

STADT ECKERNFÖRDE

3. ÄNDERUNG DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANS NR. 4

„Innenstadt“

Übersichtskarte (unter Verwendung eines Luftbildes von google-earth)



Begründung zum Entwurf (Satzungsbeschluss)

(21. November 2011)

Planverfasser im Auftrag der Stadt Eckernförde:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Planungserfordernis	4
3	Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung	5
4	Rahmenbedingungen	5
4.1.	Landesentwicklungsplan	5
4.2.	Regionalplan	6
4.3.	Landschaftsrahmenplan	6
4.4.	Landschaftsplan	6
4.5.	Flächennutzungsplan	6
4.6.	Leitfaden zur Innenstadtentwicklung (2005)	7
4.7.	ISEK (2006)	7
4.8.	Rahmenplan (2008)	7
5	Denkmalschutz	8
6	Immissionsschutz	8
7	Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption	9
8	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
8.1.	Art der baulichen Nutzung	10
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3.	Verkehrsflächen	12
8.4.	Mit Gehrechten zu belastende Flächen	12
8.5.	Erhalt von Gehölzen	13
8.6.	Anpflanzung einer Hecke	13
9	Gestalterische Festsetzungen	13
9.1.	Werbeanlagen	13
9.2.	Fassaden und Dächer	14
10	Ver- und Entsorgung, Brandschutz	14
11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
11.1.	Denkmale	14
11.2.	Hochwasserschutz	14

11.3.	Archäologische Funde	15
11.4.	Schifffahrt	15
12	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
12.1.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	16
12.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	16
12.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/das Wasser	17
12.4.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft	17
12.5.	Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft	18
12.6.	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	18
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	18

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Innenstadt der Stadt Eckernförde. Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße „Reeperbahn“, südlich der „Gerichtsstraße“, nördlich der „Bahnhofstraße“ sowie westlich der „Kieler Straße“.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 24/11 (ehemals STOV) und eine Teilfläche des Flurstücks 24/21 (Gerichtsstraße). Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 4.400 m².

2 Planungserfordernis

Das Flurstück 24/11 mit der ehemaligen Standortverwaltung befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“. Durch diesen Bebauungsplan ist die Nutzung durch Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ vorgegeben.

Anlass der Überplanung des Grundstückes ist der Verkauf der Liegenschaft „Alte Bauschule“ (ehemals Standortverwaltung) an einen Investor und die damit einhergehenden geplanten Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Der Investor beabsichtigt, das Gebäude in der Kieler Straße 78 zu einem Büro -und Verwaltungsgebäude mit angegliederten Schulungs -und Veranstaltungsräumen umzubauen bzw. umzunutzen. Zudem soll im Bereich Reeperbahn / Gerichtsstraße die Möglichkeit zur Errichtung eines solitären Erweiterungsbauwerks geschaffen werden. Der Erweiterungsbau soll im Erdgeschoss Geschäfts- / und gewerbliche Nutzungen bzw. Flächen für den ruhenden Verkehr vorsehen und in den Obergeschossen für Büro-, Verwaltungs- und Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Mit Beschluss der Ratsversammlung vom 07.05.2002 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/1 für das Planungsgebiet „Kieler Straße Süd“ beschlossen worden, das den Plangeltungsbereich einschließt. Da aufgrund noch zu erarbeitender Planergebnisse mit einem zügigen Abschluss dieses Planverfahrens zur Zeit nicht zu rechnen ist, wird für das Grundstück der ehemaligen Standortverwaltung ein gesondertes Planverfahren eingeleitet, um zeitnah die Realisierung der geplanten Projekte zu ermöglichen. Die geplanten Nutzungen sind mit der Ausweisung als Kerngebiet (MK) abgedeckt. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die künftige Nutzung des Gebäudes ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erforderlich.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Wiedernutzbarmachung des Flurstückes 24/11 dient, erfüllt die

Planung die Voraussetzungen eines Planes der Innenentwicklung und die Kriterien des § 13 a (1) BauGB (die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m², es wird kein Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet, dass eine UVP auslöst). Die Planung kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dadurch entfallen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Umweltprüfung und zur Abfassung eines Umweltberichts einschließlich des Monitoring sowie das Erfordernis zum Ausgleich der Eingriffe.

3 Bestandsbeschreibung Plangebiet und Umgebung

Im Plangeltungsbereich befindet sich die ehemalige Standortverwaltung Eckernförde. Es handelt sich um einen denkmalgeschützten im wesentlichen zweigeschossigen Backsteinbau.

Die Gebäude sind weitgehend Mitte bzw. Ende des 19. Jahrhunderts als „Baugewerkschule“ entstanden, der Anbau zur Reeperbahn wurde 1935 fertiggestellt. Mitte der 60er Jahre wurde das Gebäude übergangsweise von der Jungmannschule und dann ab Mitte der sechziger Jahre als Standortverwaltung der Bundeswehr zu Büro- und Verwaltungszwecken genutzt. Bis 2008 wurde die zivilmilitärische Nutzung fortgeführt. Das Gebäude steht mittlerweile seit zwei Jahren leer.

Die Freiflächen rund um den Gebäudekomplex sind größtenteils versiegelt und werden für Stellplätze genutzt. Insbesondere der an der Fußgängerzone gelegene „STOV-Platz“ wird ebenfalls als Stellplatz genutzt. Auf dem Gelände befinden sich fünf Großbäume, die ortsbildprägenden Charakter haben. Darüber hinaus sind einige Bäume im Plangeltungsbereich als Ersatz für gefällte Bäume gepflanzt worden.

4 Rahmenbedingungen

4.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Eckernförde als Mittelzentrum dargestellt. In verkehrlicher Hinsicht werden die B 76 und B 203 sowie die Bahnstrecke Kiel-Flensburg dargestellt.

4.2. Regionalplan

Über den Landesentwicklungsplan hinausgehend stellt der Regionalplan das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet dar. Des Weiteren wird ein regional oder überregional bedeutsamer Hafen, größerer Sportboothafen dargestellt.

4.3. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt weiter östlich anschließend ein Wasserschongebiet dar.

4.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Als Entwicklungsziel wird die Anlage einer Baumreihe oder Allee entlang der Straße „Reeperbahn“ dargestellt.

4.5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als gemischte Bauflächen aus. Die ehemalige STOV ist als Verwaltungsgebäude dargestellt. Da keine grundlegende Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgesehen ist (der Bebauungsplan setzt unverändert ein Kerngebiet fest), wird der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

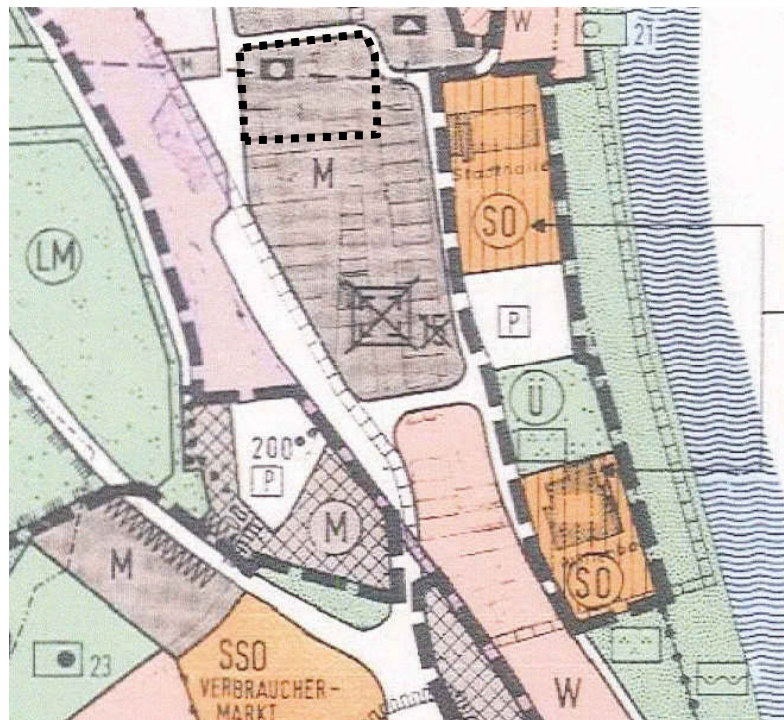


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.6. Leitfaden zur Innenstadtentwicklung (2005)

Der „Leitfaden für die Attraktivitätssteigerung und Zukunftsentwicklung der Eckernförder Innenstadt“ wurde 2005 erarbeitet, um eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt zu schaffen. Die Ergebnisse des Leitfadens sind in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept eingeflossen. Als Maßnahme wird die Neukonzeptionierung und der Ausbau des STOV-Komplexes zur Stärkung der Einkaufsstraße / Fußgängerzone und Stärkung der Verbindungsfunktion Fußgängerzone – Strand genannt. Die Querspange im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung wird als wichtiges Element zur stärkeren Anbindung des Strandes gesehen.

4.7. ISEK (2006)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eckernförde bildet der Innenstadtbereich das zentrale Entwicklungsgebiet. 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
- 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, Noor-Übergang) und Süden (Bauschule, Exer-Parkplatz)
- Stärkung des Einkaufs- und Freizeitbereiches Innenstadt – Hafen – Noor

4.8. Rahmenplan (2008)

Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes von 2008 sieht als hochbauliche Maßnahme die Sanierung der ehemaligen Bauschule vor.

Als grünordnerische Maßnahme ist die Anlage eines öffentlichen Gartens an der ehemaligen Bauschule vorgesehen, darüber hinaus sind im Zuge der geplanten Umgestaltung der umliegenden Straßen die Pflanzung von straßenbegleitenden Baumreihen in der Bahnhofsstraße, der

Gerichtsstraße sowie der Reeperbahn vorgesehen.

Der Rahmenplan sieht vor, durch Umgestaltung und Neuordnung der Gerichtsstraße, der Bahnhofstraße sowie des Bereichs zwischen Kieler Straße und Stadthallenvorplatz eine Verbindungsachse zum Strand zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist die Aktivierung des „STOV-Platzes“ von besonderer Bedeutung.

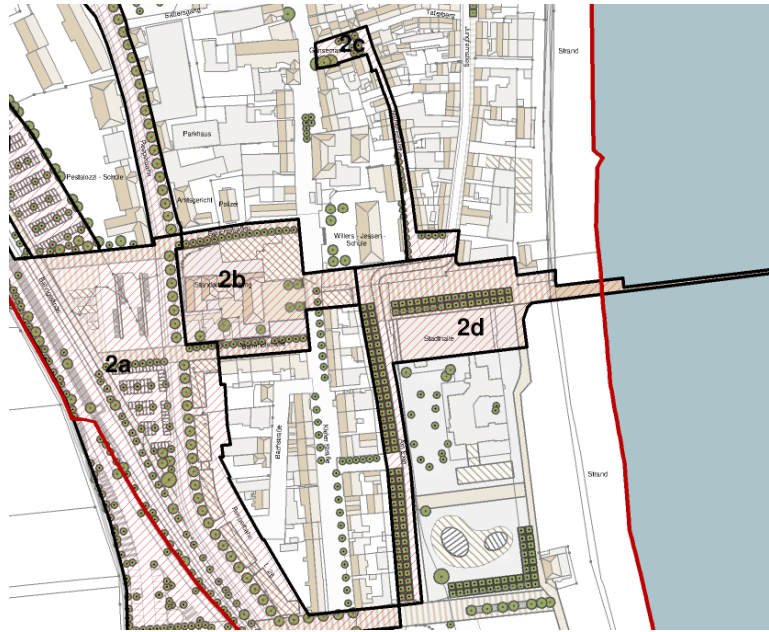


Abb.: Ausschnitt Rahmenplan

5 Denkmalschutz

Das Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung ist ein in das Denkmalsbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ist in die vorliegende Planung eingebunden worden. Die Beibehaltung des alten Gebäudebestandes sowie der Rückbau der kleinteiligen Bürostrukturen und die vorgesehene Nutzungsmischung werden als positiv bewertet.

6 Immissionsschutz

Von den geplanten Nutzungen gehen keine für ein Kerngebiet unüblichen störenden Schallemissionen oder andere Emissionen aus.

Die bestehenden Verkehrslärmbelastungen entsprechen den Belastungen im gesamten Verlauf der Reeperbahn. Zudem ist gemäß der städtischen Beschlusslagen eine Verlagerung von Verkehren und damit die Entlastung der

Reeperbahn vorgesehen.

Durch das Vorhaben zur Nachnutzung des ehemaligen STOV-Gebäude-Areals wird künftig eine vielfältige Nutzungsmischung möglich, wie sie einem Kerngebiet und einer attraktiven und lebendigen Innenstadt entspricht.

Im Falle der Unterbringung von Wohnnutzungen in den Obergeschossen, sollte durch geeignete Grundrissanordnungen und hochbauliche-schallschutztechnische Maßnahmen für ausreichenden Lärmschutz gesorgt werden.

7 Städtebauliche Zielsetzung und Konzeption

Entsprechend der Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie der Fortschreibung des Rahmenplanes soll der Gebäudekomplex der ehemaligen Standortverwaltung saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der STOV-Komplex ist ein wichtiger Baustein der im Rahmenplan vorgesehenen Entwicklung einer Verbindungsachse zwischen Bahnhof, Fußgängerzone und Strand. Zudem ist der STOV-Platz Teil einer Abfolge innerstädtischer Plätze entlang des zentralen Fußgängerbereiches der Eckernförder Innenstadt.

Zur Nachnutzung des Gebäudes sind Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandel, berufliche Schule, Fachschule, Seminarbetrieb, kulturelle Einrichtungen, Cafe und eine spezielle Wohnnutzung (Hausmeisterwohnung) vorgesehen.

Der vorgesehene Erweiterungsbau stützt die Stärkung der Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Strand, da er die „Baulücke“ im Bereich Reeperbahn / Gerichtsstraße schließt und der Straßenraum durch die Bebauung gefasst wird. Der Baukörper trägt somit zu einer gestalterischen Aufwertung entlang der Verbindungsachse bei. Auch die im Erweiterungsbau vorgesehenen Nutzungen (EG: Geschäfts- und Gewerbliche Nutzungen sowie ruhender Verkehr, OG's: Büro, Verwaltung, Wohnen) stützen die geplante Attraktivierung der Verbindungsachse.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird entsprechend der angrenzenden Nutzungen und des beschriebenen Nutzungsspektrums als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 7 (2) BauNVO:

- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 7 (3) BauNVO:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Die zulässigen Nutzungen entsprechen im wesentlichen dem Zulässigkeitskatalog der BauNVO für Kerngebiete. Die Abweichungen stellen auf Eckernförder Besonderheiten ab, die für den gesamten Innenstadtbereich generell, gemäß städtischer Beschlusslage durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 4 ohnehin beabsichtigt sind.

So ist in der gesamten Innenstadt Wohnen in den Obergeschossen der Gebäude zu finden. Diese Wohnnutzung in den Obergeschossen soll auch hier zugelassen werden. Im Übrigen ist Wohnen in der Innenstadt in Städten vergleichbarer Größe häufig anzutreffen und trägt zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und zu einer Belebung auch nach Geschäftsschluss bei. Zudem weist die Eckernförder Innenstadt eine hohe Wohnqualität auf, bedingt durch die sehr gute Versorgungsinfrastruktur (Ärzte, Dienstleistungen, Handel, Kultur, usw.) und dem besonderen Erholungswert durch die Hafennähe, Strand und Noor.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt ist daher besonders groß.

Die zweite Besonderheit zielt auf den Ausschluss von Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Dieser Ausschluss war bereits Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplans, gilt ebenfalls für die gesamte Innenstadt und soll auch in diesem Teilbereich beibehalten werden. Ziel ist es, die hochwertige Wohn- und Aufenthaltsqualität der Eckernförder Innenstadt zu schützen und weiter zu entwickeln. Die beiden ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen diesem Entwicklungsziel und könnten zu einem „trading-down Effekt“ führen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Gemäß § 17 BauNVO ist in Kerngebieten als maximales Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 1,0 zulässig und soll hier entsprechend der unmittelbaren Innenstadtlage ermöglicht werden. Diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen dem derzeitigen Versiegelungsgrad auf Grund der vorhandenen Überbauung und der notwendigen Stellplätze.

Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen, Brüstungshöhe

Die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 entsprechend des Bestandes. Da es sich bei dem ehemaligen STOV-Gebäude um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, sind vor allem bestandsichernde Festsetzungen vorgesehen.

Die städtebaulich wirksame Brüstungshöhe des Ergänzungsbaus orientiert sich an der Traufkante der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung und wird daher verbindlich festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für den Ergänzungsbau entsteht ein gestalterisch verträgliches Gesamtbild des Straßenzuges unter Berücksichtigung des diesen Bereich prägenden Baudenkmals. Der Ergänzungsbau erhält einen eigenständigen „modernen“ Charakter, der sich deutlich von der historischen Baugestalt des Denkmals absetzt.

Da das Gelände annähernd eben ist, erfolgt die Festsetzung der angrenzenden Verkehrsflächen als Bezugshöhe für die maximal zulässige Gebäudehöhe.

Baugrenzen/ überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 berücksichtigen den Gebäudebestand. Die Baugrenzen umfassen den derzeitigen Gebäudezuschnitt. Wesentliche zusätzliche überbaubare Flächen sind hier nicht vorgesehen.

Im Teilgebiet MK 3 soll mit dem Ziel der Schließung des Straßenraums und zur funktionalen Ergänzung der geplanten Nachnutzung der ehemaligen STOV eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden. Dieses entspricht der bereits beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt zum einen in Hinblick auf die bestehenden Baufluchten in der Reeperbahn und Gerichtsstraße und zum anderen vor dem Hintergrund einer sinnvoll ausnutzbaren Gebäudefläche. Auf Grund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bisheriger Verkehrsflächen in der Gerichtsstraße für die Neubebauung erforderlich.

8.3. Verkehrsflächen

Der westliche Teil der Gerichtsstraße ist Teil des Geltungsbereiches, da durch die Inanspruchnahme von bislang als Verkehrsflächen genutzten Teilflächen für den Ergänzungsbau eine Neuordnung der fußläufigen Verkehrsführung erforderlich wird. Diese kann unter Wahrung der Verkehrssicherheit im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt werden.

Der Bereich östlich des Gebäudekomplexes der ehemaligen Standortverwaltung an der Kieler Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsziel des Rahmenplanes Rechnung getragen, durch Umgestaltung und Neuordnung eine Verbindungsachse von der Standortverwaltung über den Stadthallenvorplatz zum Strand zu schaffen.

8.4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Auf dem Flurstück 24/11 wird zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht in einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der Durchlässigkeit der Fußwegeverbindung von der Bahnhofstraße zum neu zu gestaltenden „STOV-Platz“, der wie bereits beschrieben, eine besondere Funktion in der Verbindungsachse vom Bahnhof zum Strand übernimmt.

8.5. Erhalt von Gehölzen

Im Plangebiet befinden sich einige stadtbildprägende Großbäume, die als zu erhalten festgesetzt werden. Diese Bäume sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Außerdem befinden sich auf dem Flurstück 24/11 entlang der Bahnhofstraße Ersatzpflanzungen (3 Jungbäume) die ebenfalls zur Durchgrünung zu erhalten sind. Aufgrund ihrer erst kürzlich erfolgten Pflanzung können sie für die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Grundstück versetzt werden.

Für die vorhandenen Bäume im Straßenbereich Reeperbahn / Gerichtsstraße, die aufgrund der Neubebauung nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Dies wird vertraglich sichergestellt.

8.6. Anpflanzung einer Hecke

Um eine optische Abschirmung des „Hofbereiches“ zur Reeperbahn zu erreichen ist zwischen dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und dem geplanten Neubau parallel zur Reeperbahn eine Hecke zu pflanzen.

9 Gestalterische Festsetzungen

9.1. Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erfolgen in Anlehnung an die Satzung der Stadt Eckernförde. Die Satzung der Stadt sieht unterschiedliche Gebietstypen mit unterschiedlicher Regelungsintensität vor. Der entsprechende Gebietstyp wurde hier herangezogen und zur Grundlage der Festsetzungen genommen.

Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Werbeanlagen dürfen eine Gesamtfläche von 3 qm pro Hausseite nicht überschreiten. Sie dürfen nicht über die Höhe der Brüstung der Fenster des 1. Obergeschosses hinausgehen. Werbeanlagen mit Blick- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um Auswüchsen durch Werbung an dem denkmalgeschützten Gebäude vorzubeugen und um die Qualität des Stadtbildes zu erhalten.

9.2. Fassaden und Dächer

Die Festsetzungen bezüglich Fassaden und Dächern orientieren sich an vorherrschenden und innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld vorhandenen Materialien und Farben. Ähnlich wie bei den Festsetzungen zur Höhenentwicklung erfolgen die Festsetzungen bezüglich Fassaden und Dächern in Anlehnung an den Gebäudebestand.

Für den Neubau sollen zeitgemäße Formen / Materialien verwendet werden, so dass sich dieser deutlich von der historischen, denkmalgeschützten Bebauung absetzt.

10 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Bei der Anbindung an die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an der Müllentsorgung sind keine Änderungen beabsichtigt.

Auch an der Situation des Brandschutzes auf bauleitplanerischer Ebene ändert sich durch die Aufstellung des Bauungsplans nichts.

11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1. Denkmale

Das als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz eingetragene Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung ist als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt. Auch der Umgebungsschutz ist entsprechend zu beachten. Entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, Planungsdetails abzusprechen.

11.2. Hochwasserschutz

Das Plangebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, liegt im hochwassergefährdeten Bereich (Hochwasserrisikogebiet) unterhalb der Höhenlinie von NN +3.50 m (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landeschutzdeiche an der Ostsee). Der Wasserstand der Ostsee kann unter Berücksichtigung des säkularen Meeresseranstieges auch höher eintreten. Deshalb ist der gesamte Geltungsbereich in der Planzeichnung mit einer Signatur für Überflutungsgefahr gekennzeichnet.

Für bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten an der Ost-

see sollten mindestens folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Berücksichtigung der Hochwassergefährdung bei der Errichtung von Kellern.

11.3. Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

11.4. Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen 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.

12 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung, der Umweltbericht, das Monitoring nach § 4 c und ein Ausgleich der Eingriffe. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichti-

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt weiter östlich anschließend ein Wasserschongebiet dar.

gung bei der Aufstellung

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar. Als Entwicklungsziel wird die Anlage einer Baumreihe oder Allee entlang der Straße „Reeperbahn“ dargestellt.

Die dargestellten übergeordneten Ziele betreffen nicht den Plangeltungsbereich.

12.1. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Derzeit wird das Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung umgebaut und einer Neunutzung zugeführt.

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 geplanten Festsetzungen haben keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit, da in erster Linie der Bestand festgesetzt wird. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Von den geplanten Nutzungen gehen keine unzumutbaren Lärmemissionen aus, die nicht typisch für die örtliche Situation sind, die geprägt ist durch ein reges Geschäftsleben, Gastronomie mit Außenbereichsnutzungen, Schulbetrieb und Immissionen durch Fahrverkehr. Die Planungen führen zu keiner Verschlechterung der Situation für die Anwohner.

12.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist fast vollständig versiegelt, die einzigen Grünstrukturen bilden die vorhandenen Bäume. Es handelt sich um vier Linden, eine Kastanie, eine Walnuss sowie einen Ahorn. An der Gerichtsstraße befinden sich einige junge Straßenbäume. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und fehlender natürlicher Elemente hat der Plangeltungsbereich eine sehr geringe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 44 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Da sich der Plangeltungsbereich innerhalb der dicht bebauten Innenstadt befindet und das Vorkommen geschützter Arten auszuschließen ist, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der

FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Für die Umsetzung des geplanten Neubaus an der Ecke Gerichtsstraße/Reeperbahn müssen drei Bäume gefällt werden. Es handelt sich um eine sehr erhaltenswerte Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm, die ortsbildprägenden Charakter hat, sowie zwei weitere Linden, die Stammdurchmesser von ca. 40 cm besitzen. Alle drei Bäume fallen unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde. Für Ihre Beseitigung ist eine Fällgenehmigung erforderlich.

Darüber hinaus müssen die Straßenbäume, die allerdings recht jung sind, in diesem Bereich entfernt werden.

Vier weitere wertvolle Laubbäume im Plangeltungsbereich werden als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt von Einzelbäumen
- Ersatzpflanzungen: Als Ersatz für die zu fällenden Linden wird mit der Fällgenehmigung die Auflage verbunden werden, dass pro gefällttem Baum zwei heimische standortgerechte Laubbäume (Hochstamm, 3. x v., Stammumfang von 20-25 cm) vorrangig in der näheren Umgebung gepflanzt werden müssen.
- Pflanzung einer Hecke parallel zur Reeperbahn zwischen Neubau und dem denkmalgeschützten Gebäudeteil.

12.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden/das Wasser

Der natürlich anstehende Boden ist im Plangeltungsbereich aufgrund seiner Lage im innerstädtischen Bereich bereits stark anthropogen überformt. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt oder überbaut.

Durch die bereits vorhandene Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Eine Grundwasserbildung ist in diesem Bereich nicht möglich.

12.4. Umweltbezogene Auswirkungen auf Klima und Luft

Das Klima in Eckernförde ist ozeanisch geprägt. Das Temperaturmittel liegt im Januar bei +0,5° C, im Juli bei +16° C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 800 mm/Jahr, die mittlere Windstärke beträgt 3 Bft.

Da die Planungen keine weiteren Flächenversiegelungen

vorsehen als bereits vorhanden, ist keine Beeinflussung des Stadtklimas zu erwarten.

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung von Gehölzen werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

12.5. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft

Das Stadtbild im Plangeltungsbereich ist durch die historische Bausubstanz sowie die wenigen ortsbildprägenden Bäume bestimmt.

Da die ortsbildprägenden Bäume im Bereich des geplanten Neubaus entfernt werden müssen, sind Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes in diesem Bereich von einem grüingeprägten Straßenraum hin zu einem architektonisch geprägten Stadtbild vorgegeben. Zur optischen Abschirmung des „Innenhofes“ erfolgt die Festsetzung einer Hecke entlang der Reeperbahn zwischen Alt- und Neubau.

Durch Regelungen zum Umfang und zur Anbringung von Werbeanlagen wird die Qualität des Stadtbildes erhalten und störenden Werbeanlagen vorgebeugt.

12.6. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gebäude der ehemaligen Standortverwaltung ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gekennzeichnet und in das Denkmalschutzbuch eingetragen. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird in die Planungen einbezogen, so dass alle Maßnahmen in Abstimmung stattfinden und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals vorgebeugt wird.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Da der Plangeltungsbereich sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie dem einfachen Bebauungsplan Nr. 4 befindet, ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB der Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Eckernförde, den

.....

Der Bürgermeister