Anlass der Änderung des Bebauungsplans geführt. Denn gegenwärtig sind auf den bislang unbebauten Gartengrundstücken Neu- und Umbauten nur in äußerst geringem Umfang möglich. Im Hinblick auf die Ansiedlung lärmemittierender Betriebe wären strengere Grenz- und Richtwerte auf die Wohnnutzungen als im geplanten Mischgebiet anzuwenden.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des B-Plans und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen betreffen aber auch die Lärmsituation für den Menschen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung werden im B-Plan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen sind folgende passive Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen, d.h. passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schalldämmmaße der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungselemente)
- Lärmschutzkonzept und Schallschutzmaßnahmen für seltene Volksfeste mit Beschallung
- Minderung des Immissionsrichtwerts für die Geräusche stationärer Anlagen um 5 dB(A) auf 40 dB(A) nachts
- Schutz von baulichen Anlagen und deren Bewohner vor Hochwasser:
 - Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.
 - Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
 - Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.

- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tieferliegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten im Bereich der privaten Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege sowie die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächengrößen begrenzt. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gemindert. Angesichts der vorherrschenden hohen Bebauungsdichte wird eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht festgesetzt.

Zugunsten des örtlichen Klimas wurden Festsetzungen getroffen, dass für Neubauten von Nebenanlagen Dachbegrünungen durchzuführen sind.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zur Vermeidung und Minimierung von grundsätzlichen Eingriffen in den Gehölzbestand die spezifischen Fällverbotsfristen im Sinne des § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September zu berücksichtigen. Zudem gelten auch weiterhin die Schutzkriterien der örtlichen Baumschutzsatzung für den nicht standörtlich festgesetzten Baumbestand.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Fristen für die Fällung von Gehölzen und bei Gebäudeabriss notwendig. Zum Ausschluss vorkommender Arten sind zudem vorherige Sichtkontrollen durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen

Der B-Plan bereitet aufgrund der beabsichtigten Neubebauung bzw. Versiegelung gärtnerisch genutzter Flächen und der daraus resultierenden zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Eingriffe vor, für die Ausgleich zu erbringen ist. Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs ist unter Berücksichtigung der bestehenden Biotoptypen und der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzungen eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt worden.

Angesichts der schon bestehenden Bebauung und des anteiligen Verlustes derzeit privater Innenhof- und Gartenflächen kommt es aus naturschutzfachlicher Sicht nur in Teilbereichen zu vergleichsweise erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Eine Zuordnung zu einer naturschutzrechtlichen Maßnahmenfläche zugunsten des Naturschutzes erfolgt mit dem Ökokonto Olendieksau 1 der Stiftung Naturschutz (Kreis Rendsburg-Eckernförde). Für alle anderen Schutzgüter wird ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG erreicht bzw. entsteht kein Ausgleichsbedarf.

6.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind für das Plangebiet nicht in relevantem Maße möglich, da sich durch alternative Bau- und Nutzungsarten (Reines Wohnen, besonderes Wohnen, Wohnen und Mischgebiet) keine anderen Umweltauswirkungen ergeben und der Anteil des Grüns sich durch die Nutzungsfestsetzungen ebenfalls nicht erhöht.

Auch eine Kombination und veränderte Gebietsverteilung aus Besonderem Wohnen und Mischgebiet hat sich als nicht umsetzungsverträglich erwiesen, da es auf den einzelnen Grundstücken infolge der teilweise schmalen Zuschnitte bzw. Grundstückstiefen insgesamt nur eingeschränkt umsetzbar ist.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurden der derzeitige Bestand und die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich lediglich für einige Schutzgüter eine Betroffenheit.

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Akustik GmbH (September 2016) durchgeführt, welche die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens beurteilt und mögliche Konflikte darstellt.

In der vorliegenden Untersuchung werden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangebietes vor Geräuschemissionen durch Anlagen (Gewerbelärm);
- Schutz des Plangebietes vor Geräuschemissionen aus seltenen Veranstaltungen/Volksfesten;
- windinduzierte Störgeräusche aus dem Yachthafen;
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm.

Für die Bewertung der vorhandenen Altlastenverdachtsfälle in Hinblick auf das Schutzgut Boden wurden zwei Orientierende Untersuchungen für die Grundstücke Kattsund 17 a und 17 b sowie für die Frau-Clara-Straße 22 durchgeführt, die den Verdacht einer schädlichen Boden- und oder Grundwasserveränderung ausräumen bzw. bestätigen sollten.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte entsprechend des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (9. Dezember 2013). Bewertungsgrundlage für die Eingriffsermittlung stellt die planungsrechtlich zulässige Situation des Bebauungsplans Nr. 4/9 (Wohn- und Mischgebietsflächen, private Grünflächen) dar.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden anhand der Habitatausstattung und -eignung das (potenzielle) Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG abgeprüft (LP Jacob, April 2016) und in den Kapiteln 4.4 und 5.8.6 der Begründung zusammenfassend eingearbeitet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung zu benennen. Da mit den prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer nur geringen bzw. keiner Erheblichkeit jedoch keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine explizite Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

Allerdings müssen die Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen der Grünordnung im nachfolgenden Bauantrags- und Baufreistellungsverfahren auch weiterhin berücksichtigt werden. Auch sind die notwendigen Regelungen und Nachweise der Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigungs- und Baufreistellungsverfahren, z.B. Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz, davon unberührt.

Aufgrund der aufgezeigten Veränderung Grundwasserbeschaffenheit im Grundstück Frau-Clara-Straße 22 wird aus gutachterlicher Sicht eine weitere Überprüfung des Arsenbefundes

über die Einrichtung und Beprobung einer stationären Grundwassermessstelle empfohlen, um hierüber Informationen zur Nachhaltigkeit der Arsenbelastung zu erhalten. Neben den Schwermetallen sollte der Analysenumfang um die Stoffgruppe der LCKW erweitert werden, um deren durch die vorliegende DP-Beprobung ermittelte geringe Grundwasserbelastung bestätigen zu können.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4/9, 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines hafentouristischen Schwerpunktes durch die Ergänzung des Bestandes mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie sowie weiteren wasser- und hafenbezogenen Nutzungen für die nördliche Altstadt städtebaulich geschaffen. Um die Funktionsmischung und Nutzungsvielfalt realisieren zu können, werden die derzeitigen Besonderen Wohnbauflächen allesamt als Mischgebietsflächen festgesetzt. Die verbleibenden Flächen im Bereich *Schiffbrücke* sind unverändert als Sondergebiet – Hafen und die innen liegenden Straßen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Wegen der bereits historischen Bebauung und Nutzung der Eckernförder Altstadt als ehemals traditioneller Wohnort der Fischer und daraus folgend auch Standort für viele Räuchereien und anderer Gewerbebetriebe ist das Quartier bereits heute sowohl wohnbaulich als auch hafengewerblich und touristisch genutzt. Die Auswirkungen der geänderten Flächennutzungen sind angesichts der Bestandssituation, für die meisten Schutzgüter daher von geringer Erheblichkeit, lediglich für den Bodenhaushalt treten versiegelungsbedingt größere Eingriffe auf den lediglich planungsrechtlich als private Grünflächen festgesetzten Blockinnenbereichen ein.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden besonders für die Schutzgüter Menschen (Lärmvorsorge), Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen (Großbaumbestände) sowie aus Sicht des Natur- und Artenschutzes, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Fällverbotsfristen für Gehölze sowie artenschutzrechtlichen Fristen für die Gehölzfällungen und Gebäudeabrissarbeiten getroffen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben der Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans eintreten. Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes können durch die spezifischen Festsetzungen und Hinweise des B-Plans ausgeschlossen werden.

Der entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nachzuweisende Ausgleich erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto Olendieksau 1 der Stiftung Naturschutz (Kreis Rendsburg-Eckernförde) und wird damit in vollem Umfang erbracht.

Für die in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der Orientierungsgrenzwerte an der Ottestraße bzw. am Hafengang durch den bestehenden Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An allen anderen Immissionsorten wird der Orientierungswert eingehalten oder unterschritten. Ferner wird zur Konfliktminimierung in der Nacht die Verminderung des Immissionsrichtwertes um 5 dB auf 40dB(A) für stationäre Anlagen festgesetzt.

Insbesondere mit den getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde das Planungskonzept soweit optimiert, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Wegen der geringen Größe des Plangebiets und des Vorhabenbezugs ergeben sich keine wesentlichen planungsrelevanten Alternativen zur Bebauung und Erschließung.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist, mit Ausnahme der Überprüfung des Arsenbefundes

über eine stationäre Grundwassermessstelle auf dem Grundstück Frau-Clara-Str. 22, nicht gegeben.

Es sind jedoch die artenschutzrechtlichen Hinweise im Vorwege des späteren Vollzugs auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen. Auch sind die notwendigen Regelungen und Nachweise der Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigungs- und freistellungsverfahren, z.B. Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz, davon unberührt.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4/9 geändert.

Die Erhaltungssatzung wird aufgehoben, die im Ursprungsplan bisher festgesetzten Gestalterischen Festsetzungen entfallen aufgrund der Neufassung der Ortsgestaltungssatzung (Juli 2016).

8 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Um die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Baulinie umsetzen zu können, ist entweder der Erwerb des Teils der Öffentlichen Verkehrsfläche an der Frau-Clara-Straße 4 erforderlich oder es müsste eine Baulast von Seiten der Stadt Eckernförde für die Überbauung übernommen werden, um die Baugenehmigung erteilen zu können.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das von der Änderung des Bebauungsplan Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ betroffene Gebiet ist etwa 3,6 ha groß. Davon entfallen auf

die Mischgebiete	27.193 qm
das Sonstige Sondergebiet - Hafen	3.751 qm
die Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	4.942 qm.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Eckernförde Kosten für landschaftsplanerische Maßnahmen im öffentlichen Raum, Kosten für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sowie Kosten zur Grundwasserüberwachung.

10 Rechtsgrundlagen

- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302). Aufgrund der Überleitungsvorschrift (§ 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB) wird das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) angewendet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302)
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, 1998
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 4109. Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, 2016
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 4109. Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen, 2016
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 4109. Schallschutz im Hochbau, Teil 4: Bauakustische Prüfungen, 2016
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 2002 und Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1987
- Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Hinweise zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie), 2016.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Neufassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1470)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 396).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitungen zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI (1998) Nr. 26, S. 503)

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- VDI-Richtlinie 3770: Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, 2012
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008, zuletzt geändert am 01. August 2016 (GVOBl. S. 680)



11 Anlagen

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“, 1. Änderung – Bestandsplan, Landschaftsplanung Jacob, September 2016
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“, Landschaftsplanung Jacob, April 2016
- Schalltechnisches Gutachten - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ der Stadt Eckernförde: Schallimmissionen durch Anlagen- und Verkehrslärm, INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GmbH, September 2016
- Bericht: Orientierende Untersuchung des Grundstückes Kattsund 17a und b in Eckernförde, UCL Umwelt Control Labor GmbH, Juli 2016
- Bericht: Orientierende Untersuchung des Grundstückes Frau-Clara-Straße 22 in Eckernförde, UCL Umwelt Control Labor GmbH, Juli 2016
- Kurzbericht: Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück Frau-Clara-Straße 22 in Eckernförde, UCL Umwelt Control Labor GmbH, Oktober 2016
- Auszug Hochwasserrisikokarte Schleswig-Holstein (HWR 200 - Hochwasser niedrige Wahrscheinlichkeit) vom LKN-SH, April 2017
- B-Plan Nr. 4/9, 1. Änderung, "Nördliche Altstadt": Lage- und Höhenplan, Nebel & Partner Vermessung . Geoinformation, Mai 2016

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 10.07.2017... gebilligt.

Eckernförde, den 11. JUL. 2017



(Bürgermeister)