

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I „Reeperbahn - Noorstraße - Schulweg“ zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“ der Stadt Eckernförde

1 Rechtsgrundlage

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan 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 dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahrensablauf

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (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.

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 01.03.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 06.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 11.10.2016 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 des B-Planes Nr. 62 Teilbereich I wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, 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.

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.

3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 62 Teilbereich I

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche und landschaftlich attraktive Verbindung der neuen Nooröffnung zu schaffen, werden die Bebauungspläne Nr. 62 Teilbereich I "Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg", Nr. 62 Teilbereich II „Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“, Nr. 64 Gaetjestraße – Vogelsang“ sowie Nr. 65 „Noorstraße – Burgwall“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (14. - 17. Änderung).

Damit reagiert die Stadt Eckernförde auf den ökonomischen, funktionalen und städtebaulichen Umstrukturierungsprozess der Innenstadtrandbereiche. Dieser vollzieht sich vor dem Hintergrund der Veränderungen der traditionellen Hafennutzungen, des Einzelhandels und des Tourismus. Diese führten zu Funktionsverlusten in Randlagen der Innenstadt sowie zu Unternutzungen attraktiver Grundstücke zwischen Binnenhafen und Windebyer Noor.

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 62 Teilbereich I "Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“ zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Innenstadt“ ist die (Wieder-) Öffnung der Noorverbindung zwischen Binnenhafen (und damit der Förde) und dem bestehenden Windebyer Noor bzw. dem ersten Teilstück, der sog. Norderhake, durch die Schaffung einer neuen, offenen Wasserfläche mit flankierender Bebauung an den nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Rändern. Entlang der neuen Uferzonen sollen hochwertige Bauflächen in Kombination mit neugeschaffenen Landschaftsräumen und neuen Wegeverbindungen entstehen. Für die Neuanlage der Wasserflächen wird der Straßenverlauf der „Reeperbahn“ verlegt und der Steindamm neu geordnet.

4 Kurzdarstellung der Inhalte des B-Plans Nr. 62 Teilbereich I

Zur Wiederherstellung der historischen Verbindung von Noor und Ostsee soll die 1928 zugeschüttete Fläche ausgehoben und als Noorverbindung hergestellt werden. Zur Realisierung der geplanten Nooröffnung wird daher die geplante Gewässerneuanlage als „Wasserfläche“ festgesetzt.

Entlang des Ufers der neuen „Nooröffnung“ werden die Flächen renaturiert und als Parkanlage angelegt sowie neue fußläufige Wegeverbindungen vom Hafen zum „Windebyer Noor“ sowie östlich entlang der Bahngleisen geschaffen. Um dies planungsrechtlich zu sichern, werden im Bebauungsplan die Ufer des Noors als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Im Bereich des Steindammes, dort wo die beiden Freiräume (Noor und Ostsee) mit ihren unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären aufeinander treffen, soll der Bereich ebenfalls unterschiedlich ausgebildet werden. Zum einen soll ein zentraler, urbaner und daher befestigter Platz mit einem vielfältigen Nutzungsangebot (Verkehr, Tourismus, Gastronomie) errichtet werden. Zum anderen soll der südliche Teil des Platzes als sogenannte „Noorterrasse“ den Übergang zum Noor bilden. Diese treppt sich über mehrere große terrassenartige Flächen bis auf den Wasserspiegel hinab, das Wasser kann hier unmittelbar erlebt werden. Um die geplante Nooröffnung realisieren zu können, muss auch die bestehende Verkehrsführung geändert werden. Der Verkehr der bisher über die Reeperbahn gelenkt wurde, wird zukünftig nun verkehrsberuhigt über den Steindamm geführt. Der gesamte Bereich wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Als Einfassung des zentralen Steindammplatzes und als Verlängerung der neuen Stadtkante, sind parallel zur neuen Verkehrsstrasse (östlich der Reeperbahn) auch punktuelle, zwei- bis dreigeschossige Bebauungen vorgesehen, die als „Mischgebiet“ planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen südlich der Noorstraße ebenfalls weitere Bauflächen entstehen. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zu dem neu geplanten Parkhaus im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 65 ist auf diesen Bauflächen eine vorwiegend freizeit- und tourismusorientierte Nutzung geplant und wird daher als „Kerngebiet“ festgesetzt.

Der östliche Geltungsbereich bildet das westliche Ende der historischen Altstadt aus. Um die gebietstypische Nutzungsstruktur in dem Teilgebiet weiterhin zu sichern und zu ergänzen, werden daher die Flächen bestandsorientiert und wie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 weiterhin als „Mischgebiet“ festgesetzt, die Baulücke zwischen den bestehenden Häusern *Langebrückstraße 17* und 23 soll bis auf eine fußläufige Durchwegung geschlossen werden.

Für die öffentlichen Gebäude entlang des „Steindammplatzes“ werden grundlegende baugestalterische Festsetzungen festgesetzt, die eine eigenständige, moderne Formensprache beinhalten, sich aber trotz allem in die ortsbildprägende Bebauung der Altstadt Eckernfördes einfügen. Der östliche Geltungsbereich liegt eigentlich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Eckernförder Innenstadt. Im § 3 der OGS ist jedoch geregelt, dass die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung nicht gelten, wenn rechtswirksame Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften bestehen und in diesem Fall ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften der rechtswirksamen Bebauungspläne gelten. Da in diesem Fall örtliche Bauvorschriften für die Gebäude entlang des Steindammplatzes festgesetzt werden, ist es erforderlich, die gestalterischen Regelungen der OGS für den östlichen Geltungsbereich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5 Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor:

- Kapitel 2, 3, 4 und 5 der Begründung zur Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I
- Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck 08/2012
- Landschaftsplan der Stadt Eckernförde, 1992
- Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Eckernförde, Fortschreibung, Büro Petersen Pörksen Partner, Lübeck 2008
- Denkmaltopographie der Stadt Eckernförde, 8/2009
- Übersicht Archäologische Interessengebiete
- Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für die Bebauungspläne 62a, 62b, 64, 65 in Eckernförde, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg 02/2012
- Ingenieurtechnische Vorhabenbeschreibung Nooröffnung Eckernförde; WKC Hamburg GmbH, Hamburg 02/2015
- Nooröffnung Eckernförde; Abschätzung der Auswirkungen auf die Hydrogeologie; KED Ing. GmbH, Hamburg 11/2012
- Baugrunduntersuchung Parkdeck Noorstraße (Aldi), Aktenzeichen 402/331/96 Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH, Eckernförde 09/1996
- Herstellung von zwei Grundwassermessstellen an der Noorstraße, Aktenzeichen 416/10, Neumann Baugrunduntersuchungen GmbH, Eckernförde 11/2010
- Gaswerk Eckernförde: Durchführung hydrogeologischer und hydrochemischer Untersuchungen, Aktenzeichen 195/09-N-2015, Büro Neumann Baugrunduntersuchung GmbH, Eckernförde 07/2015
- Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel 08/2008
- Ergänzungen zum Ergebnisbericht der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Kiel 10/2008
- Abschlussdokumentation der Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, ATR GmbH, Sottrum, 09/2012
- Limnologische Einschätzung zu den Auswirkungen der geplanten Nooröffnung auf das Windebyer Noor, Büro KLS Biologen, Hamburg 06/2016
- Eckernförde Binnenhafen/Nooröffnung: Ergebnisse der Verkehrsprognose und Konsequenzen für das Verkehrssystem, urbanus GbR, Lübeck 02/2013

- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 62a und 62 b, Teil 1 Verkehrslärm (10/2012 + 07/2016 + 01/2017), Teil 3 Sportanlagenlärm (10/2012), Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 62a und 62 b, Teil 2 Gewerbelärm 09/2014 und B-Plan 62 Teilbereich I (02/2017), Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Flächenhafte Verkehrsuntersuchung, Dorsch Consult Ing.gesellschaft mbH, Hamburg (11/2014)
- Hochwasserrisikokarte des Landesbetriebs für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein LKN.SH (2016) für den Bereich der nördlichen Altstadt von Eckernförde
- Baumschutzsatzung Eckernförde 1995
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I, Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck (Kap. 6 der Begründung)
- die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB, aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB sowie aus dem erneuten Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I.

6 Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Angesichts der derzeit überwiegend gewerblichen Nutzung des Plangebiets beträgt der Versiegelungsgrad zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2012 ca. 88 %.

Bis auf den Bereich zwischen Langebrückstraße und Reeperbahn hat das Gebiet wenig Aufenthaltsqualität und die Biotopstrukturen und Lebensräume sind als geringwertig einzustufen.

Eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt sowohl für die direkten Veränderungen in dem überplanten Teilbereich als auch für eventuelle Einflüsse auf die angrenzenden Gebiete.

Schutzgut Mensch einschließlich Wohnen und Erholen

Die geplante Neuanlage des Gewässers und der begleiteten Grünflächen führen nicht zu negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion, sondern erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchungsergebnisse wurden Empfehlungen für (passive) Lärmschutzmaßnahmen benannt, die Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 62 Teilbereich I sind. Insbesondere innerhalb der Baufelder MI1 und MK wird der Immissionsgrenzwert überschritten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Plangebietes nicht vertretbar. Im Hinblick auf den Sportanlagenlärm des Innenhafens sind Lärmschutzmaßnahmen während der Nacht erforderlich.

Das Plangebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich von Eckernförde, befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Aufgrund der im September 2016 in Kraft getretenen Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) wird zur Minimierung der Hochwassergefahren innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 62 Teilbereich I daher für Räume mit einer Wohnnutzung, für Räume mit einer gewerblichen Nutzung und für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen eine Mindesthöhe der Fußbodendeckenoberkante festgesetzt. Dabei wurden teilweise noch Zuschläge auf die Höhe des lokalen Referenzwasserstandes addiert, die der weiteren Minimierung der Hochwassergefahren für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten für unterschiedliche Nutzungen dienen. Weiterhin wird auf die Einhaltung baulicher Maßnahmen für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen in einem Hochwasserrisikogebiet hingewiesen. Um jedoch dem übergeordneten Ziel der Stadtentwicklung von Eckernförde – die Steindammplatzfläche aufgrund der direkten Nähe zum Hafen und zum Altstadteingang mit vorrangig touristischen und gewerblichen Nutzungen (z.B. ein Café oder Restaurantbetrieb, Souvenirläden etc.) zu entwickeln – nicht entgegenzustehen und die Bebauung entlang der Langebrückstraße in der bestands- und gebietstypischen gemischten Nutzungsstruktur zu erhalten und zu sichern, wurden Ausnahmefestsetzungen formuliert, 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.

Bei Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sowie der festgesetzten Schutzmaßnahmen gegen Hochwasser besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Boden/Geomorphologie/Schadstoffe

Der größte Teil des Plangebietes wurde bis Ende der 50er Jahre als Eisenbahngelände genutzt, danach von der Raiffeisen HaGe. Generell ist festzustellen, dass das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand – auch aus Sicht der zuständigen UBB – altlastentechnisch nicht problematisch ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass belastete Böden vorgefunden werden, die im Rahmen der geplanten Bauvorhaben entsprechend entsorgt bzw. verwertet werden müssen.

In der Ingenieurtechnischen Vorhabenbeschreibung von WKC wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellten Angaben kein Baugrund- und Schadstoffgutachten ersetzt. Es wird empfohlen, auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen im Zuge weiterer Planungen eine flächendeckende Boden-, Wasser- und Schadstoffanalyse durchführen zu lassen.

Im Bereich des Aldi-Standortes und des Parkhauses hat sich eine Autohalle befunden. Beeinträchtigungen bzw. Verunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Folglich sind auch hier noch Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

Das untersuchte Areal wird nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde als altlastenfrei, jedoch nicht als schadstofffrei betrachtet. Auf dem nördlich angrenzenden Stadtwerkegelände wurden Cyanidbelastungen nachgewiesen.

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Diese Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges mit allen genannten Funktionsverlusten besteht bzw. bestand im Plangebiet durch die hohe Versiegelungsrate seit langer Zeit.

Durch die geplanten Bauvorhaben und die Neuanlage des Gewässers mit allen zugehörigen Bodenbewegungen wird es folglich zu keinen weiteren Beeinträchtigungen kommen, sondern im Gegenteil werden die zu einem großen Teil bereits erfolgten Entsiegelungen in Verbindung mit der Neuschaffung von naturnahen, unversiegelten Lebensräumen eine deutliche Verbesserung für das Bodengefüge initiieren. In großen Teilen des Plangebietes können sich auf Dauer wieder natürliche Bodenprozesse entwickeln, die Reinigungs-, Filter- und Pufferfunktionen des Bodens können ihre Wirkung wieder entfalten.

Wie oben dargestellt, sind im Rahmen der weiterführenden Ausführungsplanung für die bereits geräumten wie auch für die noch bebauten Flächen im Plangebiet differenziertere Bodenuntersuchungen notwendig. Im Hinblick auf die erheblichen Erdbewegungen und Bodenverwertungen ist eine abfallspezifische Klassifizierung der Böden nach LAGA vorzunehmen. Die Ergebnisse dienen auch als Grundlage für die Erstellung eines Bodenmanagementplans in dem vor Beginn der Bauarbeiten dargelegt werden muss, welches (Einstufung nach LAGA) und wieviel Bodenmaterial im Zuge der geplanten Baumaßnahme bewegt wird und wo es verbracht werden soll. Der Bodenmanagementplan ist der Unteren Bodenschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen.

Bei der Bilanzierung im B-Plan- Verfahren Nr. 62 Teil I wurde festgestellt, dass bezogen auf das Schutzgut Boden ein Kompensationsüberschuss von 8.252 qm besteht. Sollte im angrenzenden B-Plan Nr. 62 Teil II (ebenfalls Plangebiet Nooröffnung) festgestellt werden, dass ein Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden besteht, soll dieses ggf. mit dem genannten Überschuss aus B-Plan Nr. 62 Teil I ausgeglichen werden. Die Anrechnung kann im Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen bzw. im Zusammenhang mit Eingriffen durch Versiegelungen. Eine Anrechnung des Kompensationsüberschusses im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere kommt auf Grund der intensiven Nutzung der geplanten Grünfläche grundsätzlich nicht in Betracht.

Schutzgut Wasser

Die Durchführung eines weiteren Grundwassermonitorings wird vom Gutachter als zwingend erforderlich betrachtet, um insbesondere die Entwicklung der Konzentration der leicht freisetzbaren Cyanide in den Abstrompegeln zu beobachten.

Zwei errichtete Grundwassermessstellen südlich der Noorstraße werden seit 2010 in die Untersuchung mit einbezogen. Es wird empfohlen, die beiden Messstellen in das jährliche durchgeführte Grundwassermonitoring und die Stichtagsmessungen auf dem Gaswerkegelände mit einzubeziehen, um die Cyanid-Konzentration und die Grundwasserfließrichtung jährlich zu überprüfen.

Die ermittelten Cyanid-Konzentrationen liegen unter dem gemäß TVO zulässigem Grenzwert. Schutzgutgefährdungen (menschliche Gesundheit, Grundwasser, Boden) können aus diesem Wert daher weder abgeleitet werden noch ist ihr Auftreten zukünftig zu vermuten.

Die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper werden vor dem Hintergrund des relativ geringen Absenkungsbetrages von ein bis zwei Dezimetern als relativ gering bewertet. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die voraussichtlich derzeit schon „großräumig“ gegebene Grundwasserströmung im Untergrund von der Ostsee in Richtung Noor nicht etwa umgekehrt sondern lediglich lokal erhöht wird. Daher ist auch eine zusätzliche Versalzung von Untergrundbereichen nicht anzunehmen.

Es wird empfohlen, für ggf. vorhandene Bestandsbauwerke in unmittelbarer Nähe zu der neu geplanten Wasserfläche in einer kurzen geotechnischen Stellungnahme zu prüfen, inwieweit nicht auszuschließende Setzungen von Relevanz sein können.

Des Weiteren wird zur Einordnung ggf. eintretender Veränderungen im Grundwasserkörper empfohlen, sowohl nordwestlich als auch südöstlich der neu geplanten Wasserfläche jeweils eine Grundwassermessstelle einzurichten, in denen mittels Datensammler stündlich der Grundwasserstand aufgezeichnet wird. Parallel hierzu sind Daten für den Ostseewasserstand und das Noor mit derselben zeitlichen Auflösung zu erheben. Die Messungen sollten mindestens ein Jahr vor Umsetzung der Maßnahme begonnen werden. Die Lage der Messstellen ist in Abhängigkeit der Ergebnisse aus der geotechnischen Stellungnahme festzulegen. Derartige Messstellen können generell auch im Rahmen einer Beweissicherung von Bedeutung sein.

Darüber hinaus besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Der Lebensraum im Plangebiet ist zusammenfassend als geringwertig einzustufen. Durch die geplanten Bauvorhaben gehen die vorhandenen, allerdings eher geringwertigen, Biotopstrukturen und Lebensräume verloren. Durch die neuen parkartigen Grünflächen am neuen Gewässer entstehen allerdings im Gegenzug neue Lebensräume für die anpassungsfähigen Gehölz- und Siedlungsvögel. Die Arten mit großen Revieren können die geplanten neuen Grünflächen ebenfalls nutzen oder in die Umgebung ausweichen.

Der vorhandene Baumbestand wird durch die geplanten Baumaßnahmen und die damit verbundenen Höhenanpassungen sowie durch das Herstellen von Blickbezügen weitgehend überplant. Der Verlust wird durch Neuanpflanzung von einheimischen Bäumen innerhalb des Bebauungsplanbereichs ausgeglichen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes 62 Teilbereich I könnten aufgrund des Artenschutzes Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Sie sind in der Regel zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Bei nicht gefährdeten Arten, wie hier vorliegend, kann ein zeitlich vorübergehender Verlust der Funktionen der betroffenen Lebensstätte hingenommen werden, wenn langfristig keine Verschlechterung der Gesamtsituation im räumlichen Zusammenhang damit verbunden ist. Der Ausgleich muss also im hier vorliegenden Fall nicht vorgezogen verwirklicht werden. Mit der Schaffung von künstlichen Quartieren für an Gebäuden brütende Vogelarten wären die ökologischen Funktionen zu erhalten. Die Schaffung von künstlichen Quartieren im nahen Altstadtbereich erfolgte bereits während der Abrissarbeiten. Der Vollzug der Bebauungspläne würde demnach nicht auf unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung treffen, da eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

Die limnologische Einschätzung hat ergeben, dass bei unveränderter Steuerung des Stemmtores keine negativen Auswirkungen durch die geplante Nooröffnung auf die angrenzenden Gewässer Windebyer Noor und Ostsee zu erwarten sind.

Schutzgut Klima/ Luft

Die bereits durchgeführten bzw. noch geplanten umfänglichen Entsiegelungen sowie die Neuanlage von Grün- und Wasserflächen sind im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Lokalklima als sehr positiv zu betrachten und unterstützen die Umsetzung der klimafreundlichen Stadtentwicklung in Eckernförde.

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter

Bezogen auf die Freiraumgestaltung entstehen mit der Nooröffnung eine Vielzahl von deutlich aufgewerteten und überwiegend bislang nicht öffentlich nutzbaren Freiräumen: Durch die Neuschaffung der Wasser- und Grünflächen sowie der Promenaden erhöht sich die Qualität des Stadt- und Landschaftsraums sowie die Freizeit- und Erholungsfunktion des Plangebietes deutlich.

Der Kompensationsbedarf ist wie die geplante Verbesserung des Landschaftsbildes nicht quantifizierbar. Insgesamt kommt es durch die geplanten Bauvorhaben zu einer erheblichen, allerdings positiv zu bewertenden Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes, da der Landschafts- und Stadtraum im Plangebiet erheblich aufgewertet wird. Entscheidend trägt dazu auch die deutlich geringere Versiegelungsrate von 52 % bei im Vergleich zum Bestand (2012) von 88 %.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige wenige Kulturdenkmale:

- Langebrückstraße 23: Kulturdenkmal, nicht in das Denkmalbuch eingetragen
- Langebrückstraße 17: bereits in das Denkmalbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

Darüber hinaus grenzt direkt an das Plangebiet der denkmalgeschützte Hafen (bestehend aus: Wasserfläche, Hafenbrücke Leuchtturm, Parkanlage am Borbyer Ufer, reetgedeckter Kiosk). In Sichtweite des Plangebietes befindet sich ferner in der Langebrückstraße 34 ein denkmalgeschützter Speicher.

Zudem liegt das nördliche Plangebiet innerhalb des Archäologischen Interessengebietes Nr. 16 und grenzt ein weiteres (Nr. 15) an. Im Untergrund ist daher mit archäologischen Denkmälern zu rechnen und es ist zu beachten, dass Erdarbeiten innerhalb der Interessensgebiete gem. § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes bedürfen.

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

Wechselwirkungen

Im wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) • Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes • anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) • anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen • Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) • Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) • anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren • anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft / Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung • Grundlage für die Erholung des Menschen • anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

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 Bebauungsplanentwurf vorgenommen worden:

- Die Lage des **Archäologischen Interessensgebietes** wird nachrichtlich in die Planzeichnung sowie entsprechende Hinweise des Archäologischen Landesamtes in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
- Die vorhandenen **Denkmale** werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und Hinweise zu Eingriffen in Kulturdenkmale ergänzt.
- Die Hinweise und Begründung werden um das Thema **Altlasten** (zu erarbeitender Bodenmanagementplan) ergänzt.
- Die Hinweise zu **Brutvögel- und Fledermausquartieren und Schutzzeiten** werden im Umweltbericht und in den Hinweisen ergänzt.
- Auf dem Flurstück 1039, Flur 4 (Gelände Mühle Rau, Nähe Steindamm, Stammdurchmesser 1,20 m) wird eine große **Sommerlinde** zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Die Verluste durch die umfänglichen Überplanungen der Verkehrs-, Bauungs- und Freiflächen werden gem. Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des B-Plans ausgeglichen.

- Die Hinweise werden zum Thema **Noorentwässerung** (vorhandener Vorfluter sowie zur Veränderung des Noor-Wasserstandes) ergänzt.
- 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 zusätzliche Festsetzungen, Ausnahmeformulierungen erarbeitet und der Begründungstext ergänzt.
- Die Überprüfung der Immissionsentwicklungen und damit der Einwirkungen auf das Plangebiet erfolgte durch Lärmtechnische Untersuchungen im Jahr 2014. Als Ergebnis der Untersuchungen wurden zum **Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)** textliche Festsetzungen getroffen und die Begründung entsprechend angepasst. Im Dezember 2016/ Februar 2017 fand eine Fortschreibung/ Aktualisierung der Lärmtechnischen Untersuchung zum Thema Gewerbelärm statt, in welche die zwischenzeitlich durch die Fa. Siemsen eingereichten detaillierten Angaben zu den Betriebsabläufen durch die Fa. Siemsen einfließen. Die ermittelten Werte haben sich zu denen von 2014 verbessert. Eine Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude im Geltungsbereich vor Gewerbelärm wird nicht mehr genannt. Die ursprünglich formulierten Festsetzungen für die Bereiche MI 2 und MI 3 wurden daher entfernt.
- Aufgrund der geänderten DIN 4109 (2016) ist eine Änderung der **Festsetzungen bzgl. des Verkehrslärmes** notwendig, da sich die Lärmpegelbereiche für einige Bereiche geändert haben. Im Kerngebiet (MK) und Mischgebiet MI 1 sind Wohnungen nun nicht mehr nicht zulässig.
- Zum besseren Verständnis wurde im Kapitel zur **Ortsgestaltungssatzung** ergänzend dargelegt, dass die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung für die Teilbereiche MI 4 und MI 5 durch die **textlichen Festsetzungen Teil B.2** als örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 84 Abs. 1 LBO SH für die Dauer der Wirksamkeit des Bebauungsplans abgelöst werden. Die Notwendigkeit der Festsetzungen des Teil B.2 ergibt sich aus § 3 der Ortsgestaltungssatzung, wonach die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung nicht gelten, wenn rechtswirksame Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften bestehen. Da im vorliegenden Fall örtliche Bauvorschriften für die Mischgebiete MI 1 – MI 3 festgesetzt werden, ist eine Übernahme der Regelungen aus der Ortsgestaltungssatzung für die Teilbereiche MI 4 und MI 5 in die örtlichen Bauvorschriften nötig.
- Um die räumliche Nähe zwischen dem **Landschaftsschutzgebiet Windebyer Noor** und dem Geltungsbereich des B-Plans darzustellen, wird eine Abbildung mit den Schutzgebietsgrenzen ergänzt. In der Begründung wird ergänzend dargestellt, dass Nutzungsveränderungen des Windebyer Noors ausdrücklich nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens sind, da der Geltungsbereich nicht innerhalb des LSG liegt.
- Die Formulierungen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht werden bezüglich der **Formulierung zur Anrechenbarkeit des Kompensationsüberschusses** richtiggestellt. Der Satzteil „in Anlehnung an ein Ökokonto“ wird gestrichen. Sollte im angrenzenden B-Plan Nr. 62 Teil II (ebenfalls Plangebiet Nooröffnung) festgestellt werden, dass ein Kompensationsdefizit besteht, soll dieses mit dem genannten Überschuss aus B-Plan Nr. 62 Teil I ausgeglichen werden. Die Anrechnung kann in Hinblick auf das Schutzgut Boden erfolgen bzw. im Zusammenhang mit Eingriffen durch Versiegelungen. Eine Anrechnung des Kompensationsüberschusses in Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere kommt nicht in Betracht.
- 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 wurden 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 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

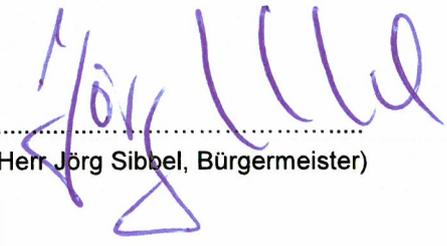
Es ist davon auszugehen, dass ohne die Neuaufstellung des B-Plans 62 Teilbereich I die derzeitigen Gebäude/ Nutzungen erhalten blieben (leestehender Lebensmittelmarkt, leerstehender Getränkemarkt, Parkhaus etc.). Die bereits entsiegelten Flächen würden weiterhin brach liegen, die vorhandenen Stellplatzflächen würden weiterhin als solche genutzt werden. Das neue Gewässer würde nicht gebaut werden. Der bestehende Noorkanal würde in der gesamten Länge erhalten bleiben.

9 Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Andere Planungsvarianten wurden im Vorfeld der Aufstellung der Bauleitpläne im Rahmen des europaweit ausgeschriebenen, zweistufigen, städtebaulichen Gutachterverfahrens im Jahr 2010 entwickelt und durch eine unabhängige Jury geprüft. Die 12 unterschiedlichen und die daraus gewählten vier weiterzubearbeitenden Varianten sind in den Wettbewerbsveröffentlichungen dokumentiert.

Stadt Eckernförde, den 18. OKT. 2017




.....
(Herr Jörg Sibbel, Bürgermeister)