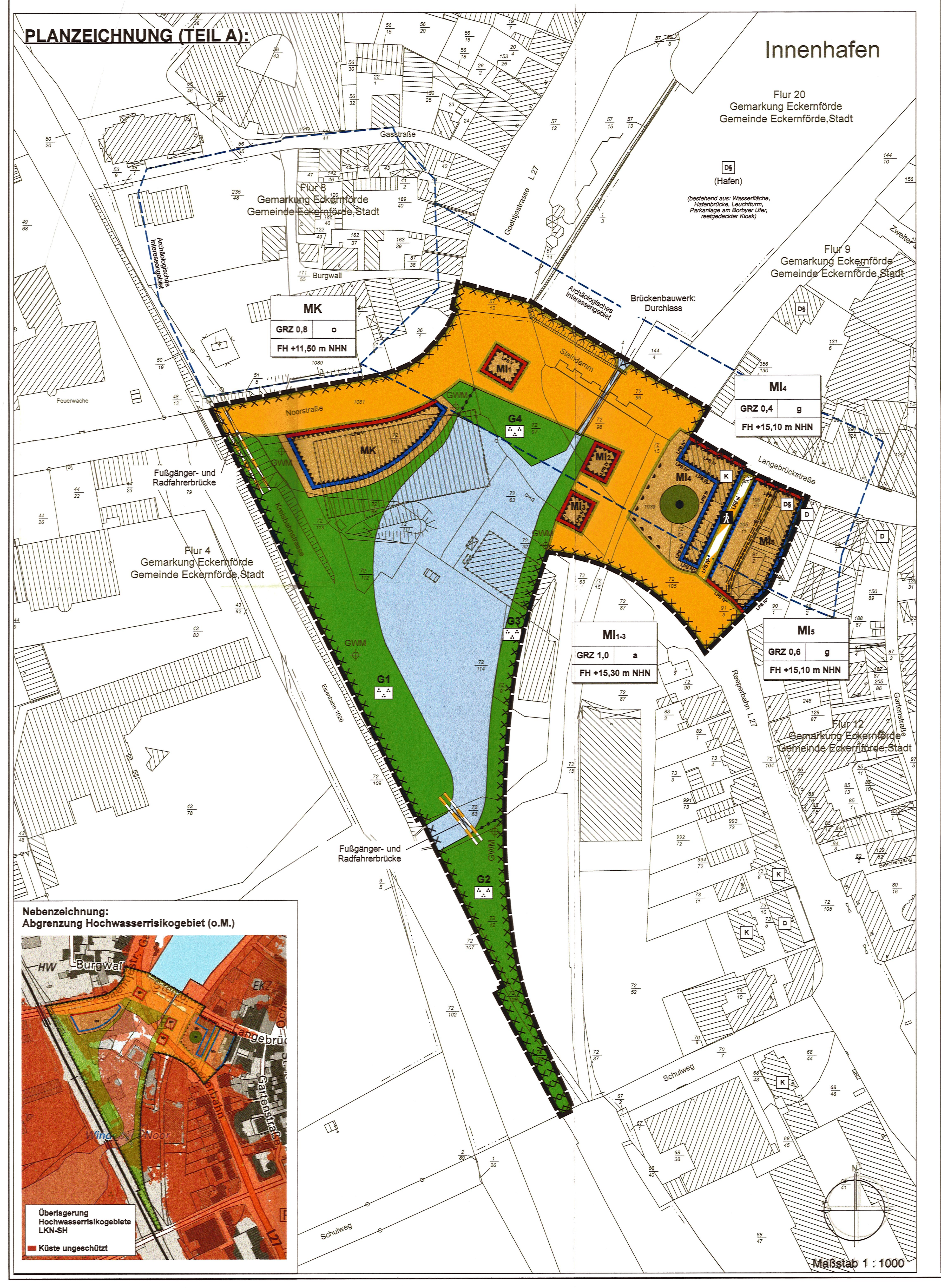
BEBAUUNGSPLAN NR. 62 Teilbereich I
zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MI1-MI5 — - Teilbereiche eines Mischgebietes -

MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH +15,10 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Straßenbauwerk: Überbauung, Brücke

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

6. Sonstige Planzeichen

z.B. LPB IV — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG: (hier: Lärmpegelbereich) — § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen - siehe Teil B.1 - Text 4 - — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der Grünfläche

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

G1 — Bezeichnung von Teilgebieten der Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

K — (Einfache) Kulturdenkmale, nicht in das Denkmalbuch eingetragen — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 5 DSchG

D — Zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 5 DSchG

D$ — Bereits in das Denkmalbuch eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung — § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 5 DSchG

Archäologische Interessengebiete — § 9 Abs. 6 BauGB

IV. VERMERKE

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier: Hochwasserrisikogebiet) - siehe Nebenzeichnung "Abgrenzung Hochwasserrisikogebiet" und Teil B.1 - Text 6 - — § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB

V. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

154/3 — Flurstücksnummern

Gebäude Bestand

Entfallende Gebäude

GWM — Voraussichtlicher Standort, an dem eine Grundwassermessstelle eingerichtet wird

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudehöhe	

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B.1):

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Kerngebiet (MK) und Mischgebiet MI 1 sind Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Im Kerngebiet sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen werden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.4 In den Kern- und Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie nichtmedizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Diskotheken, Bordelle, Eros-Centren und vergleichbare Dirnen- Unterkünfte, gleichgültig in welcher Form sie betrieben werden, sowie Peep-Shows nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5 Im Kerngebiet sind ausnahmsweise Indoorspielplätze (überdachte Spielplätze für Kinder) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich des MI 4 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sowie bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 für nicht überdachte ebenerdige Stellplätze zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

3.1 **abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Die abweichende Bauweise entspricht der geschlossenen Bauweise nach § 22 (3) BauNVO, jedoch ist diese auf alle vier Seiten des Baufeldes bezogen.

4. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 GFL 1:
- Leitungsrechte zugunsten der Deutsche Telekom Technik GmbH einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht.

5. Flächen für Stellplätze

Auf den Flächen der Mischgebiete MI 1- MI 3 ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 sowie 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

Lärmschutz

6.1 In den Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der BImSchG mit der Bezeichnung LPB V und LPB IV sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (2016) die erforderlichen Schalldämmaße der Außenbauteile gemäß der dort genannten Lärmpegelbereiche der DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen.

6.2 Der Lärmpegelbereich V gilt für alle Fassaden im Baufeld MI 1 sowie im Baufeld MK für alle der Noorstraße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden. An den der Noorstraße abgewandten Gebäudefassaden im Baufeld MK gilt der nächst kleinere Lärmpegelbereich LPB IV.

6.3 Der Lärmpegelbereich IV gilt für alle Fassaden im Mischgebiet MI 2 und für alle der Reeperbahn zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden im Mischgebiet MI 3.
An den der Reeperbahn abgewandten Gebäudefassaden im Mischgebiet MI 3 gilt der nächst kleinere Lärmpegelbereich LPB III.
Für die Mischgebiete MI 4 und MI 5 gilt für alle der Langebrückstraße zugewandtenFassaden ebenfalls der Lärmpegelbereich IV. Zusätzlichist der Lärmpegelbereich IV für alle der Reeperbahn zugewandten und seitlich an diese anschließendenFassaden bis zu einer Tiefe von 20 m gemessen von der Straßenachse der Reeperbahn vorzusehen. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung mit LPB IV" gekennzeichnet. Für alle weiter von der Straßenachseentfernten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich III.

6.4 Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 7, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile an Wohnräumen mindestens R'w,res = 45 dB, beim Lärmpegelbereich IV gilt R'w , res = 40 dB und beim Lärmpegelbereich III R'w ,res = 35 dB. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken.

6.5 Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R'w,res für die Außenbauteile sind der Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu entnehmen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2 (2016), Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

6.6 In den als Lärmpegelbereichen IV und V festgesetzten Bereichen sind für alle Übernachtungsräume an den hafenseitigen Fassaden schalldämmende Lüftungselemente gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

6.7 Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Zur Berechnung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße in Bezug zum gewünschten Innenraumpegel gilt die VDI-Richtlinie 2719.

6.8 Für die Mischgebiete MI 2 und MI 3 ist die Nutzung von Terrassen und anderen Außenwohnbereiche zulässig, sofern diese nicht an der der Reeperbahn zugewandten Gebäudeseiten vorgesehen sind.

6.9 Für die Mischgebiete MI 4 und MI 5 ist die Nutzung von Terrassen und anderen Außenwohnbereichen zulässig, sofern diese nicht an den der Langebrückstraße zugewandten Gebäudeseiten vorgesehen sind.

6.10 Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden , soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Schutz des Grundwassers

6.11 Im Kerngebiet sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Veränderung der Fließrichtung des Grundwassers führen, unzulässig. Der Bau von Kellergeschossen ist ausgeschlossen.

Hochwasserschutz

6.12 In den Mischgebieten MI 2 bis MI 5 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 der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 3 und 6a BauGB I.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

6.13 In den Kern- und 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)

6.14 In den Kern- und Mischgebieten sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden (siehe Nebenzeichnung zum Planteil A und Anlage zur Begründung) Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen, erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 3 und 6a BauGB i.V.m. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

6.15 Für die Kerngebietsfläche und für die Mischgebiete MI 1 bis MI 3 können Ausnahmen von der Festsetzung 6.13 und 6.14 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, Rückstaueinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

6.16 Für die Mischgebiete MI 4 und MI 5 können Ausnahmen von den Festsetzungen 6.12 bis 6.14 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, Rückstaueinrichtungen 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 Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen und bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO Schl.-H.)

7. Baugestalterische Festsetzungen

Die nachfolgend genannten gestalterischen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Mischgebiete MI 1-MI 3.
Für die Mischgebiete MI 4 und MI 5 werden baugestalterischen Festsetzungen getroffen, die in Teil B.2 Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

7.1 Dächer

7.1.1 Dachform
Als Dachform der Hauptbaukörper sind ausschließlich Walmdächer zulässig.

7.1.2 Dachneigung und -ausrichtung
Die Dachneigung der Hauptdächer muss mindestens 30° betragen.
Das Dach des Hauptgebäudes der Mischgebietsfläche MI 1 ist traufständig zur Straße Steindamm auszurichten. Die Dächer der Hauptgebäude der Mischgebietsflächen MI2 und MI3 sind traufständig zur Straße Reeperbahn auszurichten.

7.1.3 Dachmaterial
Die geneigten Dachflächen des Hauptdaches sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun auszuführen.
Dauerhaft glänzende Dachmaterialien sowie eine Dacheindeckung der Hauptdachflächen in metallischer Ausführung (bspw. Zink, Kupfer, Aluminium) sind ausgeschlossen.

7.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen/ Antennenanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Antennenanlagen sind unzulässig.

7.1.5 Dachgauben / Dachaufbauten
Die Errichtung von Dachgauben ist unzulässig.

7.2 Außenwandflächen

7.2.1 Material Außenwandflächen
Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk oder als Ziegelfassade auszuführen, zu verputzen oder zu schlämmen.
Für Putzflächen und geschlämmte Flächen sind helle Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zu verwenden.

7.3 Wandöffnungen

7.3.1 Fenster- und Türöffnungen
Fenster- und Türöffnungen müssen stehende Formate erhalten.
Stehende Formate können auch durch Gliederungselemente geschaffen werden.
Diese Festsetzung gilt nicht für Schaufenster.

7.3.2 Schaufenster
Die Breite der Schaufensteröffnungen darf maximal 3,00 m betragen. Bei größeren Öffnungen sind senkrechte Gliederungselemente anzuordnen.

8. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und Warenautomaten)

Die nachfolgend genannten Festsetzungen gelten ausschließlich für die Mischgebiete MI 1- MI 3 und Kerngebietsflächen.
Für die Mischgebiete MI 4 und MI 5 werden Festsetzungen zu Anlagen der Außenwerbung getroffen, die in Teil B.2 Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden sowie an baulichen Anlagen angebracht werden.

8.3 Innerhalb der Kerngebietsfläche dürfen Werbeanlagen an einer Hausseite sowie an baulichen Anlagen eine Gesamtfläche von 3,0 m² nicht überschreiten.

8.4 Innerhalb der Mischgebietsflächen MI 1 bis MI 3 dürfen Werbeanlagen an einer Hausseite sowie an baulichen Anlagen eine Gesamtfläche von 1,5 m² nicht überschreiten.

8.5 Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade nicht überdecken. Sie dürfen insbesondere die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten und nicht über 3,50 m über Gehwegoberkante hinausragen.

8.6 Werbeanlagen dürfen nicht bei eingeschossigen Gebäuden über die Traufe hinausragen.

8.7 Werbeanlagen als Ausleger dürfen bis zu 0,8 m ausladen und 0,2 m breit sein. Ihre Fläche darf 1,0 m² je Seite nicht überschreiten.

8.8 Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig.

8.9 Warenautomaten dürfen nur in direkter Verbindung mit einem Gebäude aufgestellt werden.

8.10 Pro Haus darf nur ein Warenautomat zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar angebracht werden.

8.11 Auf den Mischgebietsflächen MI 1 - MI 3 sind Warenautomaten generell unzulässig.

III. GRÜNORDNERISCHE UND FREIRAUMPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

9.1 **Erhalt von Einzelbäumen**
Der in der Planzeichnung als zu erhaltender festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist er durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Tabelle).

9.2 **Anlage von Grünflächen G1-4**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen G1 und G2 sind als Parkanlage mit überwiegend offenen Wiesenflächen und einzelnen Baumgruppen bzw. Einzelbäumen anzulegen. Insgesamt sind mind. 65 mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Die Standorte der Neupflanzungen sind unter Berücksichtigung folgender Gestaltungsgrundsätze frei wählbar (Artenauswahl und Pflanzgröße s. Tab.):
- Lockere Bepflanzung der Grünflächen G1 und G2 mit Einzelbäumen und Baumgruppen,
- Verdichtung der Gehölzpflanzungen parallel zur Bahntrasse zu einem geschlossenen, blickdichten Gehölzgürtel, Ergänzung durch flächige Strauchpflanzungen,
- Pflanzung von mind. 10 Weiden oder Erlen in punktuellen Gruppen (je 2-3 Bäume mit engem Pflanzabstand) in Grünfläche G 3 (Ostufer),
- Pflanzung von mind. 5 Weiden oder Erlen in Gruppen oder in Einzelstellung im Bereich der Noorterrassen (G4)

Innerhalb der Grünfläche G4 sind befestigte Stufenanlage mit punktuellen Baumpflanzungen zulässig.

Artenauswahl mittel- und großkronige Laubbäume:

Artenauswahl Bäume:	
Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. campestre
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Linde	Tilia cordata
Schwedische Mehlbeere, Vogelbeere	Sorbus intermedia, Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula
Wildkirsche	Prunus avium
Linde	Tilia cordata
Erle	Alnus glutinosa
Weide	Salix alba
Pflanzqualität: Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B. oder Stammbüsche	

10. Anlage einer Wasserfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte Wasserfläche ist als offenes Verbindungsgewässer/ fließendes Gewässer zwischen Ostsee und Norderhake/Windebyer Noor anzulegen (geschlossener Noorkanal unter dem Steindamm).

11. Wege und bauliche Anlagen innerhalb der Wasserflächen und Öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der Wasserflächen und Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Wege und bauliche Anlagen zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung dieser Flächen dienen, insbesondere Stege, Uferbefestigungen, Aussichtspunkte, Treppenanlagen, generationsübergreifende Spiel- und Freizeitgeräte sowie Anlagen zum Bootsverleih.

IV. HINWEISE

12. Archäologische Funde
Es ist zu beachten, dass Erdarbeiten innerhalb der Interessensgebiete gem. § 12(2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen.

13. Kulturdenkmale
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.

14. Altlasten, Baugrund und Schadstoffe
Auf der Grundlage der vorhandenen bzw. noch vorzunehmenden Bodenuntersuchungen ist ein Bodenmanagementplan zu erarbeiten, der vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen ist.
Auf der Basis dieses Planes sind die betroffenen Erdmassen im Zuge der Bauarbeiten in geeigneter Form zu verwerten.

15. Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, liegt 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.
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.

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

16. Noorentwässerung
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Vorfluter IV Am Noor des Wasser – und Bodenverbandes. Die Entwässerung des Verbandsgebietes erfolgt über diesen Vorfluter.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserstand des Noores durch die geplanten Eingriffe nicht verändert werden darf. Ferner sind alle Planungen, die diesen Vorfluter betreffen mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

17. Baumschutz
Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt den Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutz des Baumbestandes von 1995).

18. Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
Durch den geplanten Fuß- und Radweg und die geplanten Fuß- und Radwegebrücken dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen und Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

19. 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.

20. Beachtung von Schutzzeiten für Brutvögel und Fledermäuse:
Keine Rodung von Gehölzen und kein Abriss von Gebäuden in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) bzw. in der Aufenthaltszeit von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren (März bis Oktober); diese Maßnahme entfällt, wenn durch eine Überprüfung der Nachweis erbracht wird, dass keine Vogelbruten in Gehölzen bzw. keine Fledermäuse in Gebäuden vorhanden sind.

21. Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können bei der Stadt Eckernförde im Bauamt, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

22. - siehe Teil B.2 -

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung am 03.11.2010.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Eckernförde am 08.11.2010 erfolgt.

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

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

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

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

6. Die Ratsversammlung hat am 29.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich I mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich I , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.10.2016 bis zum 14.11.2016 während der Öffnungszeiten der Stadt Eckernförde nach § 3 Abs. 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.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eckernförde, den 18.10.2017 .... (Bürgermeister)
(Siegelabdruck)

9. Der katastermäßige Bestand am 18.10.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eckernförde, den 18.10.2017 .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)
(Siegelabdruck)

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

11. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich I wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 7) geändert. Der Entwurf der B-Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.06.2017 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.

12. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), am 10.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Eckernförde, den 18.10.2017 .... (Bürgermeister)
(Siegelabdruck)

13. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich I bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Eckernförde, den 18.10.2017 .... (Bürgermeister)
(Siegelabdruck)

14. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich I durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten der Stadt Eckernförde von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.10.2017 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.10.2017 in Kraft getreten.

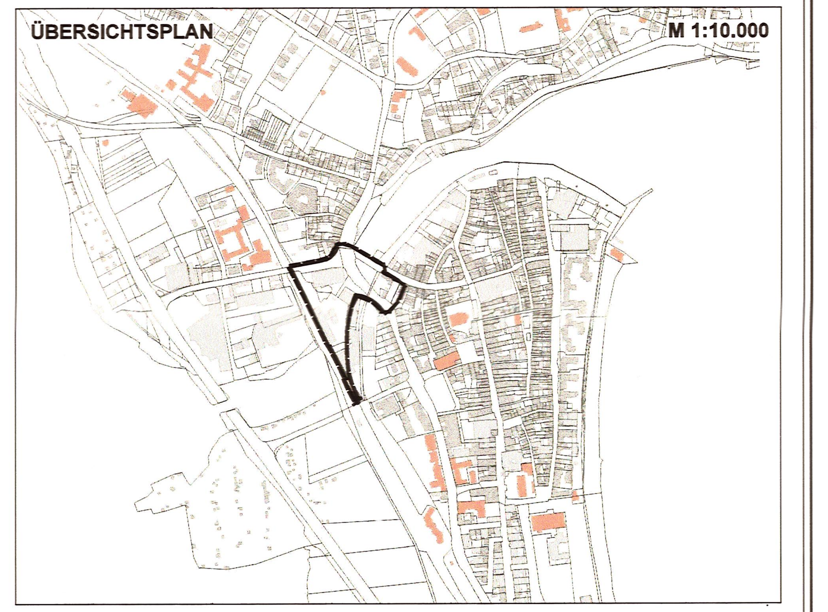
Eckernförde, den 23.10.2017 .... (Bürgermeister)
(Siegelabdruck)

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des BauGB (in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 29. Mai 2017 - jedoch gemäß Überleitungsvorschrift § 245 c Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 233 Abs. 1 BauGB - in der Änderung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)) sowie nach § 84 der LBO SH (in der Fassung vom 22.1.2009, zuletzt geändert am 14.6.2016 (GVOBl. S. 369)) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I "Reeperbahn - Noorstraße - Schulweg" zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt" für das Gebiet südlich der Noorstraße und des Innenhafens, westlich der ehemaligen Gleisanlagen zwischen Steindamm und Schulweg, östlich der Bahnlinie Flensburg - Kiel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B.1 und Teil B.2), erlassen:

SATZUNG DER STADT ECKERNFÖRDE

ÜBERSICHTSPLAN — M 1:10.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 62 Teilbereich I „Reeperbahn - Noorstraße - Schulweg"

für das Gebiet
südlich der Noorstraße und des Innenhafens,
westlich der ehemaligen Gleisanlagen zwischen Steindamm und Schulweg,
östlich der Bahnlinie Flensburg - Kiel

zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt"

Stand: 05.07.2017
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Planverfasser:
petersen pörksen partner
architekten + stadtplaner | bda
büro hamburg
steindamm 105 | 20099 hamburg
tel. 040 / 360 98 46-0 | fax -99
büro lübeck
kanalstraße 52 | 23552 lübeck
tel. 0451 / 7 99 68-0 | fax -99