

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 der Stadt Eckernförde**

### **1 Rechtsgrundlage**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planänderung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **2 Verfahrensablauf**

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 ausgelegt. 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 ausgelegt. (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 10.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

### **3 Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 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 ehemaligen 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.

Ferner soll der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der am 27.07.2016 in Kraft getretenen Ortsgestaltungssatzung (OGS) angepasst werden. Da diese zusammen mit der Erhaltungssatzung, die zur Zeit für die Altstadt neu aufgestellt wird, als alleinige Planwerke die Ortsgestaltung der Eckernförder Altstadt reglementieren sollen, entfallen im Planänderungsbereich die im Ursprungsplan festgesetzten Gestalterischen Festsetzungen.

#### 4 Kurzdarstellung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9

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“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich nördlich der *Schiffbrücke* wird gemäß seiner Nutzung wie im Ursprungsplan als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hafen“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht dem Bestand. 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.

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 Grundstückfläche festgesetzt. Das Verhältnis von Bauungs- und Freiflächenanteil wird somit über das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Städtebauliches Ziel ist es, 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 eine höhere bauliche Dichte als in den Innenhöfen ermöglicht werden, um den Straßenraum stärker baulich-räumlich zu fassen. 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. 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. 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.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung der Trauf- und Firshöhen der Blockränder bzw. der Gebäudehöhe der Blockinnenbereiche orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz.

## 5 Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Kapitel 2, 3, 4 und 5 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9
- Bestandsplan im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt 9/2016
- Landschaftsplan der Stadt Eckernförde 1992
- Landschaftsrahmenplan 2000
- Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Eckernförde, Fortschreibung, Büro Petersen Pörksen Partner, Lübeck 2008
- Klimaschutzkonzept der Stadt Eckernförde, 12/2015
- die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9
- Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt (Kap. 6 der Begründung)
- Schalltechnisches Gutachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ der Stadt Eckernförde: Schallimmissionen durch Anlagen- und Verkehrslärm, Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen 01.09.2016
- Orientierende Untersuchung des Grundstückes Kattsund 17a und b in Eckernförde, UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kiel 27.07.2016
- Orientierende Untersuchung des Grundstückes Frau Clara-Straße 22 in Eckernförde, UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kiel 31.07.2016
- Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück Frau-Clara-Straße 22 in Eckernförde, UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kiel 04.10.2016
- Altlastenkataster beim Kreis Rendsburg-Eckernförde einsehbar
- Denkmalbestand im Teilgebiet „Nördliche Altstadt“ von Eckernförde, Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, Stand 03.03.2017
- Übersicht Archäologische Interessengebiete
- Baumschutzsatzung Eckernförde 1995
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9 „Nördliche Altstadt“ der Stadt Eckernförde
- Hochwasserrisikokarte des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein LKN.SH (2016) für den Bereich der nördlichen Altstadt von Eckernförde
- Lage- und Höhenplan zum B-Plan Nr. 4/9, 1. Änderung, "Nördliche Altstadt", Nebel & Partner, Schleswig 05/2016

## 6 Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

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 teilweise noch gärtnerisch genutzten und als private Grünflächen planungsrechtlich festgesetzten bisher nach dem Ursprungsbebauungsplan 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 genommen wurde.

### **Prognose bei Durchführung der Planung**

Für die rückwärtigen Innenhofbereiche, deren einstiges planungsrechtliches Ziel in der Ursprungsbebauungsplanung 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.

### **Schutzgut Mensch 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 Gebietsgrenzen neu ausgewiesen wurden, gutachterlich prognostiziert.

Angesichts des bereits heute bestehenden Nutzungsmixes (Wohnen/Gewerbe) wurden die auf das Plangebiet wirkenden Geräuschemissionen (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.

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 nächtlichen Immissionsrichtwertes für vermeidbare Geräusche von stationären Anlagen, wie z.B. Lüfter, Kühl- oder Klimageräte o.ä. um 5 dB 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. Diese lassen sich jedoch nicht auf Bebauungsplanebene festsetzen und sind im nachgeordneten Genehmigungsverfahren des Ordnungsamtes zu regeln.

### **Schutzgut Tiere 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 Gebäudeabriss 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.

### **Schutzgut 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 ergab, dass eine Gefährdung des oberflächennahen Grundwassers als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. Die Untersuchung hinsichtlich des Wirkungspfad es 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 Wirkungspfad es 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 war daher notwendig.

Für die Überprüfung wurde eine stationäre Grundwassermessstelle 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 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 weitere Untersuchungskampagnen 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 zwingend zu beachtende Hinweise benannt (Untersuchung des Abbruchmaterials und des Erdaushubs nach LAGA, Vorlage der Ergebnisse der unteren Bodenschutzbehörde/ unteren Abfallentsorgungsbehörde).

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 erfolgte als Festsetzung in den Bebauungsplan und über eine vertragliche Absicherung (Gestattungsvertrag) zwischen der Stadt Eckernförde und der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein.

### **Schutzgut 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. Mit den Festsetzungen einer Mindesthöhe der Fußbodendeckenoberkante für Räume mit einer Wohnnutzung, für Räume mit einer gewerblichen Nutzung und für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bzw. den Ausnahmefestsetzungen, dass von den vorgegebenen Höhenfestsetzungen für Gewerbe- und Wohnräume und Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen Ausnahmen zugelassen werden können, wenn durch andere Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung/ Anzeigeverfahren ein ausreichender Hochwasserschutz nachgewiesen werden kann, wird die bestehende potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser eingegrenzt.

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.

### **Schutzgut 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 eine beurteilungsrelevante Verschlechterung durch das Planvorhaben weder anlage- noch betriebsbedingt nicht 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) infolge der festgesetzten Nutzungsarten durch die B-Planänderung zu erwarten sind.

### **Schutzgut 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 bisherigen Grünfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

### Schutzgut 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 „geschichtsträchtigen“ 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 der B-Planänderung sind keine Auswirkungen zu erkennen, beim Vollzug der B-Planänderung 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.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung entsprechen im Wesentlichen der bestehenden baulichen Situation. Demzufolge könnten sich im bisher festgesetzten 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 bisher 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. 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. Dies würde die Ansiedlung gemischter und standortgerechter gewerblicher Nutzungen einschränken.

## 7 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Entwurf zur Planänderung vorgenommen worden:

- Ergänzung der Hinweise zu Eingriffen in **Archäologische Interessensgebiete**.
- Aufgrund des novellierten **Denkmalschutzgesetzes** findet derzeit eine Überprüfung aller Denkmäler und insbesondere auch der bisher als einfache Kulturdenkmäler verzeichneten Gebäude statt. Diese ist für den Geltungsbereich dieser B-Planänderung bereits erfolgt, die

Ergebnisse wurden nachrichtlich übernommen. Auch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, jedoch unmittelbar angrenzenden Denkmale (wie z.B. Der Hafen), wurden aufgrund ihrer Bedeutsamkeit für den Altstadtbereich als nachrichtliche Übernahme ergänzt.

- Die Begründung wurde zur **Anwendung der unterschiedlichen GRZ** (Blockrand/Blockinnenbereiche) innerhalb eines Baugrundstückes ergänzt. Aufgrund der vielfältigen Bebauungsstrukturen/Bauweisen (geschlossen, teilweise geschlossen, verringerte Grenzabstände mit kleinen Wegen zwischen den Gebäuden und teilweise sogar mit seitlichem Grenzabstand) wird zukünftig **keine Bauweise mehr festgesetzt**.
- Die Überprüfung der Immissionsentwicklungen und damit die Einwirkungen auf das Planänderungsgebiet erfolgte durch eine **Lärmtechnische Untersuchung**. Als Ergebnis der Untersuchung wurden zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) textliche Festsetzungen zum Schutz vor **Verkehrslärm** für die straßenzugewandten Gebäudefassaden entlang des Jungfernstieges und der Ostseite der Schiffbrücke sowie der Ottestraße und des Hafenganges getroffen und die Begründung entsprechend angepasst. Zur Konfliktminderung wurde die Verminderung des nächtlichen Immissionsrichtwertes für vermeidbare Geräusche stationärer Anlagen, wie z.B. Lüfter, Kühl- oder Klimageräte o.ä. um 5dB auf 40 dB(A) in der Nacht festgesetzt (**Gewerbelärm**). Festsetzungen zum Schutz vor möglichen **Freizeitlärm** (organisatorische Maßnahmen, Begründung von Volksfesten) konnten nicht auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden und sind daher im nachgeordneten Genehmigungsverfahren des Ordnungsamtes zu regeln.
- Um auf dem Grundstück Frau-Clara-Straße 6 der baulichen Entwicklung Vorrang einzuräumen, wurde die **Tanne** aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Gesamtbedeutung und des engen Standes am Gebäude nicht weiter als zu erhalten festgesetzt. Die Baugrenze wurde in östliche Richtung in der PZ versetzt. Der Schutz der Tanne durch die Baumschutzsatzung bleibt weiterhin bestehen.
- Um eine bessere Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen, wurde die tatsächliche **Gebäudehöhe** von bisher festgesetzten tatsächlichen 8,0 m (max. FH) auf ca. 8,5 m erhöht. Dadurch wird ein weiteres Nicht-Vollgeschoss ermöglicht. Auf eine Unterscheidung zwischen Trauf- und Firsthöhe wurde im rückwärtigen Bereich zu Gunsten einer Gebäudehöhenfestsetzung verzichtet. (die Höhen wurden nach Vorlage eines Vermessungsplans von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüro (ÖbVI) abschließend auf NHN bezogen festgesetzt.)
- Um dem übergeordneten Ziel der Neuaufstellung der OGS als alleiniges Planungswerk die gestalterischen Vorgaben für die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu regeln, nicht entgegen zustehen, wurden in der Bebauungsplanänderung keine gestalterischen Vorgaben für alle baulichen Anlagen und für alle Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen), die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden oder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, getroffen. Im Zuge der Neufassung der OGS sollen die rückwärtigen Bereiche der Altstadt bewusst nicht den strengen Regeln der OGS unterworfen werden. Als Grund hierfür wird im Begründungstext zur OGS die fehlende Wirkung ihrer Gestaltung in den öffentlichen Raum bzw. auf das Orts- und Stadtbild genannt. Aus diesem Grund wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren beschlossen, auf zusätzliche **gestalterische Festsetzungen für die rückwärtigen Bereiche** im Geltungsbereich zu verzichten. Um der geplanten Attraktivitätssteigerung der historischen Altstadt nicht entgegenzuwirken, werden jedoch **Werbeanlagen, die für Fremdwerbung bestimmt** sind als Art der baulichen Nutzung gesondert geregelt. Diese sind generell ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Werbeanlagen in der Erdgeschosszone am Gebäude, welches sich am öffentlichen Verkehrsraum befindet, für Nutzungseinheiten von rückwärtigen baulichen Anlagen auf dem selben Grundstück.
- Aufgrund der Änderung des Landeswassergesetzes wurden die bisher als Empfehlungen vorgebrachten Anforderungen an die Höhenlagen von Gebäuden in **Hochwasserrisikogebieten** als verbindliche Festsetzungen in die B-Planänderung mit aufgenommen. Die Darstellung des Hochwasserrisikogebiets (HW 200) wurde in der Planzeichnung vermerkt und in einer Nebenzeichnung gesondert dargestellt. In Abstimmung mit dem LKN wurden daher zusätzliche Festsetzungen und Ausnahmeformulierungen erarbeitet sowie der Begründungstext ergänzt.

- Aufgrund der **Altlastenverdachtsfälle** Kattsund 17a und 17 b, sowie Frau-Clara-Straße 22 wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die notwendigen Auflagen für alle Gebäude im überplanten Bereich wurden in den Hinweisen und die Begründung ergänzt. In der PZ wurde die Fläche, in der eine Grundwassermessstelle eingerichtet wurde als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt. Die Begründung wurde ferner um die aktuellen Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung auf dem Grundstück Frau- Clara- Straße Nr. 22 ergänzt.
- Angesichts der bereits relativ hohen Grundstücksausnutzung und des damit verbundenen hohen Versiegelungsgrades im Bestand wurde eine **Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet nicht festgesetzt**. Zur Minderung der Folgen wurden jedoch für die Dächer der Neubauten von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung Festsetzungen zur **extensiven Dachbegrünung** getroffen.
- Der **Geltungsbereich** des Änderungsgebiets wurde verändert. Für das Grundstück Frau-Clara-Straße 4 wurde, abweichend von dem bereits abgebrochenen Gebäudebestand und dem Grundstückszuschnitt, entsprechend einer vorliegenden hochbaulichen Planung eine durchgehende Bauflucht und damit die Überbauung eines Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche durch eine Baulinie festgesetzt, sodass die bisherige Straßenverkehrsfläche zukünftig geringfügig (ca. 3 m<sup>2</sup>) baulich in Anspruch genommen werden wird.
- Aus **brandschutztechnischen Gründen**, insbesondere in den sehr schmalen historischen Gassen und Gängen, wurden Festsetzungen zu geringfügigen Rücksprüngen der straßenzugewandten Fassade getroffen.
- Der Ausgleich der ermittelten Eingriffe erfolgt durch das **Ökokonto** Olendieksau 1 (Kreis Rendsburg-Eckernförde) der Stiftung Naturschutz, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB).
- Aufgrund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 wurde das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren 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 ist, wurden nach § 245c Absatz 1 (Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet. Da auf Überleitungsvorschriften bei der aktuellen BauNVO sowie bei der aktuellen PlanZV verzichtet wurde, wurden für den vorliegenden B-Plan die aktuell rechtsgültigen Fassungen der BauNVO sowie der PlanZV (jeweils zuletzt geändert am 4. Mai 2017) angewendet. Die **Rechtsgrundlagen** wurden in der Begründung und Planzeichnung entsprechend angepasst.

## 8 Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Standortalternativen für die Überplanung der historischen Altstadt entfallen aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs. Ferner sind alternative Planungsmöglichkeiten für das Änderungsgebiet nicht in relevantem Maße möglich, da sich durch alternative Bau- und Nutzungsarten (ausschließliche Wohnnutzung: Reines Wohnen, besonderes Wohnen, Allgemeines Wohnen) keine anderen Umweltauswirkungen ergeben und der Anteil des Grüns sich durch die anderen Nutzungsfestsetzungen angesichts der baulichen Ausnutzung ebenfalls nicht erhöht.

Auch eine Kombination aus Besonderem Wohnen und Mischgebiet sowie eine veränderte Gebietsverteilung wurde nicht weiter verfolgt, da dies insgesamt nur eingeschränkt umsetzbar ist. Zudem wäre damit keine Verringerung der Versieglungsraten verbunden.

Stadt Eckernförde, den

11. Juli 2017



(Herr Jörg Sibbel, Bürgermeister)