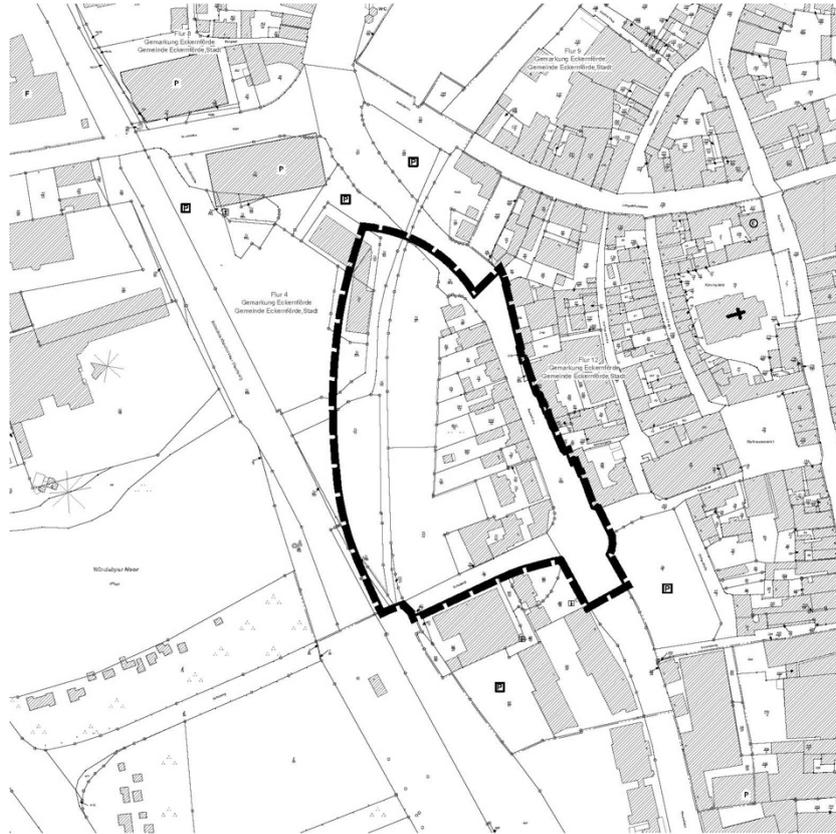


Stadt Eckernförde



BEGRÜNDUNG und Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet

südlich der Noorstraße und des Innenhafens, westlich der Reeperbahn zwischen
Steindamm und Schulweg, östlich der Bahnlinie Flensburg - Kiel

Verfasser:

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

Andresen | Landschaftsarchitekten

Glockengießerstraße 62 | 23552 Lübeck
Tel. 0451 707586-27 | Fax -29

Fax. 0451 707586-29

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	6
1.1	Planungsanlass/ Planungserfordernis und Ziel und Zweck der Planung	6
1.2	Plangrundlagen	7
2	Alternativenprüfung	8
3	Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)	9
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	10
3.1.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)	11
3.1.4	Flächennutzungsplan (1982).....	11
3.1.5	Landschaftsplan (1992).....	12
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	12
3.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte	12
3.2.1.1	Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale	12
3.2.1.2	Hochwasserschutz	12
3.2.1.3	Stadtumbau	12
3.3	Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	12
3.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2006)	12
3.3.2	Rahmenplan (Fortschreibung 2018)	13
3.3.3	Städtebauliches Konzept für das Sanierungsgebiet (2020)	14
3.3.4	Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde (2009)	16
3.3.5	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	16
3.3.5.1	Lärmtechnische Untersuchungen (2020/2021)	16
3.3.5.2	Verkehrsuntersuchung Binnenhafen/ Nooröffnung (2012/2013).....	17
3.3.5.3	Flächenhafte Verkehrsuntersuchung (2014).....	18
3.3.5.4	Atlasten, Baugrund und Schadstoffe.....	19
4	Bestand	20
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße	20
4.2	Derzeitige Bebauungsstruktur und Nutzungen	20
4.3	Eigentumsverhältnisse	21
4.4	Umgebung.....	21
4.5	Erschließung des Plangebietes.....	21
4.6	Flora und Fauna.....	22
5	Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans	22
5.1	Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept	22
5.2	Gemischte Bauflächen	23
5.3	Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen	23
5.4	Fläche für Versorgungsanlagen	23
5.5	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	24
6	Ver- und Entsorgung	24
6.1	Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung	24
6.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
6.3	Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung.....	24

6.4	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	25
6.5	Immissionsschutz	25
7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	26
7.1	Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale	26
7.2	Altlasten, Baugrund und Schadstoffe	27
7.3	Hochwasserrisikogebiet	28
8	Flächen und Kosten	28
8.1	Flächenbilanz	28
9	Umweltbericht	29
9.1	Einleitung/Methodik/Untersuchungsrahmen	29
9.2	Ziele der FNP-Änderungen	31
9.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umwelt- und Naturschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	32
9.3.1	Fachgesetzliche Ziele	32
9.3.2	Fachplanerische Ziele	33
9.3.3	Denkmalschutz/Archäologische Denkmale	37
9.3.4	Hochwasserrisikogebiete	38
9.3.5	Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte	38
9.4	Bestandsbeschreibung und Bewertung der durch die Planung bedingten Umweltauswirkungen	39
9.4.1	Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)	39
9.4.2	Schutzgut Boden/Grundwasser	41
9.4.2.1	Boden/Grundwasser/Altlasten	41
9.4.2.2	Oberflächengewässer/Noorkanal	43
9.4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	44
9.4.4	Schutzgut Klima / Luft	50
9.4.5	Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter	51
9.4.6	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen	52
9.5	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	52
9.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ...	53
10	Anlagen	54

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein</i>	9
<i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte (Fortschreibung 2000)</i>	10
<i>Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde</i>	11
<i>Abbildung 5: Ausschnitt aus dem ISEK 2006</i>	13
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus der Rahmenplanfortschreibung 2018 - Zielplan Städtebau</i>	14
<i>Abbildung 7: Ausschnitt aus der Rahmenplanfortschreibung 2018 - Zielplan Grün und Wasser</i>	14
<i>Abbildung 8: Städtebauliches Konzept für das Sanierungsgebiet „Nooröffnung“, ppp 2020</i>	15
<i>Abbildung 11: Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, Ausschnitt aus Hauptkarte IIa</i>	34
<i>Abbildung 12: Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, Ausschnitt aus Hauptkarte IIb</i>	34
<i>Abbildung 13: Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, Ausschnitt aus Hauptkarte IIc</i>	35
<i>Abbildung 14: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zum LSG “Windebyer Noor und Schnaaper Seen“ vom 28.01.1998 (Kreis: Lage des Plangebietes)</i>	36
<i>Abbildung 15: Auszug aus der Rahmenplan-Fortschreibung 2008</i>	36
<i>Abbildung 16: Ausschnitt aus der Rahmenplanfortschreibung 2018 - Zielplan Grün und Wasser</i>	37
<i>Abbildung 14: Lage des Noorkanals (Büro GfN 2020)</i>	43

1 Grundlagen, Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Planungsanlass/ Planungserfordernis und Ziel und Zweck der Planung

Die Innenstadtrandbereiche von Eckernförde befinden sich seit über zwei Jahrzehnten in einem ökonomischen, funktionalen und städtebaulichen Umstrukturierungsprozess. Dieser vollzieht sich vor dem Hintergrund von Veränderungen der traditionellen Hafennutzungen (Fischerei, Hafenumschlag, Fahrgastschifffahrt), des Einzelhandels und des Tourismus. Festzustellen sind unter anderem Funktionsverluste in Randlagen der Innenstadt sowie Unternutzungen attraktiver Grundstücke zwischen Binnenhafen und Noor. Der Veränderungsprozess ist teilweise im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erkennen.

Die Stadt Eckernförde begegnet diesen Umstrukturierungen durch gezielte städtebauliche, verkehrliche, funktionale und nutzungsstrukturelle Neuordnungen und Anpassungen des Bestandes in Verbindung mit neuen Angeboten für die Entwicklung attraktiver Dienstleistungs-, Handels-, Wohn-, Tourismus, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen.

Grundlage für die städtebaulichen Neuordnungen und Entwicklungen sind vor allem die übergeordneten gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) aus dem Jahre 2006 sowie deren teilräumliche planerische Konkretisierung im „Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt“ aus dem Jahre 2008 und ein städtebauliches Gutachterverfahren für den Bereich „Binnenhafen/ Nooröffnung“ aus dem Jahr 2010. Letzteres umfasst die öffentlichen und privaten Flächen zwischen dem Eckernförder Binnenhafen, der Reeperbahn, dem Schulweg, der Bahntrasse Flensburg - Kiel und der Noorstraße. Die Ergebnisse des Verfahrens fließen in die Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes von 2011 der Stadt Eckernförde ein.

Von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist die Wiederherstellung der im Jahre 1928 geschlossenen Noorverbindung. Mit der „neuen“ Nooröffnung soll eine funktionsfähige, stadträumlich wirksame und landschaftlich attraktive neue Verbindung zwischen der Förde und dem „Windebyer Noor“, dem westlich des Hafens liegenden Binnen-sees, geschaffen werden. So sollen entlang der neuen Uferzonen hochwertige Bauflächen in Kombination mit renaturierten Landschaftsflächen und neuen Wegeverbindungen zum Noor entstehen. Zu den städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungszielen für das Planungsgebiet der Nooröffnung gehören insbesondere die Wiederherstellung der Verbindung von Noor und Ostsee aus den historischen Bezügen, die Ansiedlung von Freizeit- und hafentouristischen Einrichtungen, die Umgestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze einschließlich einer Fortführung der Hafenpromenade des Binnenhafens vom Südufer des Hafens über den Steindamm bis zum Nordufer des „Windebyer Noors“.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele zu schaffen, wurden bereits die Bebauungspläne Nr. 62 Teilbereich I "Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg" sowie der B-Plan Nr. 65 „Noorstraße – Burgwall“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (14. und 16. Änderung). Zudem soll nun der Teilbereich II des B-Plans Nr. 62 „Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan (17. Änderung) im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Teilbereichs II bzw. der FNP-Änderung ist die Entwicklung einer innenstadtnahen, wohn- und gewerblichen Nutzung östlich der geplanten Wasserfläche.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen war zudem eine Aktualisierung der städtebaulichen Planung für das Planungsgebiet im Jahr 2018 notwendig, die auch Berücksichtigung in der 2. Fortschreibung des „Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt“ fand.

Zum einen besteht kein Interesse der ehemals ansässigen Lebensmittel-Nahversorgern mehr, sich im Gebiet der Nooröffnung zu verlagern. Zum anderen sieht, das Wohnungsraumversorgungskonzept die neugeordneten Flächen im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ als wesentliche innerstädtische Potenzialfläche für Wohnnutzung, so dass hier eine Umplanung, für die im Konzept von 2011 für Einzelhandel vorgesehenen Flächen erfolgte.

Da zwischenzeitlich auch das Grundstück Reeperbahn 24 von der Stadt erworben werden konnte, wurde dieses auch mit in die Überplanung einbezogen.

Zum anderen hat die weitere Planung der Verkehrsanlagen und Wasserbauwerke sowie der Freianlagen im Gebiet kleinteilige Änderungen in der Straßenführung und dem Zuschnitt der Wasserfläche sowie eine Konkretisierung der Freianlagen ergeben (B-Plan 62 Teilbereich I/ 14. FNP-Änd.), welche ebenfalls in der Überarbeitung des Städtebaulichen Konzepts berücksichtigt wurden.

In den Sitzungen am 03.11.2010 und 03.11.2011 hat die Ratsversammlung die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan 62 (a und b) sowie für die FNP-Änderungen Nr. 14. und 17 gefasst.

1.2 Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eckernförde stellt gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde wurde 1982 neugefasst und bisher diverse Male geändert. Aus Gründen der Innenstadtentwicklung ist es erforderlich, die Darstellung im Geltungsbereich der Änderung zu überarbeiten.

Rechtliche Grundlagen dieser Änderung des Flächennutzungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), in der Fassung vom 22.01.2009, zuletzt geändert am 01.10.2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398).

Mit der Ausarbeitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurden das Büro petersen pörksen partner architekten + stadtplaner | bda, Kanalstraße 52 in 23552 Lübeck und Andresen | Landschaftsarchitekten, Glockengießerstraße 62 in 23552 Lübeck beauftragt.

2 Alternativenprüfung

Standortalternativen ergaben sich nicht, da das Plangebiet aus den Ergebnissen und Handlungsempfehlungen des ISEKs und des Rahmenplans für die Innenstadt Eckernfördes abgeleitet wurde. Übergeordnetes Ziel dieser Konzepte ist es, die historische und landschaftliche Einbindung von Eckernförde an gleicher Stelle wiederherzustellen und damit die einmalige Lage Eckernfördes auf einer Halbinsel zwischen der Ostsee und dem Windebyer Noor wieder erlebbar zu machen. Ergänzend dazu sollen entlang der neuen Uferzonen hochwertige Bauflächen entstehen.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden daher für den konkreten Standort im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs viele andere Planungsvarianten entwickelt und durch eine unabhängige Jury geprüft und abgewogen. Die unterschiedlichen Varianten sind in den Wettbewerbsveröffentlichungen dokumentiert. Das dem Wettbewerbssiegerentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde aufgrund sich immer wieder ändernden Rahmenbedingungen (Wegfall des Ansiedlungswunsches eines Nahversorgers, Identifikation der Flächen als wichtige innerstädtische Potenzialflächen für Wohnnutzung, zwischenzeitliche Grundstückserwerbe, Wunsch nach einer Unterbringung der Stellplätze in einer Quartiersgarage, Umgestaltung der Kopfbebauung entlang der Reeperbahn) mehrfach angepasst und weiterentwickelt (vgl. Kap. 3.3.1 bis 3.3.3).

3 Planerische Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Weiterhin sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 1998).

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig - Holstein aus dem Jahr 2010 befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Der zweite Entwurf der Fortschreibung (Zustimmung der Landesregierung 11/20) ist jedoch bereits heute als Abwägungsmerkmal zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) weist Eckernförde als Mittelzentrum aus.

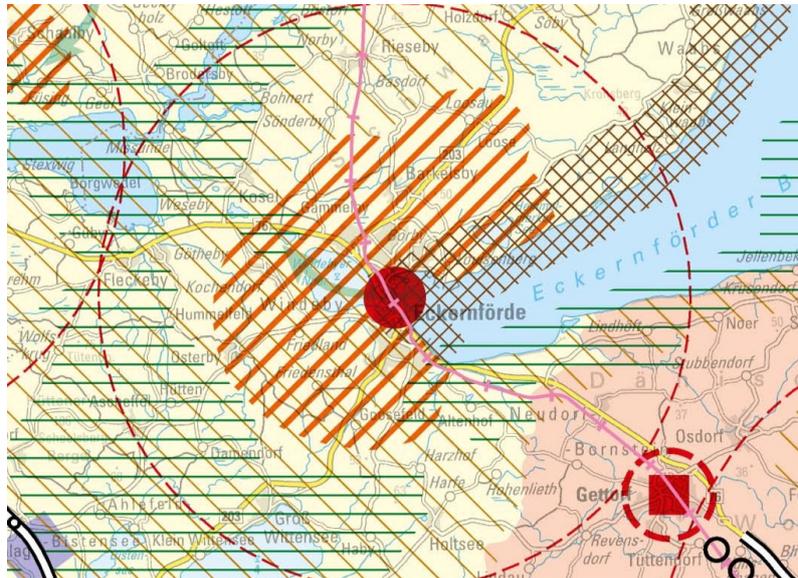


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2. Entwurf der Fortschreibung 2020)

Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen. (vgl. LEP – 2. Entwurf der Fortschreibung (2020) Kap. 3.1.2).

Die Stadt Eckernförde liegt weiterhin innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung. Gemäß LEP sollen diese Entwicklungsräume u.a. eine ausreichende touristische Bedeutung aufweisen und eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. (vgl. LEP – 2. Entwurf der Fortschreibung (2020) Kap. 4.7.2). Der zweite Entwurf für die Fortschreibung des LEP's weist zudem nun den ostseenahe Bereich der Stadt Eckernförde auch als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung aus. In diesen Schwerpunktträumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden. (vgl. LEP – 2. Entwurf der Fortschreibung (2020) Kap. 4.7.1).

Das an das Plangebiet angrenzende Windebyer Noor ist im Landesentwicklungsplan als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft: Biotopverbundachse auf Landesebene gekennzeichnet. Die Achse dient als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften (vgl. LEP – 2. Entwurf der Fortschreibung (2020) Kap. 6.2.2).

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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

Eckernförde wird als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung benannt.

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

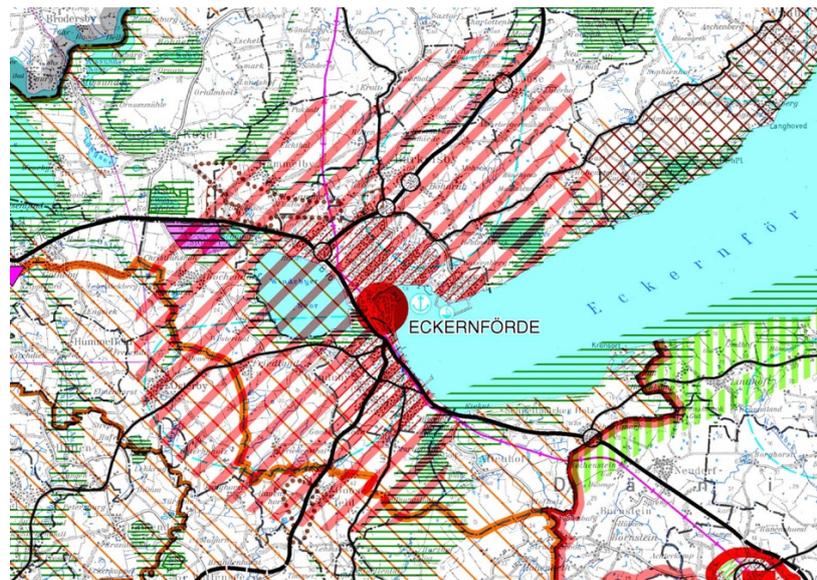


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte (Fortschreibung 2000)

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

Der Tourismus ist in Eckernförde als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt auszubauen. Einkaufen im Flair maritimer Atmosphäre neben dem sanften Tourismus sollen Leitbilder des Tourismusangebotes sein.

Die Reduzierung des fließenden Verkehrs aus dem Kernbereich der Innenstadt soll zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Das Hafenumfeld bedarf der Neuordnung, da der Hafen künftig keine maßgebliche wirtschaftliche Bedeutung mehr haben wird. Eine verstärkte Öffnung für Sportboote wird das touristische Angebot verbessern. Für die Hafenumrandungen des Binnenhafens sowie die Südseite des Außenhafens ist eine städtebauliche Neuordnung unter Wahrung des besonderen Stadtbildes von Eckernförde vorgesehen.

Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorhandene kleinräumige Struktur von Eckernförde aus Gründen der Stadtbilderhaltung und der Denkmalpflege auch für Anlagen des Tourismus wirksam ist. (vgl. REP Kap. 6.5.4).

Westlich der B 76 ist der Uferbereich des Windebyer Noors im Regionalplan teilweise als Vorranggebiet für Naturschutz gekennzeichnet. In diesem Gebiet hat der Schutz der Natur in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen Vorrang vor allen anderen Nutzungen (vgl. REP Kap. 5.2).

3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)

Die Aussagen zu den Zielen des Landschaftsrahmenplans werden unter Kapitel 9.3.2 Fachplanerische Ziele des Umweltberichts ausführlich beschrieben.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II stehen den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

3.1.4 Flächennutzungsplan (1982)

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde wurde 1982 neugefasst und bisher diverse Male geändert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche (M) dar. Ein schmaler Teil im Westen des Plangebietes wird als gewerbliche Fläche (G) ausgewiesen. Zudem wird die Flächen der ehemaligen Gleise für den Gütertransport in Richtung Hafen als Bahnflächen dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zudem Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Reeperbahn und Schulweg).

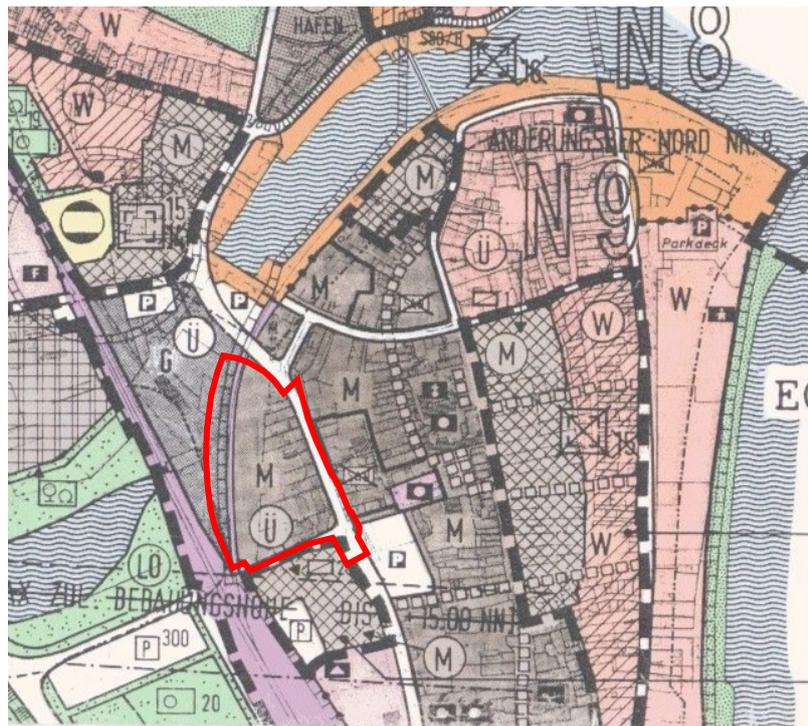


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes sowie in einem umgrenzten Gebiet, das dem Denkmalschutz unterliegt. Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfordert die Realisierung der vorstehenden Planungsziele die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren des B-Plans Nr. 62 Teilbereich II nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3.1.5 Landschaftsplan (1992)

Die Aussagen zu den Zielen des Landschaftsplan werden unter Kapitel 9.3.2 Fachplanerische Ziele des Umweltberichts ausführlich beschrieben.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1.1 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand (November 2020) befindet sich das Änderungsgebiet in keinem archäologischen Interessengebiet der Stadt Eckernförde.

Innerhalb des Änderungsgebietes (westliche Reeperbahn) befindet sich ein in die Denkmalliste eingetragenes Gebäude (Reeperbahn 22, Bürgerstift). Für das Hinterhaus ist die Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen.

Des Weiteren befinden sich einige Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes, deren Umgebungsschutz sich auf die baugestalterischen Möglichkeiten im Planungsgebiet auswirken könnte. Die Denkmale, die bereits auf der Denkmalliste stehen oder zur Eintragung vorgesehen sind, werden als nachrichtliche Übernahme in die FNP-Änderung aufgenommen. (siehe. Kap. 7.1 und 9.3.3).

3.2.1.2 Hochwasserschutz

Das Änderungsgebiet befindet sich vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Hier besteht eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenschlag zu rechnen, was zu zusätzlichen Schäden an der Fassade führen kann.

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

Zur Minimierung der Hochwassergefahren bzw. zum Schutz vor Hochwasser werden auf Ebene des Bebauungsplans für die baulichen Anlagen und die Nutzung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets Festsetzungen getroffen.

3.2.1.3 Stadtumbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des Stadtumbaugebietes „Nooröffnung“. Im Stadtumbaugebiet werden u. a. Fördermittel des Bund-Länder-Programms zur Förderung des Stadtumbaus („Stadtumbau West“) zur Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen des Stadtumbaus eingesetzt.

3.3 Weitere planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2006)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2006 formuliert Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte einschließlich entsprechender Maßnahmenempfehlungen

bis zum Jahr 2015 für die Stadt Eckernförde. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die erforderlichen Entscheidungen durch die politischen Gremien.

Entsprechend den Ergebnissen des ISEK bilden die Innenstadt Eckernfördes und ihre angrenzenden Stadtgebiete (die Hafenbereiche Binnenhafen und Hafenspitze, die Bereiche an der Norderhake/ Noor, das Kurgebiet mit Kurpromenade sowie die südliche Altstadt) das dritte und zentrale Entwicklungsgebiet in Eckernförde.

Für den Bereich zwischen Hafen und Windebyer Noor sieht das ISEK eine städtebauliche Neuordnung und Beseitigung funktionaler Defizite vor sowie die Erschließung der innenstadtnahen Potenziale des Noors.

Als Maßnahme wird die Realisierung eines Noor-Durchstichs zur Schaffung einer wasserbezogenen Verbindung (Noor-Kanal) zwischen Hafen und Noor und zur verbesserten Erschließung des Noors als innen stadtnahes Potenzial vorgeschlagen. Zudem sollen die Möglichkeiten für Wohnen am Wasser in diesem Bereich geprüft werden.

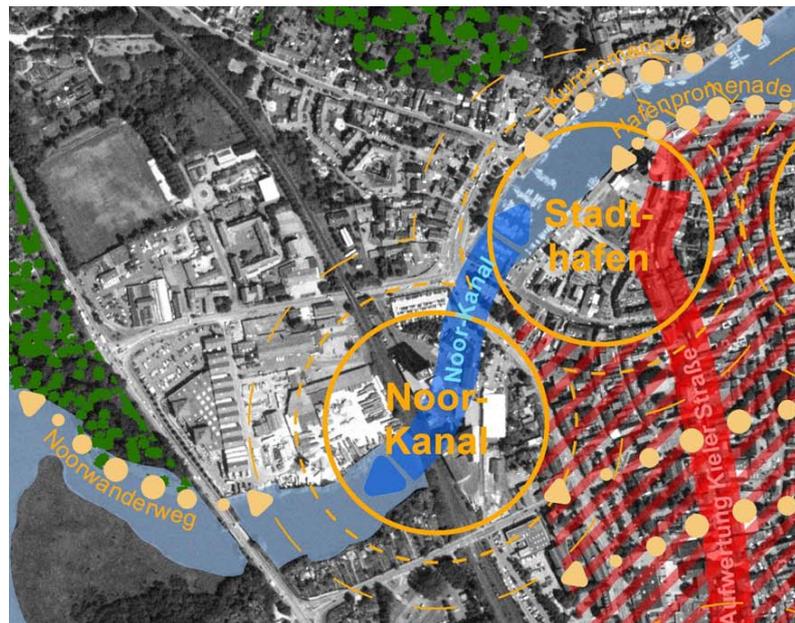


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem ISEK 2006

Der Bebauungsplan Nr. 62 und die 17. Änderung des Flächennutzungsplans stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen des ISEK's.

3.3.2 Rahmenplan (Fortschreibung 2018)

Die Fortschreibung des Rahmenplans von 2008 ist als selbstbindendes, informelles fachübergreifendes Planungsinstrument für die Stadt von der Ratsversammlung 2018 beschlossen worden.

Der städtebauliche Rahmenplan lotet die Entwicklungspotenziale der Innenstadt Eckernfördes aus und zeigt Perspektiven sowie langfristige Entwicklungsmöglichkeiten auf. Er legt die städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Ziele für die zukünftige Entwicklung fest, stellt diese in einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept dar, und dient damit als verbindliche Basis für weitergehende und vertiefende Planungen im Bereich der Innenstadt wie z.B. Wettbewerbe und für die Umsetzung von Maßnahmen. Ziel des Rahmenplanes ist es, durch die Formulierung städtebaulicher Ziele viele verschiedene öffentliche und private Einzelmaßnahmen mit unterschiedlichen Realisierungszeiträumen so zu steuern, dass sie sich in einen gesamtstädtebaulichen Rahmen einfügen.

Für das das Änderungsgebiet der 17. FNP-Änderung legt die Fortschreibung des Rahmenplans folgende übergeordnete Ziele fest:

- Wiederöffnung der Wasserverbindung und Herstellung einer Parkanlage zwischen dem Innenhafen und dem Noor
- Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen dem Hafen und dem Noor
- Weiterentwicklung der Hafensperrmauer um den Binnenhafen
- Standortgerechte Nutzung hochwertiger Flächen/ Revitalisierung von Flächen (Generierung von Bauflächen am Noor)
- Erschließung von Flächen für Naherholung und Tourismus
- Erschließung von Potenzialflächen für eine gemischte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe
- Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs
- Neugestaltung/ Aufwertung der Städteingänge
- Räumliche Fassung der Noorstraße
- Verkehrsberuhigung Reeperbahn und Steindamm
- Aufwertung des Stadtbilds durch Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden

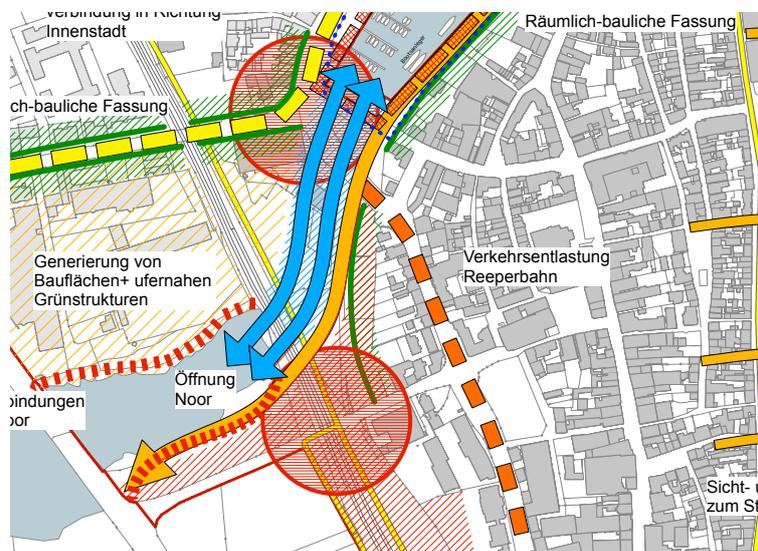


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Rahmenplanfortschreibung 2018
- Zielplan Städtebau



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Rahmenplanfortschreibung 2018
- Zielplan Grün und Wasser

3.3.3 Städtebauliches Konzept für das Sanierungsgebiet (2020)

Nachdem im Jahr 2010 ein erstes städtebauliches Konzept in einem städtebaulichen Gutachterverfahren für den Bereich „Binnenhafen / Nooröffnung“ ausgewählt wurde, sind bei der weiteren Durcharbeitung des städtebaulichen Entwurfs die Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung über die Einmündung Reeperbahn / Langebrückstraße sowie der Nachweis für funktionierende Ersatzstandorte der beiden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Wettbewerbsgebietes als problematisch erkannt worden.

Die Stadtverwaltung Eckernförde hat dies zum Anlass genommen, die Planung konzeptionell weiter zu entwickeln und die aufgeworfenen Fragestellungen in ein Konzept münden zu lassen, welches das Einvernehmen betroffener Eigentümer einschließt, ohne die Grundzüge und städtebaulichen Qualitäten des Siegerentwurfs zu verändern. Die fortgeschriebene städtebauliche Planung des Siegerentwurfs wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 26.10.2011 beschlossen.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen hat im Jahr 2018 eine erneute Aktualisierung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen der Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung in 2018 (gegenüber dem Stand 2011) stattgefunden. Zum einen bestand kein Interesse von Lebensmittel-Nahversorgern mehr, sich im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ anzusiedeln. Zudem identifizierte das Einzelhandelsgutachten den Standort Bahnhof als Präferenzstandort für zukünftige Einzelhandelsentwicklung (insbesondere im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel). Da ferner das Wohnungsmarktkonzept die neu geordneten Flächen im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ als wesentliche innerstädtische Potenzialfläche für Wohnnutzung vorsieht, erfolgte hier eine Umplanung für die im Konzept von 2011 für Einzelhandel vorgesehenen Flächen.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept für das Sanierungsgebiet „Nooröffnung“, ppp 2020

Da zwischenzeitlich auch das Grundstück Reeperbahn 24 erworben werden konnte, wurde dieses mit in die Überplanung einbezogen. Zum anderen hat die weitere Planung der Verkehrsanlagen und Wasserbauwerke sowie der Freianlagen im Gebiet kleinteilige Änderungen in der Straßenführung und dem Zuschnitt der Wasserfläche sowie eine Konkretisierung der Freianlagen ergeben, welche in der Überarbeitung des Konzepts berücksichtigt wurden. Im Jahr 2020 wurde ferner eine Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet des Teilbereichs II erarbeitet, welche die überwiegende Unterbringung der Stellplätze in einer Quartiersgarage und die Kopfbebauung entlang der Reeperbahn einbindet.

Diese erneute fortgeschriebene städtebauliche Planung des Siegerentwurfs bildet die Grundlage für die vorbereitende Bauleitplanung (17. Änderung des Flächennutzungsplans) und die verbindliche Bauleitplanung des Plangebietes B-Plan Nr. 62 Teilbereich II.

3.3.4 Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde (2009)

Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Eckernförde aus dem Jahr 2009 stellt die bestehende Einzelhandelsstruktur Eckernfördes dar und entwickelt Strategien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Eckernförde. Das im Gutachten entwickelte Zentren- und Standortkonzept stellt die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche dar. Diese Versorgungsbereiche dürfen durch andere Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

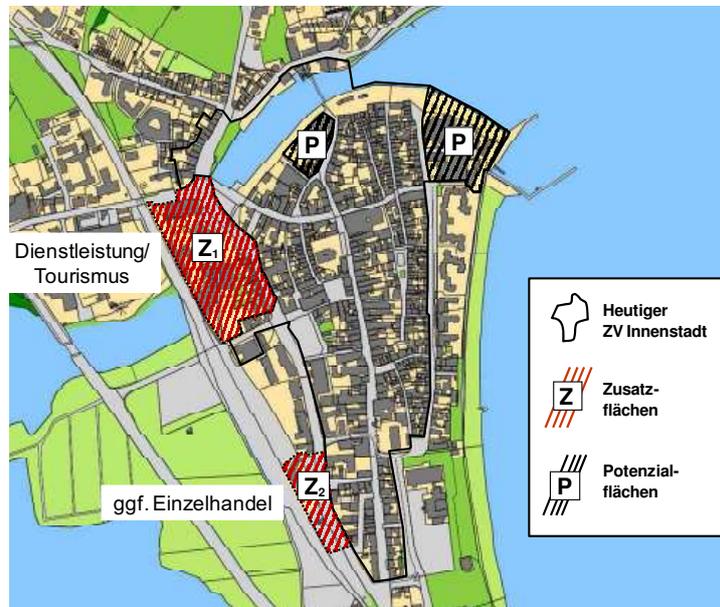


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Einzelhandelsgutachten 2009 – Zentraler Versorgungsbereich

Eckernförde soll als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum erfüllen und besitzt eine Versorgungsfunktion für weite Teile des Umlands. Die Innenstadt mit ihrem breiten Angebot an Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben stellt das Hauptzentrum Eckernfördes dar. Bezogen auf den Einzelhandel erfüllt die Innenstadt eine erhebliche Versorgungsfunktion für die Eckernförder Bevölkerung sowie darüber hinaus auch für Besucher aus dem mittelzentralen Marktgebiet. Kern der Innenstadt ist die östlich der Reeperbahn gelegene Altstadt.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept als Zusatzfläche (Z1) zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgewiesen. Bei städtebaulicher und funktionaler Anbindung an die bestehenden Einkaufslagen ist eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich denkbar.

Der Standort ist laut Einzelhandelsgutachten für die Ansiedlung von freizeit- und tourismusrelevantem Einzelhandel und auch für die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet.

3.3.5 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.5.1 Lärmtechnische Untersuchungen (2020/2021)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 Teilbereich II liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der als Gemeindestraßen klassifizierten Reeperbahn, Noorstraße und Schulweg sowie dem zukünftig als Straße zu nutzenden Steindamm. Ferner liegt der Untersuchungsbereich im Einwirkungsbereich der Eisenbahnstrecke 1020 Kiel – Flensburg.

Das Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH (Neumünster) hat im Februar 2021 eine lärmtechnische Untersuchung für das Plangebiet abgeschlossen, um die Auswirkungen des **Verkehrslärms** der umliegenden Straßenzüge auf die geplante Wohnbebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auszusprechen.

Zudem ist im direkten Umfeld (westlich der Bahnlinie Kiel-Flensburg/ nördlich des Schulwegs) zum Plangebiet die Errichtung einer **Skateranlage** vorgesehen.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich der auf der Westseite der Eisenbahnstrecke 1020 Kiel – Flensburg angesiedelten Gewerbebetriebe in der Straße An der Norderhake. Dazu zählt das Betonwerk der Siemens GmbH & Co. KG sowie weitere gewerblichen Anlagen im Gebiet Noorwik. Zur Ermittlung und Bewertung der daraus resultierenden Lärmbelastungen wurde ebenfalls im Februar 2021 durch das Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH (Neumünster) eine lärmtechnische Untersuchung (**Gewerbelärm** nach TA Lärm) abgeschlossen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurden anschließend Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen genannt.

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vor den o.g. Lärmeinwirkungen werden daher auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

3.3.5.2 Verkehrsuntersuchung Binnenhafen/ Nooröffnung (2012/2013)

Das Umfeld des Hafens ist geprägt von Straßen mit einer hohen Kfz-Belegung, die zu starken Defiziten in der verkehrlich-städtebaulichen Verträglichkeit und der Umweltverträglichkeit führen. Im Auftrag der Stadt Eckernförde wurde im Jahr 2012/2013 durch das Büro urbanus GbR (Lübeck) eine Verkehrsprognose erstellt, welche für den Bereich Binnenhafen/ Nooröffnung die verkehrlichen Gegebenheiten sowie die zukünftigen Verkehrsaufkommen und Auswirkungen ermittelt hat. Als ein Ergebnis wird eine systematische Entlastung dieser Straßen, insbesondere der Reeperbahn und des Straßenzuges Noorstraße – Gaeltjestraße nachdrücklich empfohlen, um eine stabile Verkehrsabwicklung zu gewährleisten und die geplanten städtebaulichen Qualitäten im Rahmen der Nooröffnung nicht zu beeinträchtigen.

Die Verkehrsprognose basiert auf folgenden Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Verkehrssystem:

- Fertigstellung des Ausbaus der B76,
- Umlegung des Verkehrs von der Reeperbahn auf den Steindamm (Steindamm ersetzt Reeperbahn als Straßenverbindung),
- Verkehrsberuhigung des Steindamms auf 20 km/h (alternativ auch verkehrsberuhigte Zone),
- Verkehrsberuhigung der nördlichen Reeperbahn auf 20 km/h (mindestens aber 30 km/h),
- weitgehende Unterbindung von Durchgangsverkehren über den Steindamm mit Fahrtziel außerhalb des Stadtzentrums,
- Lkw-Fahrverbot auf dem Steindamm (ausgenommen Linienbusse und Lieferverkehre),
- Verlagerung regionaler und großräumiger Verkehrsströme mit Ziel nördliche Innenstadt auf die B76.

Die im Rahmen der Nooröffnung erstellte Verkehrsprognose ergab, dass die vorgesehene städtebauliche Neuordnung im Untersuchungsbereich Binnenhafen/ Nooröffnung und der damit einhergehenden verkehrlichen Neuordnung des Straßennetzes und der Straßenräume keine gravierenden verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründe entgegenstehen. Die Sperrung der nördlichen Reeperbahn und die Öffnung des Steindamms mit einer starken Verkehrsberuhigung sind mit flankierenden Maßnahmen handhabbar und führen zu keiner nachhaltigen Verschlechterung der Verkehrsqualität im unmittelbaren Umfeld und somit auch im Plangebiet (*vgl. Kap. 7 Verkehrsprognose 2013*).

Dennoch sind die Handlungsspielräume für eine noch verträgliche Verkehrsabwicklung allein durch die baulich-räumlichen Rahmenbedingungen eng gesteckt. Da keine Fahrtbeziehungen unterbrochen werden, handelt es sich im Wesentlichen um eine Umverteilung der bestehenden Verkehrsströme, so dass sich letztendlich auch an der bereits heute in den Hauptverkehrszeiten bestehende labilen Verkehrssituation nichts Wesentliches ändern wird.

Von zentraler Bedeutung für die Verkehrsabwicklung im Untersuchungsgebiet, die auch die städtebauliche Qualität und die weiteren städtebaulichen Entwicklungsperspektiven im gesamten nördlichen Stadtgebiet Eckernförde maßgeblich beeinflusst, ist eine nachhaltige Entlastung des Straßenzuges Gaeltjestraße - Noorstraße vom KFZ-Verkehr. Mit einer systematischen Entlastung dieses Straßenzuges vom Kfz-Verkehr ließen sich sowohl die Verkehrsqualität als auch die straßenräumlichen Verträglichkeiten in der Gaeltjestraße und die Straßenraumgestaltung nachhaltig verbessern.

Die Erarbeitung eines Gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes wurde empfohlen.

3.3.5.3 Flächenhafte Verkehrsuntersuchung (2014)

Da in den nächsten Jahren verschiedenste städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Innenstadt Eckernfördes umgesetzt werden sollen, wurde ferner durch die BIG – Städtebau GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde das Büro BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH (Hamburg) mit der Erarbeitung eines Gesamtverkehrskonzeptes für die Innenstadt von Eckernförde beauftragt, um die verkehrlichen Voraussetzungen für die angedachten Planungen zu schaffen.

Mit dem Verkehrskonzept wird das Ziel verfolgt, die Durchgangsverkehre aus der Innenstadt zu verlagern ohne dabei die gute Erreichbarkeit zu beeinträchtigen. Die infolge der Verkehrsverlagerungen frei werdenden Kapazitäten bieten zukünftig die Voraussetzung für die geplante Neuordnung der Verkehrsführung im innerstädtischen Straßennetz.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden umfangreiche Verkehrserhebungen im Stadtgebiet durchgeführt. Damit liegen nun knotenstromgenaue Verkehrsdaten für den Pkw- und Schwerverkehr, sowie detaillierte Erkenntnisse bezüglich der Anteile an Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehr vor, die eine aktuelle stadtweite und differenzierte Verkehrsdatenbasis bilden und als Grundlage für die Untersuchung verwendet wurden, aber auch die Grundlage weiterer Untersuchungen bilden können. Anhand dieser Verkehrsdaten wurde ein stadtweites Verkehrsmodell aufgebaut, welches zur Berechnung von 4 Planfällen verwendet wurde.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Belastungen sowohl in der Analyse als auch in der Prognose überwiegend unter den Prognosen der Vorgängeruntersuchungen zur B 76 und der Nooröffnung (*vgl. Kap. 3.3.1.2 Verkehrsuntersuchung urbanus 2012/ 2013*) liegen.

Dies hängt überwiegend mit den aktuelleren Verkehrszahlen und deren differenziertere Hochrechnung aber auch mit dem stadtweiten Verkehrsmodell zusammen.

Die grundsätzlichen Aussagen der vorangegangenen Verkehrsuntersuchung werden durch die erarbeiteten Prognoseergebnisse jedoch bestätigt.

Als wichtiges Ergebnis der Berechnungen für das Plangebiet des B-Plan 62 wurde festgestellt, dass die in Planfall 4 (= Planfall 1 bzw. Prognose-OHNEFALL, welcher um weitere flankierende straßenbauliche bzw. verkehrsorganisatorische Maßnahmen ergänzt wird) überprüften „flankierenden Maßnahmen“ dazu beitragen, weitere Verkehre aus der Innenstadt auf die B 76 zu verlagern. Hierdurch können die Verkehrszunahmen auf der Noorstraße kompensiert werden, wodurch eine Entschärfung der Konflikte an den Knotenpunkten Gaehjestraße/Steindamm möglich wird.

Die Verlagerung der Durchgangsverkehre aus der Innenstadt schafft damit einen Handlungsspielraum bzw. die Voraussetzung für weitere städtebauliche Entwicklungen in der Innenstadt wie bspw. im Bahnhofsumfeld (gemäß Planfall 3).

Der Ausbau der B 76 bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung der Reeperbahn führt dazu, dass der Durchgangsverkehr in den Planfällen fast vollständig aus der Innenstadt verlagert werden kann.

Die Verkehrsverlagerung auf die überwiegend anbaufreie und damit lärmunempfindlichere B 76 in allen Untersuchungsfällen entlastet sensiblere innerstädtische Straßen von Lärm und Luftschadstoffen und entspricht damit auch den verabschiedeten Zielen der Lärmaktionsplanung der Stadt Eckernförde.

3.3.5.4 Altlasten, Baugrund und Schadstoffe

Die Aussagen zu Altlasten, Baugrund und Schadstoffe werden unter Kapitel 9.4.2.1 Boden/Grundwasser/Altlasten des Umweltberichts ausführlich beschrieben.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es infolge der gewerblichen Nutzungen zu Boden- und Grundwasserbelastungen kam, die in den letzten Jahren sukzessive durch die erfolgten bzw. noch anstehenden Sanierungen bestmöglich behoben werden. Als Voraussetzung für den Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen stehen noch folgende Sanierungen für zwei Bereiche innerhalb des Änderungsgebiets aus:

- Flächen des ehemaligen Aldi- und Getränkemarkts (Flurstücke 72/8, 72/32, 72/63 anteilig),
- Parkplatz Schulweg (Flurstück 72/52).

Die Flächen, sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Folgende Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde sind zwingend zu beachten:

Die Baumaßnahmen sind von einem sachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Werden bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Anfallendes Bodenmaterial muss hinsichtlich der abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M20 analytisch untersucht werden, um einen geeigneten Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg zu gewährleisten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist der UBB ein Bericht über die durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

Hinweise:

Der Boden im Plangebiet wurde umfangreich auf Bodenverunreinigungen untersucht. Aufgrund der Vornutzung ist das Auftreten kleinräumiger Verunreinigungen außerhalb der gekennzeichneten Flächen nicht komplett auszuschließen.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

4 Bestand

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Flächengröße

Das Plangebiet der 17. FNP-Änderung bzw. des Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II befindet sich zwischen der Altstadt Eckernfördes und der Bahnlinie Kiel-Flensburg bzw. dem Windebyer Noor. (Unmittelbar westlich daran anschließend liegt der Plangeltungsbereich des Teilbereichs I des B-Plans Nr. 62 und der 14. FNP-Änderung.)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung umfasst Teile der Flurstücke 72/8, 72/12, 72/15, 72/32, 72/63, 72/105, 72/106, 72/108, 72/114 sowie vollständig die Flurstücke 67/2, 70/7, 70/8, 72/37, 72/52, 72/87, 72/90, 72/104, 73/3, 73/4, 73/5, 73/8, 73/10, 73/11, 74/10, 82/1, 83/2, 991/73, 992/72, 993/73, 994/72 der Flur 4 der Gemarkung Eckernförde.

Er weist eine Gesamtfläche von rund 2,51 ha auf und verläuft wie folgt:

im Nordosten: durch die Flurstücke 72/63 und 72/105

im Westen: angrenzend an den Teilbereich I durch Teile der Flurstücke 72/97, 72/63, 72/15, 72/32, 72/8, 72/114, 72/12, 72/106, 72/108

im Südwesten: östlich der Bahntrasse und westlich der Flurstücke 70/7 und 67/2 (Schulweg)

im Süden: nördlich der Flurstücke 67/1, 68/38 (Schulweg 7) 68/43 und 68/44

im Osten: östlich der Reeperbahn.

(Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

4.2 Derzeitige Bebauungsstruktur und Nutzungen

Die östliche Hälfte des Änderungsgebiets weist eine homogene Altstadtbebauung (mit vorrangiger Wohnnutzung) mit rückwärtigen nach Westen ausgerichteten, teilweise recht großen Gärten und teilweise kleineren Wohn- und Nebengebäuden in 2. Reihe auf. In Gebäuden der Reeperbahn 22 ist eine soziale Einrichtung (Bürgerstift) untergebracht. Im nordöstlichen Bereich befindet sich zudem einer Versorgungsfläche der Stadtwerke, auf der ein Transformationshäuschen sowie eine Pumpstation stehen.

Der nördliche, westliche und südliche Teil des Plangebietes wird durch großflächige, überwiegend nicht mehr gewerblich genutzte Brachflächen geprägt. Hier wurden in den letzten Jahren großflächig Gebäude, Lagerflächen sowie versiegelte Erschließungsflächen abgerissen und

entsiegelt. Der Abriss umfasste Gebäudeteile des Raiffeisengeländes (Abriss 2012), zwei Discounter (Markant-Markt Abriss 2016, Aldi-Markt Abriss 2018) sowie zugehörige großflächige und vollversiegelte Verkehrs-, Park- und Lagerflächen. Zudem wurde 2018 eine ältere Gebäudezeile am Schulweg/Ecke Reeperbahn abgerissen. Der größte Teil der ehemals gewerblich genutzten Flächen liegt derzeit brach und ist teilweise nicht zugänglich. Am Schulweg wird ein Teil der Flächen temporär als Parkplatz genutzt.

Der vorhandene Noorkanal (Errichtung in den 1920'er Jahren) schließt im Norden im Bereich Steindamm an die Ostsee an und verläuft auf einer Länge von ca. 200 m in Richtung Süd-Westen unter der derzeit brachliegenden Fläche (*siehe Abb. 21*). Im Süden schließt der Kanal unter der ehemaligen Kleinbahnbrücke an das Windebyer Noor an.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Besitz der Stadt Eckernförde, da die Stadt bereits die Grundstücke des Agrarhandelsunternehmens erworben hat. Auch alle im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Eckernförde. Lediglich die Grundstücke entlang der Reeperbahn, mit Ausnahme vom Grundstück Reeperbahn 24, befinden sich im Privateigentum.

4.4 Umgebung

Östlich und nordöstlich der Straße Reeperbahn beginnt die eigentliche Eckernförder Altstadt mit historischem Gebäudebestand, Marktplatz und zahlreichen Geschäften, Restaurants etc. (v.a. in den Erdgeschosszonen). Im Süden befindet sich in ca. 350 m Entfernung - und damit in fußläufiger Entfernung - der Bahnhof Eckernfördes.

Im Westen grenzen die Flächen des Änderungsbereichs der 14. FNP-Änd. bzw. des Plangebietes des B-Plans Nr. 62 Teilbereich I an, in denen die neugeplanten Wasserflächen der Nooröffnung mit deren gestalteten Uferzonen realisiert werden sollen. Wiederum westlich davon befinden sich Flächen der Deutschen Bahn. Westlich der Bahnlinie befinden sich brach liegende ehemalige Kleingartenflächen sowie das Gewerbegebiet „An der Norderhake“ mit lärmemittierenden Betrieben.

4.5 Erschließung des Plangebietes

Neben der B76/B203 ist der Straßenzug Reeperbahn - Gaeltjestraße derzeit eine der Hauptverkehrsachsen im Eckernförder Verkehrssystem. Sie ist ein wichtiges Verbindungsglied zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtgebiet.

Der Hauptverkehr in der Innenstadt wird derzeit über Straßen Reeperbahn, Noorstraße und Gaeltjestraße abgewickelt. Die Reeperbahn befindet sich am östlichen Plangebietsrand und verläuft in Nord-Süd-Richtung. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich die Straße Schulweg, die ebenfalls eine wichtige Eingangsstraße (von der B 76) in die Innenstadt von Eckernförde darstellt.

Fuß- und Radwege verlaufen entlang der Straße Reeperbahn (zweiseitiger Fußweg und einseitiger Radweg) und entlang des Schulwegs (kombinierter Fuß- und Radweg). Aktuell verläuft ein für Fußgänger und Radfahrer wichtiger und intensiv genutzter Verbindungsweg in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet und verbindet die nördliche Reeperbahn bzw. den Steindamm mit dem Schulweg im Süden des Plangebietes. Hier verliefen früher die Gleise für den Gütertransport in Richtung Hafen.

Zudem ist das Plangebiet mit dem Bahnhof Eckernförde (ca. 350 m Entfernung) an die Regionalbahnlinie Flensburg-Kiel angebunden. Zusätzlich wird der Anschluss an das städtische und regionale Busnetz über die in fußläufiger Entfernung liegenden Bushaltestellen „Reeperbahn /Schulweg“ (Buslinien 1-4, 901, 902, 3030) und „Noorplatz“ (Buslinien 1645, 3010, 3012, 3030, 3040, 3070,4810) gewährleistet.

4.6 Flora und Fauna

Die Bestandssituation zur Freiraum- und Grünstruktur sowie zu durch die geplanten Bauvorhaben betroffenen Arten werden unter Kapitel 9.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt des Umweltberichts beschrieben.

5 Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

5.1 Bebauungs-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Zur Wiederherstellung der historischen Verbindung von Noor und Ostsee soll die 1928 zugeschüttete Fläche ausgehoben und als Noorverbindung hergestellt werden. 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 werden. (Die planungsrechtliche Sicherung dieser Ziele erfolgte bereits durch den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich I.)

Entlang der östlichen Uferseite – im Verlauf der ehemaligen Gleistrasse – soll nun eine neue Stadtkante mit gemischter Bebauung (Wohnen und Arbeiten) entstehen. Dies soll zum einen durch eine klare Bebauungsreihe in Form von kleineren zweigeschossigen Gebäuden entlang der Wasserkante sowie durch eine zweite Gebäudereihe, bestehend aus etwas größeren Geschossbauten, im Blockinneren des Plangebietes erfolgen. Die bestehende Bebauung entlang der Straße Reeperbahn soll zudem planungsrechtlich gesichert werden und den Grundstückseigentümern soll darüber hinaus eine Möglichkeit zur Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eröffnet werden. Ferner ist eine bauliche Fassung des Schulwegs in Form von gemischtgenutzten Gebäuden zur Attraktivierung des Stadteingangs vorgesehen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Reeperbahn und Schulweg. Die Erschließung des Innenbereichs soll über eine zusätzliche verkehrsberuhigte Anliegerstraße entlang der ehemaligen Gleistrasse zum Hafen erfolgen, welche von den Straßen Reeperbahn bzw. vom Schulweg in das Plangebiet abzweigt.

Neben der Änderung der Verkehrsführung der Straße Reeperbahn (Umschwenkung), welche bereits im Änderungsbereich der 14. FNP-Änderung bzw. im Geltungsbereich des Teilbereichs I des B-Plans Nr. 62 erfolgte, ist auch die Umgestaltung der Reeperbahn zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. In diesem Rahmen soll auch die Umgestaltung der Straße Schulweg zu einem attraktiven Eingang in die Innenstadt erfolgen.

Ziel der Planung ist u.a. die Schaffung eines möglichst hochwertigen und familiengerechten Wohnumfelds im Quartier. Maßgebend für die Qualität und zur Sicherung einer guten Freiraumqualität ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt die notwendigen privaten Stellplätze weitestgehend aus dem öffentlichen Raum bzw. entlang der Planstraße herauszuhalten. Das städtebauliche Konzept sieht daher zum einen vor, alle für die Bebauung entlang des westlichen Plangebietes erforderlichen privaten Stellplätze

in einer Gemeinschaftsgarage am südlichen Plangebietseingang oder aber wie für den mittleren Bereich auch die privaten Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Zusätzlich ist für die Bebauung entlang der Straße Schulweg ebenfalls eine Tiefgarage und im rückwärtigen Bereich eine offene Stellplatzfläche geplant. Auf den Grundstücken entlang der Reeperbahn wird der ruhende Verkehr weiterhin bestandskonform auf den privaten Grundstücksflächen gesichert werden.

5.2 Gemischte Bauflächen

Am Ostufer der Nooröffnung soll im Verlauf der ehemaligen Gleistrasse eine neue Stadtkante ausgebildet sowie die Bestandsbebauung und -nutzungen entlang der Straße Reeperbahn gesichert werden und damit ein zusammenhängendes lebendiges, gemischtes Gesamtquartier mit vorrangig Wohnen und Gewerbe entstehen. Im Osten geht das Plangebiet in die Eckernförder Altstadt mit historischem Gebäudebestand, dem Marktplatz, Rathaus und zahlreichen Geschäften, Restaurants etc., die v.a. in den Erdgeschosszonen untergebracht sind, über. Um das bestehende Nutzungsspektrum der Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern und zugleich für das gesamte Änderungsgebiet ein der Altstadt entsprechendes vielfältiges Nutzungsspektrum zu ermöglichen, werden die gesamten Bauflächen als „gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt.

Ziel ist es, durch die Darstellung eine zukunftsweisende und flexible Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, auf diesen Flächen zu ermöglichen und damit die Realisierung der Planungsziele bzgl. der „Nooröffnung“ planungsrechtlich zu sichern.

5.3 Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen

Um die Voraussetzungen für die Realisierung der Nooröffnung zu schaffen, muss auch die Verkehrsführung der Straße Reeperbahn geändert werden (Umschwenkung). Diese erfolgte bereits im Änderungsbereich der 14. FNP-Änderung bzw. im Geltungsbereich des Teilbereichs I des B-Plans 62. Neben der Änderung der Verkehrsführung ist auch die Umgestaltung der Reeperbahn zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. In diesem Rahmen soll auch die Umgestaltung des Schulwegs zu einem attraktiven Eingang in die Innenstadt erfolgen. Beide Straßen werden als „Fläche für örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

5.4 Fläche für Versorgungsanlagen

Das auf dem Flurstück 72/90 bestehende Trafo-Häuschen, welches auch eine Pumpstation der Stadtwerke beinhaltet, wird durch die Darstellung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität bzw. Abwasser gesichert.

Aufgrund der notwendigen Zugänglichkeit zur Unterhaltung des Versorgungswerks (Rangier- und Lagerflächen) auch in Notfällen wird die bisherige Fläche im Norden und Westen geringfügig vergrößert.

Die Eingangsbereiche des Trafo-Häuschen sowie des Pumpwerks liegen auf 3,0 m ü. NHN, also oberhalb des geforderten 200-jährigen Schutzniveaus, so dass die bestehenden Versorgungseichrichtungen vor Hochwasser geschützt sind und neu zu errichtende Anlagen innerhalb der Station hochwassersicher erstellt werden können.

5.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht mit den Aussagen der Landesplanung und Raumordnung im Einklang.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser-, Strom- und Wärmeversorgung

Die technische Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Breitband-Telekommunikation erfolgt über die entsprechenden Infrastrukturen aus den umliegenden Netzen im Bereich der Reeperbahn und Schulweg und wird durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH bzw. Telekom Technik GmbH sichergestellt.

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzkonzepts ist es gewünscht, für das neue Quartier eine nachhaltige, möglichst regenerative Energieversorgung zu entwickeln.

Derzeit besteht die Idee die vorgesehene Neubebauung im Änderungsgebiet mit einem kalten Nahwärme- bzw. Niedertemperaturnetzes unter Berücksichtigung der „Eckernförder Energiestandards“ zu versorgen, die im Bereich der Nooröffnung aus dem Wasser und/oder Erdwärme gewonnen wird. Die dafür erforderliche **Technikzentrale** kann nicht aufgrund der eingeschränkten baulichen Gegebenheiten auf der nördlich gelegenen Versorgungsfläche integriert werden und soll daher im baulichen Zusammenhang mit der Gemeinschaftsgarage errichtet werden.

Die Stadtwerke gewährleisten in dem Plangebiet den Aufbau eines Breitbandnetzes mit Lichtwellentechnik.

6.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ist beabsichtigt, das auf den privaten Grundstücken anfallende **Regenwasser** auf den Grundstücken selbst versickern zu lassen. Das von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen anfallende Regenwasser, das nicht auf den Grundstücken versickert, wird über vorhandene bzw. neu zu verlegende Leitungen über den bestehenden Hauptkanal (und anschließend über einen Sandfang) in den Hafen eingeleitet.

Das im Änderungsgebiet anfallende Schmutzwasser wird mittels Schutzwasserkanälen, die innerhalb der Planstraße verlegt werden, an die bestehende Entsorgungsinfrastruktur in der „Reeperbahn“ und im „Schulweg“ angeschlossen. Die **Schmutzwasserentsorgung** wird von der Stadt Eckernförde durch ein Klärwerk gewährleistet.

6.3 Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH (AWR) bzw. andere Entsorger sind Beauftragte Dritte. Grundlage ist die jeweils gültige Fassung der Satzung der Abfallwirtschaft des Kreises einschließlich der Tarifordnung.

Alle Grundstücke werden über die bestehenden Erschließungsstraßen bzw. über die Planstraße anfahrbar sein.

6.4 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Das Änderungsgebiet kann über die Straßen Reeperbahn, Schulweg und über die innere Planstraße durch die Feuerwehr angefahren werden.

Es ist beabsichtigt, das Änderungsgebiet derart an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Eckernförde anzuschließen, dass jederzeit eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist.

Die Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten in den Einzelplanungen in eigener Zuständigkeit des Vorhabenträgers zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. (In gemischten Gebieten mit bis zu 3 Vollgeschossen ist dabei, abhängig von der Art der Nutzung, der baulichen Dichte auf dem Grundstück und der Einstufung der Brandausbreitungsgefahr gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge bis 96 m³/h sicherzustellen.)

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind - ggf. im Plangebiet - so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 bis 100 m angesehen.

Die Entnahmemöglichkeit von ausreichend Löschwasser (ca. 96 m³/h) wurde durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH am 12.06.2020 bestätigt. Die darüber hinaus gehenden Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten in eigener Zuständigkeit des Vorhabenträgers zu berücksichtigen und werden auf Ebene der Planumsetzung relevant.

6.5 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen der Änderung des Flächennutzungsplans keine Belange entgegen. Eventuell auftretende Immissionskonflikte (Verkehrs- und Gewerbelärm) aufgrund umliegender Nutzungen oder der Verkehrsinfrastruktur sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Form einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor GmbH (Neumünster) im Juni 2020 und Februar 2021 untersucht worden und auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu lösen. Grundsätzliche Erkenntnisse, dass potenzielle Konflikte aufgrund der Einwirkungen des Verkehrslärms der Straßen Reeperbahn, Schulweg und Noorstraße sowie der Eisenbahnstrecke 1020 Kiel – Flensburg auf das Plangebiet und des potenziellen Gewerbelärms auf der Ebene der Bebauungsplan lösbar sind, liegen anhand des vorgenannten Lärmgutachtens vor.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

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

Denkmale: Nach derzeitigem Kenntnisstand (Februar 2021) befindet sich das Änderungsgebiet in keinem archäologischen Interessengebiet der Stadt Eckernförde. Jedoch befindet sich innerhalb des Plangebietes das in die Denkmalliste eingetragene Gebäude des Bürgerstifts (Reeperbahn 22 - Vorderhaus). Die Bewertung des Hinterhauses durch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren befinden sich folgende Kulturdenkmale in der Umgebung des Plangebietes deren Umgebungsschutz sich auf Planung im Änderungsgebiet auswirken könnte:

Reeperbahn 28 (Flurstück 68/44)

Rathausmarkt 7-8 (Flurstück 46/8)

Gartenstraße 29 (Flurstück 44)

St Nikolaistr. 13 (Flurstück 267)

Langebrückstrasse 7, (Flurstück 28)

Langebrückstrasse 11 (Flurstück 150/89)

Langebrückstrasse 15 (Flurstück 90/3 und 90/4)

Langebrückstrasse 17 (Flurstück 91/2)

Langebrückstrasse 21-23 (Flurstück 1039)

Die genannten Denkmale, die bereits auf der Denkmalliste stehen oder zur Eintragung vorgesehen sind, werden als nachrichtliche Übernahme in die 17. FNP-Änderung übernommen.

Hinweis:

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

Gemäß § 15 DSchG hat derjenige, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Es wird darauf ferner 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.

Archäologie: Nach derzeitigem Kenntnisstand (November 2020) befindet sich das Änderungsgebiet in keinem archäologischen Interessengebiet der Stadt Eckernförde.

Hinweis:

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

7.2 Altlasten, Baugrund und Schadstoffe

Infolge der vorhergehenden gewerblichen Nutzungen im Änderungsgebiet kam es zu Boden- und Grundwasserbelastungen, die in den letzten Jahren sukzessive durch die erfolgten bzw. noch anstehenden Abriss- und Sanierungen bestmöglich behoben werden und die gutachterlich durch entsprechende Recherchen, Bodenuntersuchungen sowie Sanierungskonzepte engmaschig begleitet wurden.

Als Voraussetzung für den Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen stehen noch folgende Untersuchung zur Eingrenzung bzw. Sanierungen für zwei Bereiche innerhalb des Änderungsgebietes aus:

- Flächen des ehemaligen Aldi- und Getränkemarkts (Flurstücke 72/8, 72/32, 72/62 anteilig),
- Parkplatz Schulweg (Flurstücke 72/52).

Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Baumaßnahmen sind von einem sachkundigen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Werden bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Anfallendes Bodenmaterial muss hinsichtlich der abfalltechnischen Einstufung gemäß LAGA M20 analytisch untersucht werden, um einen geeigneten Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg zu gewährleisten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist der UBB ein Bericht über die durchgeführten Maßnahmen vorzulegen.

Hinweise:

Der Boden im Plangebiet wurde umfangreich auf Bodenverunreinigungen untersucht. Aufgrund der Vornutzung ist das Auftreten kleinräumiger Verunreinigungen außerhalb der gekennzeichneten Flächen nicht komplett auszuschließen. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

7.3 Hochwasserrisikogebiet

Das Änderungsgebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potenzielle 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.

Die Bauflächen befinden sich auf einem Niveau von etwa + 0,0 bis ca. + 2,5 m über Normalhöhenull (NHN).

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 potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet eingestuft. Der Bereich des Hochwasserrisikogebietes wird in die 17. FNP-Änderung nachrichtlich übernommen.

Als Folge der Schäden in den letzten Jahren bei Hochwasserereignissen und um zunehmenden Gefährdungen eine stärkere Bedeutung beizumessen, wurde das bestehende Landeswassergesetz (LWG) geändert. Aufgrund der im September 2016 in Kraft getretenen Änderung ist nun die Gemeinde verpflichtet, Hochwasserschutzmaßnahmen für Bereiche im Hochwasserrisikogebiet bereits in der Bauleitplanung sicherzustellen.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren bzw. zum Schutz vor Hochwasser innerhalb des Änderungsbereiches werden daher entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

8 Flächen und Kosten

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß. Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Gemischte Bauflächen (M)	19.014 m ²
Flächen für örtliche Hauptverkehrsstraßen	5.508 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	627 m ²
Änderungsbereich	= 25.149 m²

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung/Methodik/Untersuchungsrahmen

In Eckernförde soll durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. durch die Anpassungen des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens „Binnenhafen-Nooröffnung“ von 2010 geschaffen werden.

Wettbewerb und Bauleitplanung bilden wichtige Bausteine eines bereits länger währenden Planungsprozesses, für den die beiden Entwicklungskonzepte des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ von 2006 (s. Kap. 3.3.1) sowie die planerische Konkretisierung im „Städtebaulichen Rahmenplan“ von 2018 (s. Kap. 3.3.2) wichtige Weichenstellungen lieferten.

Vor dem Hintergrund von Veränderungen der traditionellen Hafennutzungen (Fischerei, Hafenumschlag, Fahrgastschiffahrt), des Einzelhandels und des Tourismus vollzieht sich in Eckernförde ein ökonomischer, funktionaler und städtebaulicher Umstrukturierungsprozess. Folgen sind u.a. Funktionsverluste in den Randlagen der Innenstadt sowie suboptimale Nutzungen attraktiver Wassergrundstücke zwischen Binnenhafen und Noor, die im städtebaulichen Erscheinungsbild ablesbar sind.

Von zentraler Bedeutung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist die Wiederherstellung der im Jahre 1928 geschlossenen Noorverbindung. Mit der „neuen“ Nooröffnung soll eine funktionsfähige, stadträumlich wirksame und landschaftlich attraktive neue Verbindung zwischen der Förde und dem „Windebyer Noor“, dem westlich des Hafens liegenden Binnensees, geschaffen werden. So sollen entlang der neuen Uferzonen hochwertige Bauflächen in Kombination mit renaturierten Landschaftsflächen und neuen Wegeverbindungen zum Noor entstehen. Zu den städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklungszielen für das Planungsgebiet der Nooröffnung gehören insbesondere die Wiederherstellung der Verbindung von Noor und Ostsee aus den historischen Bezügen, die Ansiedlung von Freizeit- und hafentouristischen Einrichtungen, die Umgestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze einschließlich einer Fortführung der Hafenpromenade des Binnenhafens vom Südufer des Hafens über den Steindamm bis zum Nordufer des „Windebyer Noors“.

Die Stadt Eckernförde plant eine Realisierung der in den o.g. genannten Planungen angelegten innerstädtischen Neuordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau West. Das Änderungsgebiet liegt in einem der beiden Stadtumbaugebiete „Nördliche Innenstadt“ und „Nooröffnung“.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung zur FNP-Änderung erfolgt auf der Grundlage der ausführlichen Umweltprüfung zum im Parallelverfahren aufgestellten B-Plan 62 Teilbereich II.

Die für den Bebauungsplan vorliegende Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die Beschreibung der erforderlichen landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Anlehnung an die durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Arbeitsschritte.

Als Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung liegen folgende Daten vor:

Übergeordnete Planungen:

- Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, 2020;
- Landschaftsplan der Stadt Eckernförde, 1992;
- Büro Petersen Pörksen Partner, Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Eckernförde, Fortschreibung, Lübeck 2018;

Gewässer/Noorkanal:

- Merkel Ingenieur Consult, Erläuterungsbericht Genehmigungsplanung Abriss Siel und Noorkanal / Altbauwerke I und II, Kiel 12/2019;
- LANU Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Seen an der Nord- und Ostseeküste Schleswig-Holsteins, Kap. Windebyer Noor, Kiel 06/2006;
- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein LKN.SH, Hochwasserrisikokarte für den Bereich der Stadt Eckernförde, Kiel 2017.

Boden/Altlasten:

- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergebnisbericht Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe in Eckernförde, Kiel 08/2008;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergänzungen zum Ergebnisbericht der Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, Kiel 10/2008;
- ATR GmbH, Abschlussdokumentation der Altlastenbeseitigung auf dem Grundstück der Raiffeisen HaGe, Sottrum, 09/2012;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Historische Recherche Grundstück Reeperbahn / Schulweg in Eckernförde, Kiel 04/2013;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergebnisbericht Orientierende Untersuchungen von Altlastenverdachtsbereichen auf dem Grundstück Reeperbahn / Schulweg in Eckernförde, Kiel 10/2013;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Ergebnisbericht Untersuchungen zur abfallrechtlichen Beurteilung des Bodenmaterials im Bereich des Grundstücks Reeperbahn / Schulweg in Eckernförde, Kiel 10/2013;
- BRUG Büro für Rohstoff- und Umweltgeologie GmbH, Stellungnahme zum o.g. Gutachten OU von 2013, Kiel 12/2017;
- Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG, Orientierende Altlastenuntersuchung, Einzelhandelsgebäude mit Getränkemarkt, Eckernförde 10/2017;
- IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH, Historische Erhebung im Bereich des ehemaligen Getränkemarktes des Einzelhandelsgebäudes (Aldi) auf den Grundstücken Kreisbahnstraße 6 und 8 in Eckernförde, Kiel 06/2018;
- IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH, Dokumentation der Altlastensituation im Rahmen des Rückbaus des Einzelhandelsgebäudes (Aldi und Getränkemarkt) Kreisbahnstraße 6 und 8 in Eckernförde, Kiel 06/2018;
- Sachverständigen-Ring Mücke GmbH, Erweiterte Orientierende Untersuchung eines Altstandortes Nooröffnung Kreisbahnstraße 6 und 8 in Eckernförde, Bad Schwartau 04/2020.

- Auszüge aus dem Altlastenkataster der Unteren Bodenbehörde, Kreis Rendsburg-Eckernförde, 11+12/2020.

Artenschutz:

- Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung für die Bebauungspläne 62a, 62b, 64, 65 in Eckernförde, Hamburg 02/2012
- Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan 62 Teil II in Eckernförde, Hamburg 02/2021;
- GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Erschließung Sanierungsgebiet Nooröffnung Eckernförde, Artenschutzrechtlicher Bericht zur Fledermauszoonose gem. § 44; 45 BNatSchG, Molfsee 02/2020;
- Orbicon A/S / WSP, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Schutzgut Fische, Taastrup 02/2020;
- Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Biotop- und Nutzungstypenplan für die Bebauungspläne Nr. 62a, 62b, 64, 65, Lübeck 03/2012;
- Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Biotop- und Nutzungstypenplan für den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II, Lübeck 09/2020.

Verkehr/Emissionen/Immissionen:

- urbanus GbR, Eckernförde Binnenhafen/Nooröffnung: Ergebnisse der Verkehrsprognose und Konsequenzen für das Verkehrssystem, Lübeck 2012/13;
- Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 62 TB II Gewerbelärm nach TA Lärm, Neumünster 02/2021;
- Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 62 TB II Verkehrslärm, Neumünster 02/2021;
- Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Lärmtechnische Voruntersuchung geplanter Bewegungspark mit Skateanlage am Schulweg B-Plan Nr. 75 / B-Plan Nr. 62 Teilbereich II, Neumünster 02/2021;
- Dorsch Consult Ing.gesellschaft mbH, Flächenhafte Verkehrsuntersuchung, Hamburg 2014.

9.2 Ziele der FNP-Änderungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der in Kap. 9.1 beschriebenen städtebaulichen Ziele zu schaffen, wurden bereits die Bebauungspläne Nr. 62 Teilbereich I "Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg" sowie der B-Plan Nr. 65 „Noorstraße – Burgwall“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (14. und 16. Änderung). Zudem soll nun der Teilbereich II des B-Plans Nr. 62 „Reeperbahn – Noorstraße – Schulweg“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan (17. Änderung) im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert werden.

Wesentliches Ziel der Neuaufstellung des Teilbereichs II bzw. der FNP-Änderung ist die Entwicklung einer innenstadtnahen wohn- und gewerblichen Nutzung östlich der geplanten Wasserfläche.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen war zudem eine Aktualisierung der städtebaulichen Planung für das Planungsgebiet im Jahr 2018 notwendig, die auch Berücksichtigung in der 2. Fortschreibung des „Städtebaulichen Rahmenplans Innenstadt“ fand.

Zum einen besteht kein Interesse der ehemals ansässigen Lebensmittel-Nahversorger mehr, sich im Gebiet der Nooröffnung zu verlagern. Zum anderen sieht das Wohnungsraumversorgungskonzept die neugeordneten Flächen im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ als wesentliche innerstädtische Potenzialfläche für Wohnnutzung, so dass hier eine Umplanung für die im Konzept von 2011 für Einzelhandel vorgesehenen Flächen erfolgte.

Da zwischenzeitlich auch das Grundstück Reeperbahn 24 von der Stadt erworben werden konnte, wurde dieses auch mit in die Überplanung einbezogen.

Zum anderen hat die weitere Planung der Verkehrsanlagen und Wasserbauwerke sowie der Freianlagen im Gebiet kleinteilige Änderungen in der Straßenführung und dem Zuschnitt der Wasserfläche sowie eine Konkretisierung der Freianlagen ergeben (B-Plan 62 Teilbereich I), welche ebenfalls in der Überarbeitung des Städtebaulichen Konzepts berücksichtigt wurden.

Zusammenfassend und aus landschaftsplanerischer Sicht für die Umweltprüfung relevant sind folgende Inhalte der FNP-Änderung:

- Umfänglicher Abriss der vorhandenen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäude und Entsiegelung der zugehörigen Erschließungsflächen als Voraussetzung für die neuen Flächennutzungen,
- Umfängliche Sanierung von gewerblich bedingten Altlasten und Kontaminationen,
- Festsetzung von gemischten Bauflächen,
- Festsetzung von Flächen für örtliche Haupterschließungsstraßen,
- Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen,
- Nachrichtliche Übernahmen von Hochwasserrisikogebieten.

9.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umwelt- und Naturschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

9.3.1 Fachgesetzliche Ziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird..

9.3.2 Fachplanerische Ziele

Ziele des Landschaftsrahmenplans LRP für den Planungsraum II (2020):

Mit dem Landesplanungsgesetz (LaplaG) vom 27. Januar 2014 wurden die bisherigen Planungsräume I bis V für die Landschaftsrahmenpläne neu gefasst. Aus dem bisherigen Planungsraum III, mit den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde, ist der neue Planungsraum II geworden.

Die Hauptkarten des LRP für den Planungsraum II enthalten folgende Hinweise oder Darstellungen für das Plangebiet bzw. das nähere Umfeld. Sie zeigen insbesondere die hohe Wertigkeit des Windebyer Noors:

Hauptkarte IIa:

- Windebyer Noor: Gesetzlich geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 ha (gelbe Flächen);
- für die Süd- und Westufer des Windebyer Moores: "Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems/Verbundachse". In diesen Gebieten liegen in der Regel die vorrangigen Flächen für den Naturschutz und die Bereiche, die für die Ausweisung als vorrangige Flächen für den Naturschutz in der örtlichen Landschaftsplanung in Frage kommen. In den Gebieten mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutz- und Biotopverbundsystems ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz ein besonderes Gewicht beizumessen (grüne Diagonalschraffur).
- Für das Plangebiet selbst trifft die Karte keine spezifischen Aussagen.



Abbildung 8: Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, Ausschnitt aus Hauptkarte IIa

Hauptkarte IIb:

- Windebyer Noor: Landschaftsschutzgebiet gem. § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (rosa Flächen) sowie Gebiet mit besonderer Erholungseignung (gelbe Dreiecke);

Für das Plangebiet selbst trifft die Karte keine spezifischen Aussagen.

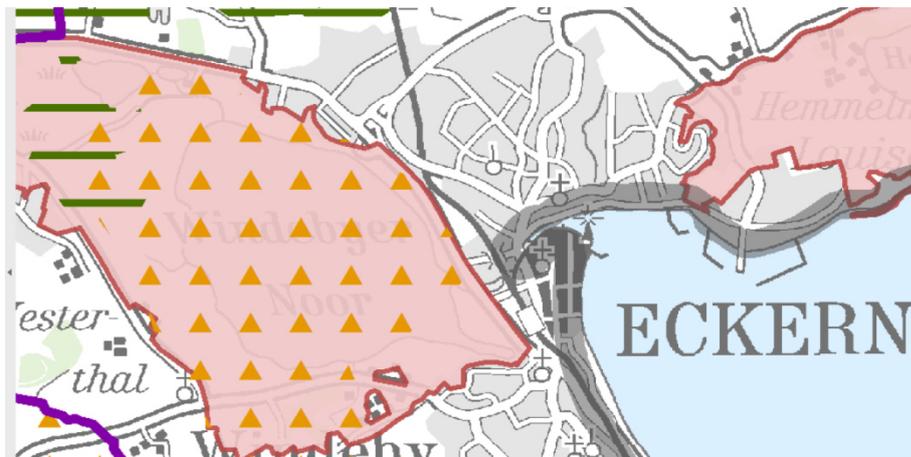


Abbildung 9: Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, Ausschnitt aus Hauptkarte IIb

Hauptkarte IIc:

- Windebyer Noor bis zur Ostsee (auch Plangebiet): Hochwasserrisikogebiet gem. § 73, 74 WHG (lila Senkrechtschraffur);
- Teile des Windebyer Noors und Teile der Innenstadt: klimasensitive Böden (gelbe Flächen); zu den klimasensitiven Böden zählen Böden der Moore und Anmoore, Auenböden und Gleye (Grundwasserböden)



Abbildung 10: Landschaftsrahmenplan Planungsraum II, Ausschnitt aus Hauptkarte IIc

Ziele des Landschaftsplans der Stadt Eckernförde (1992)

Der Landschaftsplan (LP) stellt die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Er wird auf der Grundlage der Aussagen des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne von den Gemeinden entwickelt. Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Eckernförde wurde im Jahr 1992 aufgestellt.

Für das Plangebiet formuliert der Landschaftsplan folgende Zielvorgaben (vgl. Kap. 5.3.8 im LP): "Ein landschaftspflegerisch und stadtgestalterisch reizvolles Ziel im Bereich der Altstadt ist die Öffnung der verrohrten Verbindung zwischen Windebyer Noor und Eckernförder Bucht. Zwischen Norderhake und Binnenhafen wäre zu diesem Zweck ein kanalartiges, offenes Gewässer anzulegen, das zwischen privaten und gewerblich genutzten Flächen hindurchführen und von Straßen und Fußwegen überquert werden würde. Eine Auswirkung der Hochwasserstände der Ostsee auf das Windebyer Noor könnte durch ein Stauklappensystem vermieden werden. Eine solche offene, aber nur in einer Richtung durchflossene Wasserverbindung würde ökologisch nur wenig verändern, würde aber die Altstadt optisch deutlicher abgrenzen und das Stadtbild interessanter gestalten.

Der landschaftliche Gesamtaspekt der Altstadt wird vor allem durch die überdimensional großen und farblich hervorstechenden Getreidesilos beeinträchtigt. Langfristiges Ziel der Stadtplanung sollte es sein, die verloren gegangene Maßstäblichkeit wiederherzustellen".

Darüber hinaus empfiehlt der Landschaftsplan eine stärkere Durchgrünung der verdichteten Innenstadt durch Neupflanzung von Bäumen und bei Platzmangel durch Fassadenbegrünung.

Landschaftsschutzgebiet Windebyer Noor und Schnaaper Seen

Das Landschaftsschutzgebiet "Windebyer Noor und Schnaaper Seen" liegt westlich der Innenstadt. Die Abgrenzungen sind in Abbildung 9 und Abbildung 11 erkennbar.

Der östlichste Ausläufer des Windebyer Noors bzw. der Norderhake mit offener Wasserfläche sowie der Übergang in den Noorkanal liegt im Plangebiet, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet.

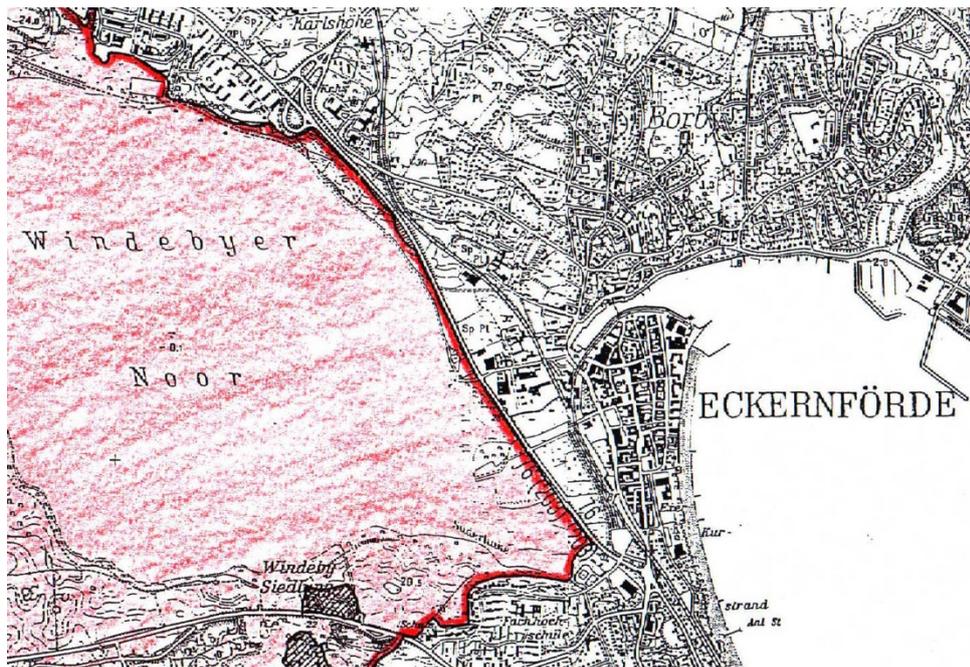


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zum LSG "Windebyer Noor und Schnaaper Seen" vom 28.01.1998 (Kreis: Lage des Plangebietes)

Landschaftsplanerische Ziele des Rahmenplans der Stadt Eckernförde



Abbildung 12: Auszug aus der Rahmenplan-Fortschreibung 2008

Als wesentliches landschaftsplanerisches Ziel für das Plangebiet legt der Rahmenplan die Öffnung des 1929 zugeschütteten Noores fest (vgl. Kap. 5.1 des Rahmenplans). Zudem empfiehlt er zur Ergänzung des Freiraumangebots in der nördlichen Innenstadt die Neuanlage eines „Noor-Parks“. Dieser soll im Bereich zwischen Reeperbahn und Bahntrasse als öffentliche Grünanlage intensiv gestaltet sein sowie im Bereich der Kleingartenflächen westlich der Bahntrasse als extensive/naturnahe Grünfläche (vgl. Kap. 5.2 des Rahmenplans).

Die Promenade auf der Nordseite des Innenhafens soll als Grünverbindung Richtung Winderbyer Noor weiterentwickelt werden. Damit verbunden ist eine Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Landschaftsräumen durch Ergänzung von Fuß- und Radwegen. Zudem soll das Ende des Hafenbeckens mit dem Steindamm bei der weiteren Gestaltung herausgearbeitet werden.

Die Fortschreibung des Rahmenplans von 2008 ist als selbstbindendes, informelles fachübergreifendes Planungsinstrument für die Stadt von der Ratsversammlung 2018 beschlossen worden und konkretisiert mit den folgenden Zielen die freiraumplanerischen Aussagen für den Bereich der geplanten Nooröffnung:

- Wiederöffnung der Wasserverbindung und Herstellung einer Parkanlage zwischen dem Innenhafen und dem Noor,
- Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen dem Hafen und dem Noor,
- Weiterentwicklung der Hafenpromenade um den Binnenhafen,
- Erschließung von Flächen für Naherholung und Tourismus,
- Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie von grünen Wegeverbindungen,
- Neugestaltung/ Aufwertung der Stadteingänge,



Abbildung 13: Ausschnitt aus der Rahmenplanfortschreibung 2018 - Zielplan Grün und Wasser

9.3.3 Denkmalschutz/Archäologische Denkmale

Denkmale: Innerhalb des Plangebietes (westliche Reeperbahn) befinden sich zwei Kulturdenkmale, deren Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen ist (Reeperbahn 22, Bürgerstift und Hinterhaus). Desweiteren befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale (s. Kap. 3.2.1 und 7.1) in der Umgebung des Plangebietes, deren Umgebungsschutz sich auf die baugestalterischen Möglichkeiten im Planungsgebiet auswirken könnte.

Die genannten Denkmale an der Reeperbahn, die bereits auf der Denkmalliste stehen oder zur Eintragung vorgesehen sind, werden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung zur FNP-Änderung aufgenommen.

Archäologie: Nach derzeitigem Kenntnisstand (November 2020) befindet sich das Plangebiet in keinem archäologischen Interessensgebiet der Stadt Eckernförde.

9.3.4 Hochwasserrisikogebiete

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 bei der Umweltprüfung 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.

9.3.5 Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Festsetzungen des B-Plans nicht berührt.

Die in der Nähe von Eckernförde gemeldeten europäischen Schutzgebiete

- FFH-Gebiet 1524-391 Großer Schnaaper See, Bültsee und anschließende Flächen
- FFH-Gebiet 1525-331 Hemmelmarker See
- FFH-Gebiet 1526-391 Südküste der Eckernförder Bucht und vorgelagerte Flachgründe
- VS 1525-491 Eckernförder Bucht mit Flachgründen

sind mehr als 2 km entfernt und haben damit keine Relevanz.

Die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Windebyer Noor und Schnaaper Seen“ verläuft parallel zur B 76 (s. Abbildung 11). Die Norderhake – der östlichste Ausläufer des Noors - ist damit nicht Bestandteil des LSGs. Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Insgesamt betrachtet wurden die in Kap. 9.3.1 bis 9.3.5 genannten fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielsetzungen des Umweltschutzes bei der FNP-Änderung berücksichtigt.

9.4 Bestandsbeschreibung und Bewertung der durch die Planung bedingten Umweltauswirkungen

9.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt Eckernfördes zwischen der Bahnlinie Kiel-Flensburg und dem Binnenhafen. Es wird im Norden und Osten begrenzt von der Reeperbahn, im Süden vom Schulweg und im Westen vom Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans 62 I, der die Flächen der eigentlichen Noorgewässeröffnung umfasst und im wesentlichen Baurecht für die Neuanlage eines Gewässers geschaffen hat. Das westliche Plangebiet des B-Plans 62 II grenzt also direkt an das neu geplante Noorgewässer bzw. an die parallel verlaufende Promenade.

Der nördliche, westliche und südliche Teil des Plangebietes wird durch großflächige, überwiegend nicht mehr gewerblich genutzte Brachflächen geprägt. Hier wurden in den letzten Jahren großflächig Gebäude, Lagerflächen sowie versiegelte Erschließungsflächen abgerissen und entsiegelt. Der Abriss umfasste Gebäudeteile des Raiffeisengeländes (Abriss 2012), zwei Discounter (Markant-Markt Abriss 2016, Aldi-Markt Abriss 2018) sowie zugehörige großflächige und vollversiegelte Verkehrs-, Park- und Lagerflächen. Zudem wurde 2018 eine ältere Gebäudezeile am Schulweg/Ecke Reeperbahn abgerissen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet betrug zum Zeitpunkt vor den Abrissen 2012 ca.86 %.

Der größte Teil der ehemals gewerblich genutzten Flächen liegt derzeit brach und ist teilweise nicht zugänglich. Am Schulweg wird ein Teil der Flächen temporär als Parkplatz genutzt.

Der östliche Teil des Plangebiets wird derzeit durch eine ältere Bebauung mit einer überwiegenden Wohnnutzung entlang der Reeperbahn geprägt. Die Wohngebäude sind zur Reeperbahn ausgerichtet und verfügen über nach Westen ausgerichtete, teilweise recht große Gärten. Neben den Hauptgebäuden an der Reeperbahn gibt es oft Neben- und Hintergebäude sowie zahlreiche Schuppen und Gartenhäuser. Zwischen den privaten Gärten der Bestandsbebauung und den westlich angrenzenden Gewerbebrachen verläuft eine schmale Mauer zum Ausgleich der Höhenunterschiede.

Das im nord-östlichen Plangebiet liegende technische Gebäude dient der Stromversorgung und als Pumpenhaus.

Erholung / erholungsbezogene Infrastruktur:

Das Plangebiet dient derzeit keinen Erholungszwecken. Dies gilt auch für die Zeit vor dem großflächigen Abriss. Die Flächen waren überwiegend gewerblich genutzt und nicht zugänglich. Ein für Fußgänger und Radfahrer wichtiger und intensiv genutzter Verbindungsweg verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet und verbindet die nördliche Reeperbahn bzw. den Steindamm mit dem Schulweg im Süden des Plangebietes. Hier verlief früher eine Bahntrasse.

Emissionen/Immissionen/Verkehr:

Das Plangebiet wird durch Verkehrs- und Gewerbe- und zukünftig durch Sportanlagenlärm belastet.

Hochwasserschutz:

Wie bereits in Kap. 9.3.4 dargelegt liegt das Plangebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potenzielle 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 in Bezug auf das Schutzgut Mensch 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 potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet eingestuft.

Umweltauswirkungen der Planung

Erholung / erholungsbezogene Infrastruktur

Durch die Darstellungen der FNP-Änderung werden keine expliziten Erholungseinrichtungen sowie keine erholungsrelevanten Frei- und Grünflächen im öffentlichen Raum geplant. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des gesamten Areals rund um die Nooröffnung und der damit einhergehenden Stärkung der Wohnnutzung im Plangebiet werden jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten bzw. neue Wegeverbindungen geschaffen. Diese erhöhen die Durchlässigkeit des Gebietes und vernetzen das neue Quartier mit den geplanten westlich angrenzenden Grün- und Wasserflächen der Nooröffnung bzw. dem neu gestalteten Steindamm sowie der Altstadt.

Emissionen/Immissionen/Verkehr:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen der Änderung des Flächennutzungsplans keine Belange entgegen. Eventuell auftretende Immissionskonflikte (Verkehrs-, Gewerbe- und Sportanlagenlärm) aufgrund umliegender Nutzungen oder der Verkehrsinfrastruktur sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Form einer schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor GmbH (Neumünster) im Februar 2021 untersucht worden und auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu lösen. Grundsätzliche Erkenntnisse, dass potenzielle Konflikte aufgrund der Einwirkungen des Verkehrslärms der Straßen Reeperbahn, Schulweg und Noorstraße sowie der Eisenbahnstrecke 1020 Kiel – Flensburg auf das Plangebiet und des potenziellen Gewerbelärms auf der Ebene der Bebauungsplan lösbar sind, liegen anhand des vorgenannten Lärmgutachtens vor.

Hochwasserschutz:

Zur Minimierung der Hochwassergefahren bzw. zum Schutz vor Hochwasser innerhalb des Änderungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch:

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

9.4.2 Schutzgut Boden/Grundwasser

9.4.2.1 Boden/Grundwasser/Altlasten

Bestandsbeschreibung:

Geomorphologie/Boden:

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Übergang zwischen einer von Süden aufgespülten postglazialen Nehrung, auf der das Zentrum von Eckernförde liegt, die sich nur wenig über den Meeresspiegel erhebt und die das Windebyer Noor von der Eckernförder Bucht trennt, und dem Windebyer Noor, das den erhaltenen, östlichen Teil des Windebyer-Noor-Zungenbeckens füllt. Insbesondere an der Norderhake ist die fortschreitende Verlandung und eine damit verbundene Niedermoorbildung zu beobachten.

Im Plangebiet sind aufgrund der anthropogenen Überformungen durch die Noorverfüllung in den 20er Jahren und durch diverse Eingriffe in das Bodengefüge infolge von Bautätigkeiten keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen.

Die Topographie innerhalb des Plangebietes ist relativ ausgeglichen auf einem Niveau von etwa + 0,0 bis ca. + 2,5 m über NHN, wobei im mittleren Plangebiet entlang der westlichen privaten Grundstücksgrenzen ein Geländeversprung von bis zu 1,5 m verläuft.

Altlasten/Schadstoffe:

Im Plangebiet erfolgten in den letzten Jahren umfängliche Abriss- und Sanierungsarbeiten, die gutachterlich (Zusammenstellung der Gutachten s. Kap.9.1) durch entsprechende Recherchen, Bodenuntersuchungen sowie Sanierungskonzepte engmaschig begleitet wurden.

Die erfolgten bzw. geplanten Sanierungen umfassen insbesondere drei Teilareale:

- Teile des Raiffeisengeländes am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes,
- Aldi- und Getränkemarkt am nördlichen Rand des Plangebietes,
- Markant-Markt sowie nördlich und südlich angrenzende Flächen im mittleren Teil des Plangebietes.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die Bodenbelastungen bzw. die erarbeiteten Sanierungskonzepte bzw. Sanierungsdurchführungen ausführlich dargestellt. Zusammenfassend ergibt sich derzeit folgender Sachstand:

a) Gelände der Raiffeisen HaGE (ehemalig Kreisbahnstraße 4):

Die Sanierung gilt als abgeschlossen. Von der Unteren Bodenschutzbehörde UBB erfolgte eine Einstufung als A2-Standort (parameterabhängige Verdachtsentkräftung).

b) Ehemaliger Aldi- und Getränkemarkt (Flurstücke 72/8, 72/32, 72/63 anteilig):

Der Altlastenverdacht für den Standort wurde gutachterlich bestätigt. Ausgehend von den festgestellten Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe ist ein Erfordernis für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach § 2 (7) BBodSchG betreffend abzuleiten. Nach einer Sanierung des Quellpotenzials im Boden ist nicht länger von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Derzeit wird von Büro IPP ein Sanierungskonzept erstellt und die Sanierung voraussichtlich 2021 in Angriff genommen.

c) Ehemaliger Markt Markt (ehemalig Reeperbahn 2, Flurstücke 72/87)

Nach erfolgter Sanierung wurde der Standort Reeperbahn 2 (Flurstück 72/87) 2016 in die Kategorie A2 (parameterabhängige Verdachtsentkräftung) eingestuft und wird im Archiv des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises verwaltet.

d) Parkplatz Schulweg (Flurstück 72/52)

Für den Bereich "Parkplatz Schulweg" (Flurstück 72/52) wird derzeit eine Detailuntersuchung beauftragt. Die Sanierung soll 2021 erfolgen.

Kampfmittelverdacht:

Nach visueller Überprüfung von Kriegsluftbildern durch das Amt für Katastrophenschutz im April 2011 konnten auf dem Grundstück der Kreisbahnstraße 4 keine Einwirkungen durch Abwurfmunitionen (Bomben) festgestellt werden. Eckernförde ist kein Gebiet mit bekannten Bombenabwürfen gemäß Kampfmittelverordnung vom 7. Mai 2012. Auch für die anderen Grundstücke sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kampfmittel bzw. Munitionsfunde bekannt; können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Versiegelungsgrad im Plangebiet:

Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Bebauungsplanverfahren der Versiegelungsgrad des Plangebietes für den Zeitpunkt vor den umfangreichen Abrissen ermittelt. Grundlage hierfür ist der Bestandsplan von 2012, der zu Beginn der Bauleitplanung zur geplanten Nooröffnung für alle damals konzipierten Bebauungspläne von Büro Andresen Landschaftsarchitekten erarbeitet wurde. Teilweise haben sich im Laufe der Jahre die Zuschnitte der geplanten Geltungsbereiche verändert.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet der FNP-Änderung betrug 2012 ca. 86 %.

Bewertung der Umweltauswirkungen

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 infolge der großflächigen gewerblichen Nutzung seit langer Zeit.

Zudem kam es infolge der gewerblichen Nutzungen zu den dargestellten Boden- und Grundwasserbelastungen, die in den letzten Jahren sukzessive durch die erfolgten bzw. noch anstehenden Sanierungen bestmöglich behoben werden. Als Voraussetzung für den Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen stehen noch Sanierungen auf folgenden Flächen aus:

- Flächen des ehemaligen Aldi- und Getränkemarkts (Flurstücke 72/8, 72/32, 72/63 anteilig),
- Parkplatz Schulweg (Flurstück 72/52).

Durch die geplanten Bauvorhaben wird es zu erneuten umfänglichen Versiegelungen im Plangebiet kommen. Im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans wurde ein Versiegelungsgrad von ca. 82 % ermittelt, der sich bei Realisierung der geplanten Bebauung ergibt. Insgesamt betrachtet verringert sich demnach die Versiegelungsrate im Plangebiet um ca. 4 %. Die Bilanzierung zeigt, dass im Hinblick auf den Versiegelungsgrad für das Schutzgut Boden und Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die noch ausstehenden Sanierungen sind wie oben beschrieben umzusetzen.

9.4.2.2 Oberflächengewässer/Noorkanal

Bestandsbeschreibung

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich der östlichste Ausläufer des offenen Gewässers „Windebyer Noor“ bzw. der Übergang in die kanalisierte Durchlassverbindung zwischen Ostsee und Windebyer Noor, der sog. Noorkanal. Die offene Wasserfläche im Plangebiet der FNP-Änderung beträgt nur wenige Quadratmeter. Die Überplanung der Wasserfläche bzw. insbesondere der geplante Abriss des Noorkanals, der mit einem Großteil seines Streckenverlaufs im Plangebiet liegt, bedingt jedoch durch das Vorkommen von Fledermäusen eine artenschutzfachliche Problematik (s. auch Kap. 9.4.3).



Abbildung 14: Lage des Noorkanals (Büro GfN 2020)

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Nooröffnung bzw. die Neuanlage des Noorgewässers wird die Funktion des alten Noorkanals in großen Teilen überplant bzw. durch neue Bauwerke ersetzt. Die neuen Anlagen liegen im Geltungsbereich B-Plan Nr. 62 Teilbereich I. Die umweltbezogenen Auswirkungen der neuen Gewässeranlage wurden im entsprechenden Umweltbericht zum B-Plan Nr. 62 Teilbereich I umfänglich dargestellt.

Die alten Kanalanlagen liegen zum großen Teil im Plangebiet der FNP-Änderung bzw. im Geltungsbereich B-Plan Nr. 62 Teilbereich II. Beim Abbruch des alten Noorkanals gehen Lebensräume für dort lebende Fledermäuse verloren, die einen artenschutzfachlichen Eingriff bedeuten (s. Kap. 9.4.3).

Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers bzw. des Abriss des Noorkanals:

Die Überplanung der sehr kleinen Wasserfläche im Plangebiet bzw. insbesondere der Abriss des Noorkanals bedeutet einen erheblichen artenschutzfachlichen Eingriff (s. Kap. 9.4.3). In Kap. 9.5 wird die erforderliche Ersatzmaßnahme dargestellt.

9.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein aktueller Biotop- und Nutzungstypenplan erstellt.

Der nördliche, westliche und südliche Teil des Plangebietes wurde lange Zeit überwiegend gewerblich genutzt. Der dadurch bedingte Versiegelungsgrad betrug zum Zeitpunkt einer früheren Bestandsaufnahme im Februar 2012 ca. 86 %. Die gewerblich genutzten Gebäude der Raiffeisen HaGe, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Markant sowie die jeweils zugehörigen Erschließungs-, Lager- und Stellplatzflächen wurden nach der Nutzungsaufgabe nach und nach abgerissen sowie teilweise bereits entsiegelt. Je nach Zeitpunkt des Abrisses haben sich mittlerweile auf diesen Flächen jüngere oder bereits seit einigen Jahren ruderalisierende offene Brachen entwickelt. Im Bereich der nicht mehr genutzten Flächen sind überwiegend grasdominierte Krautfluren entstanden. In den Übergangsbereichen zu den Gärten der Bestandsbebauung an der Reeperbahn haben sich auch schmale Säume aus Hochstauden, Brombeeren und Knöterich entwickelt, die beginnen zu verbuschen.

Im Bereich der abgerissenen Bebauung am Schulweg/Ecke Reeperbahn wurden artenreiche Wildstaudenfluren angesät, die eine deutlich größere Artenvielfalt als die übrigen brach liegenden Flächen aufweisen.

Die Gärten der älteren Bestandsbebauung an der Reeperbahn sind gut eingewachsen und mit den üblichen Garten- und Ziergehölzen bestanden. Es gibt keinen ausgeprägten Großbaumbestand, jedoch einige Obstbäume und frei wachsende Strauchhecken. Zum Teil werden die Gärten als Gemüsegärten genutzt. Entlang des Bahndamms wachsen überwiegend dichte Brombeergebüsche mit vereinzelt Abschnitten von Ruderalfluren.

Auf dem Gelände des Pumpenhauses (Flurstück 72/90, Flur 4) wächst eine große Sommerlinde mit einem Stammdurchmesser von 0,70 m. Außer in den privaten Gärten gibt es nur wenige größere Bäume im Plangebiet.

Die Straßenbäume an der nördlichen Reeperbahn auf Höhe des ehemaligen Aldi-Marktes wurden bereits entfernt. Dies gilt auch für zwei Straßenbäume an einer Bushaltestelle auf der östlichen Straßenseite der Reeperbahn in der Nähe des Kreuzungsbereichs mit dem Schulweg. Von ehemals drei Hainbuchen steht nur noch ein Exemplar. Südlich der Kreuzung wächst eine größere Linde. Ansonsten gibt es weder an der Reeperbahn noch am Schulweg weitere Straßenbäume.

Fauna:

Da durch die geplanten Bauvorhaben Arten betroffen sein können, die nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind (z.B. Vögel und Fledermäuse), wurde im November 2020 für das Plangebiet eine Bestandsdarstellung in Form einer Potenzialabschätzung erarbeitet (Dipl. Biologe K. Lutz). Die bereits 2012 erstellte artenschutzfachliche Potenzialanalyse für das gesamte Plangebiet der Nooröffnung wurde als veraltet betrachtet, da sich das Gelände mittlerweile stark verändert hat und inzwischen höhere Anforderungen an den Artenschutz zu berücksichtigen sind.

Das Gebiet wurde am 14. Oktober 2020 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume und Gebäude wurden vom Boden aus einzeln mit dem Fernglas besichtigt und auf potenzielle Fledermaushöhlen untersucht.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse sowie der artenschutzfachlichen Betrachtung sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Im Hinblick auf die Brutvögel wird festgestellt, dass 20 Brutvogelarten (Arten mit großen Revieren, verbreitete Gehölzvögel, Gebäudevögel u.a.) potenziell vorkommen können. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können.

Alle Arten brüten bzw. nutzen nur die Gehölzbereiche in den Gärten, in der Mitte des Plangebietes und an den Rändern zur Bahn. Die Ruderalflächen sind für Brutvögel als Brutplatz nicht geeignet. Typische Brutvögel der weiten offenen Flächen, sog. „Wiesenvögel“, können hier nicht vorkommen. Außerdem sind anspruchsvolle Arten strukturreicher Heckenlandschaften, z.B. Neuntöter, aufgrund der Lage in der Stadt nicht zu erwarten.

Da der ganze Bereich in einem stark von Menschen genutzten Bereich liegt, sind störungsempfindliche Arten oder Individuen ausgeschlossen. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt keine Art potenziell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet ist. Der Feldsperling und der Haussperling gehören zu den Arten der Vorwarnliste.

Im Hinblick auf die Fledermäuse wird festgestellt, dass aufgrund der Verbreitungsübersichten im Raum Eckernförde praktisch alle in Schleswig-Holstein vorhandenen Arten vorkommen. Diese gehören alle zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Zu überprüfen war, ob für diese Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagdhabitats oder Flug-Leitlinien durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Der Bestand der Fledermäuse wird mit einer Potenzialanalyse ermittelt. Der Bereich um den Tunnel zwischen Windebyer Noor und Ostsee wurde im Jahre 2019 von Büro GFN (2020) genauer untersucht. Büro GFN (2020) fand 8 der in Schleswig-Holstein verbreiteteren Arten:

Weiterhin wurde festgestellt, dass in den Wohnhausgärten zwei potenzielle Fledermausquartiere bestehen: in einem Obstbaum mit Höhle und in einem aufgehängten künstlichen Fledermauskasten. Im übrigen Plangebiet wurden keine Bäume gefunden, die erkennbare Höhlungen aufweisen oder so strukturreich sind, dass sie mit ihren Nischen für Fledermäuse als Quartier in Frage kommen.

Die bewohnten bzw. genutzten Gebäude sind so gut unterhalten, dass kein besonderes, sondern nur ein allgemeines Potenzial für Fledermausquartiere vorhanden ist. Das bedeutet, dass das Potenzial für Quartiere nicht höher als „überall“ in der Stadt Eckernförde ist. Fledermäuse können praktisch überall überraschend vorhanden sein, ohne dass ein Vorkommen dort erwartet werden kann und somit ein Potenzial bestünde. Die Gebäude sind intakt, abgedichtet und ohne äußerlich erkennbare Spalten oder Nischen. Sie haben jedoch klassische Dächer mit hölzernen Dachböden. Solche Gebäude (Bautyp „Wohnhaus“) besitzen mit ihren Dachstühlen ein geringes Potenzial für Fledermaus-Sommerquartiere. Solch ein Potenzial ist praktisch in jedem Gebäude Schleswig-Holsteins mit traditionellem Dachstuhl vorhanden. Ein besonderes, hervorzuhebendes Potenzial besteht hier nicht.

Das unterirdische Durchlassbauwerk zwischen Noor und Ostsee wurde von GFN (2020) als Winterquartier und Zwischenquartier während des ganzen Jahres identifiziert.

Die schütter bewachsenen oder mageren Ruderal- und Brachflächen haben keine besondere potenzielle Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Die kleinen Gehölze und kleinen, intensiv bearbeiteten Ziergrünflächen in den Gärten können nicht als besonders strukturreicher Saum (bzw. Kombination vieler Säume) angesehen werden, der mit mittlerer Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet einzustufen wäre. Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt keine besondere Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse.

Der Gehölzstreifen am Westrand entlang der Bahntrasse könnte als Flug-Leitlinie für Fledermäuse, die von Nord nach Süd wechseln, von Bedeutung sein.

Fische:

Die Wirkung des Gesamtvorhabens „Nooröffnung“ auf Fische wurde umfangreich in einem Gutachten von Büro Orbicon A/S / WSP (2020) untersucht. Im Ergebnis waren keine relevanten Beeinträchtigungen bzw. Verletzungen der Bestimmungen des speziellen Artenschutzes des § 44 BNatSchG zu prognostizieren. Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Das hier betrachtete Teilvorhaben „B-Plan Eckernförde 62-II“ hat keine größeren Auswirkungen auf die Fischfauna als das Gesamtvorhaben, so dass sich weitere Ausführungen erübrigen.

Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV:

Das Verbindungsgewässer zwischen dem Noor und der Förde ist aufgrund seines Fließgewässercharakters nicht für Amphibien geeignet. Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, können Fortpflanzungsstätten von Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV nicht vorhanden sein.

Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere die Zauneidechse, findet hier nicht die von ihr benötigten, trocken-warmen Biotope mit offenen Sandflächen.

Eckernförde liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus.

Die Käferart Eremit kann in mächtigen, sehr alten Laubbäumen vorkommen. Solche großen Bäume mit großen Höhlungen bzw. Totholzbereichen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da sie sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden. Die gilt auch für die in Schleswig-Holstein vorkommenden 4 sehr seltenen Pflanzenarten des Anhangs IV.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die geplanten Bauvorhaben gehen die vorhandenen, allerdings eher geringwertigen Biotopstrukturen und Lebensräume verloren. Dies betrifft im Bereich der Gewerbebrachen insbesondere einige wenige Einzelbäume und ruderalisierte Saumstrukturen an den Rändern der Nutzung, und in den Bestandsgebieten an der Reeperbahn ggf. durch die mögliche Nachverdichtung den Verlust von Strauch- und Heckengruppen sowie einiger kleinerer Einzelbäume in den Gärten. Der Obstbaum in einem der privaten Gärten mit Eignung als potenzielles Fledermausquartier liegt außerhalb des Baufeldes einer möglichen Nachverdichtung. Das Fledermausquartier im alten Noorkanal geht durch den Abriss verloren. Die Vegetationsstrukturen am Bahndamm als Leitstruktur für die Fledermäuse können erhalten bleiben.

Für die einzelnen Tierartengruppen hat die geplante Bebauung folgende Wirkungen:

Wirkungen auf Vögel

Durch den beschriebenen Verlust der Vegetationsstrukturen verlieren die oben genannten potenziellen Brutvogelarten zumindest kleinere Teile ihres potenziellen Lebensraumes.

Die Arten mit großen Revieren können in die Umgebung ausweichen. Die Arten Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe und Ringeltaube gehören zu den Arten, deren Bestand in Schleswig-Holstein zugenommen hat oder auf hohem Niveau stabil ist.

Die Gebäudebrüter (Haussperling und Hausrotschwanz) würden mit einer Beseitigung des Gebäudekomplexes aus alten Gebäuden der Bestandsbebauung an der Noorstraße ihre Brutplätze verlieren. Weil moderne Gebäude völlig abgedichtet sind, würden bei einer Neubebauung keine neuen potenziellen Brutplätze für Gebäudebrüter neu entstehen. Diese Fortpflanzungsstätten würden daher dauerhaft verloren gehen. Mit der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen jedoch erhalten bleiben. Geeignet sind dafür die im Handel erhältlichen Nistkästen bzw. Nisthilfen.

Haussperlinge sind Arten, die gern in Kolonien brüten und daher keine festen Nahrungsterritorien besitzen, die sie gegen Nachbarn verteidigen. Sie werden durch allgemeine Entwicklungstendenzen in der Siedlungslandschaft bedrängt. Dazu gehört das Verschwinden der klassischen Nutzgärten mit Kleintierhaltung und dem Verschwinden von Gebäudenischen, was ebenfalls mit dem Abnehmen der Nutzungen zusammenhängt und der energetischen Sanierung von Gebäuden. Der Verlust von größeren Bäumen ist für diese Arten kein besonderer Nachteil.

Die übrigen Arten können weiterhin ihre Reviere behalten, da die Umgebung gehölzreich genug ist und die meisten Gehölzvogelarten im Bestand zunehmen. Alle Arten zeigen weiterhin anwachsende oder auf sehr hohem Niveau stabile Populationen in Schleswig-Holstein. Gerade im Siedlungsraum nehmen diese Arten wegen der allgemein anhaltenden Gehölzzunahme seit dem 2. Weltkrieg im Bestand zu. Es kommt daher bei diesen Arten nicht zu einer

Verminderung der Populationen. Offenbar entstehen aktuell ständig neue Lebensräume für diese Arten. Die Arten sind so zahlreich und gehören so anpassungsfähigen und deshalb weit verbreiteten ungefährdeten Arten an, so dass sie langfristig in die räumliche Umgebung ausweichen können. Diese Vogelarten können ausweichen oder die spätere Wohnsiedlung sowie die neu entstehenden Grünflächen an der Nooröffnung wieder nutzen, so dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Mit der eventuellen Beseitigung von Gebäuden mit traditionellem Dachstuhl (Wohnhäuser an der Reeperbahn) würden eventuell Quartierstandorte von Fledermäusen beseitigt. Da diese Habitatstruktur (Haus mit Dachstuhl) in Schleswig-Holstein sehr weit verbreitet ist, kann vorausgesetzt werden, dass die Individuen ausweichen können. Zudem könnte ein eventueller Verlust technisch zuverlässig durch die Bereitstellung von künstlichen Nisthilfen an den verbleibenden Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung oder auch den neuen Gebäuden kompensiert werden. Um Verletzungen oder Tötungen zu vermeiden, muss eine Überprüfung der potenziellen Quartiere vor der baulichen Maßnahme vorgenommen werden.

Einzelne Quartiere können in den Bäumen mit entsprechendem Potenzial bestehen, die allerdings nicht in den zulässigen Baufeldern für eine Nachverdichtung liegen. Sollten diese Bäume dennoch gerodet werden, kann der Verlust (analog zu den Gebäuden) technisch zuverlässig durch die Bereitstellung von künstlichen Höhlen an den verbleibenden Gebäuden oder Bäumen kompensiert werden. Um Tötungen oder Verletzungen zu vermeiden, müssten diese vor Fällung auf einen aktuellen Fledermausbesatz hin kontrolliert werden.

Der Abbruch des Durchlassbauwerks, dem Tunnel zwischen Noor und Ostsee, führt zum Verlust von Fledermausquartieren (Winter- und Zwischenquartiere). Als Zwischenquartier geeignete Habitatstrukturen stehen im räumlichen Zusammenhang nach Einschätzung des Büros GFN (2020) ausreichend zur Verfügung. Quartiere mit ähnlicher Habitatausstattung sind mit den Winterquartieren im Umfeld bekannt (Altes Salzlager, Luftschutzzollen, Sandkruggelände und Friedland). Darüber hinaus weisen auch Gebäude oftmals Zwischenquartierpotenzial auf. Insbesondere in größeren Städten wie Eckernförde mit einem größeren Anteil an Altbauten ist davon auszugehen, dass auch Gebäude im Umfeld Zwischenquartierpotenzial aufweisen. Dementsprechend ist es nicht notwendig, den Verlust der Zwischenquartiere auszugleichen.

Der Verlust von einem Winterquartier ist gemäß LBV-SH in unmittelbarer Nähe vor dem Eingriff als CEF-Maßnahme durch ein neues unterirdisches Winterquartier auszugleichen (GFN 2020). Derzeit wird geprüft, ob ein solches Quartier am bestehenden Durchfluss des Noorgewässers unter dem Bahndamm vorgesehen werden kann. Die Herstellung erfolgt vor dem Abbruch des bestehenden Durchlassbauwerks in Abstimmung mit dem LLUR. Das Ersatzquartier wird so eingebaut, dass ein direkter Wasseranschluss an das Noor besteht und der Einflug dort erfolgen kann. Mit dieser Einrichtung bleiben die ökologischen Funktionen des Quartiers erhalten.

Zudem kann es zu Verletzungen oder Tötungen sowie erheblichen Störungen von Individuen im Bauwerk kommen, wenn das Durchlassbauwerk abgebrochen wird (GFN 2020). Daher werden eine Vergrämung bzw. ein Verschluss vor Beginn der Arbeiten notwendig. GFN (2020) haben dazu ein Konzept vorgelegt. Die Maßnahmen, durch die eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes ausgeschlossen wird, sind nachfolgend zusammengefasst:

- Vergrämung der Fledermäuse durch Verschluss der Einflugmöglichkeiten auf beiden Seiten des Kanals und Einbau von Reusen nach Ausflug aus dem Quartier in einer Zeit, in der die Tiere mobil und weniger stöempfindlich sind. Die Vergrämung ist daher im Zeitraum zwischen dem 15.04. bis zum 15.05. oder vom 15.06. bis 31.07. durchzuführen.
- Abriss des Bauwerks nach vollständigem Verlassen der Fledermäuse und Verschluss des Bauwerks.
- Während des Rückbaus sind abends potenzielle Einflugmöglichkeiten z.B. durch Folien zu verschließen.

Die potenziellen Nahrungsflächen der Fledermäuse werden nur geringfügig verkleinert. Angesichts der größeren Gehölzbereiche sowie Gewässer in der Umgebung ist der Verlust wenig bedeutend. Zudem gelten solche Nahrungsräume nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Fledermäuse haben große Aktionsradien von, je nach Art unterschiedlich, mehreren Kilometern, so dass auch lokale graduelle Verluste für die potenziell vorhandenen Arten zu einer nur geringen Verschlechterung ihres Lebensraumes führen. Die potenziell vorhandenen Arten können ausweichen. Dass damit Quartiere außerhalb des Untersuchungsgebietes einen wichtigen Teil ihrer Nahrungsquellen verlieren und somit so beschädigt werden, dass sie ihre Funktion verlieren, ist nicht zu erwarten.

Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere

Bäume/Vegetation:

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde ist der Verlust der Bäume im Plangebiet durch 7 Ersatzpflanzungen auszugleichen. Die Neupflanzung der Bäume erfolgt in den Straßenräumen im Plangebiet.

Weitere Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen/Tiere sind in Kap. 9.5 zusammengefasst (Pflanzung von Bäumen, Strauchgruppen und Hecken, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung u.ä.).

Tiere:

Der Verlust von Fledermausquartieren durch den Abriss des Noorkanals wird durch eine geplante Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG) in der Nähe des Bahndamms ausgeglichen (s. auch Kap. 9.5).

Artenschutzbetrachtung

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung mit folgendem Ergebnis erarbeitet: Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es, einhergehend mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vögel, zum Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens formal eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Dies ist nicht der Fall, wenn durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erhalten bleiben. Entsprechende Maßnahmen

werden in Kap. 9.5 beschrieben und sind Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Werden die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt, kommt es bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

9.4.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

In Eckernförde ist besonders der Bereich der Altstadt klimatisch vom Meer beeinflusst, da er in einem mit der Hauptwindrichtung verlaufenden Gletscherzungenbecken zwischen Windebyer Moor und Eckernförder Bucht liegt. Durch diese Situation herrscht nur äußerst selten Windstille. Die mittlere Windstärke an der Ostseeküste beträgt 3 Beaufort. Die windbedingten Wasserstandsschwankungen können im Stadtbereich erhebliche Werte erreichen. Alle niedrig gelegenen Stadtteile, u.a. die gesamte Altstadt, sind deshalb potenzielle Überschwemmungsgebiete (s. auch Kap. 9.3.4).

Eckernförde weist eine Jahresniederschlagssumme von 800 mm/Jahr auf.

Die vor dem umfangreichen Abriss starke Versiegelung im Plangebiet führte tendenziell zu Wärmeinseln mit starker Erwärmung der Luftschichten. Durch die genannten Windverhältnisse und die Nähe von großflächigen Wasserflächen findet jedoch ein ausreichender Luftaustausch statt.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Stadt Eckernförde ist bestrebt, die klimafreundliche Stadtentwicklung in Eckernförde weiter voran zu treiben. Aus diesem Grund wurde 2014 ein gesamtstädtisches, integriertes Klimaschutzkonzept erstellt. Es zeigt Ziele, Strategien und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz für die Stadt Eckernförde auf, initiiert Kooperationen zwischen den relevanten Akteuren und bündelt alle klimaschutzrelevanten Aktivitäten an zentraler Stelle.

Die Handlungsempfehlungen des Klimaschutzkonzeptes, welche im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden können (u.a. Begrünung von Flachdächern, Begrünung von privaten und öffentlichen Freiflächen), werden in der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Darüber hinaus ist es vorgesehen, die vorgesehene Neubebauung mit kalter Nahwärme zu versorgen, die im Bereich der Nooröffnung aus dem Wasser und/oder Erdwärme gewonnen wird.

Weitere Handlungsempfehlungen/ Maßnahmen müssen im Rahmen der Realisierungswettbewerbe für die einzelnen Gebäude vorgegeben bzw. im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden (Energieeffizienzstandards für Neubauten, KfW-Förderung etc.).

Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft

Weitere Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/ Luft sind nicht erforderlich.

9.4.5 Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter

Bestandsbeschreibung

Wie bereits in Kap. 9.4.1 beschrieben werden große Teile des Plangebietes derzeit nicht mehr gewerblich genutzt und durch großflächige, offene Freiflächen mit lückigem Bewuchs geprägt. Hier wurden in den letzten Jahren nach und nach Gebäude, Lagerflächen sowie versiegelte Erschließungsflächen abgerissen und entsiegelt. Der Abriss umfasste Gebäudeteile des Raiffeisengeländes, zwei Discounter sowie zugehörige großflächige und vollversiegelte Verkehrs-, Park- und Lagerflächen. Zudem wurde 2018 eine ältere Gebäudezeile am Schulweg/Ecke Reeperbahn abgerissen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet betrug zum Zeitpunkt vor den Abrissen 2012 ca.86 %.

Die nicht mehr genutzten Brachen sind teilweise zugänglich und teilweise eingezäunt. Einzelne Flächen werden temporär als Parkplatz genutzt. Ein Fußweg führt in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Plangebiet.

Durch den Abriss der teilweise großmaßstäblichen und gewerblich geprägten Gebäudekomplexe ergeben sich neue innerstädtische Sichtbezüge, die jahrzehntelang durch die Gewerbebebauung verstellt waren. So ist die Restfläche des in den 30er Jahren zugeschütteten Noors östlich des Bahndamms wieder frei einsehbar und zu großen Teilen zugänglich. Unter der Bahnbrücke ist die Norderhake wieder sichtbar. Vom Steindamm aus ergibt sich ein freier Blick bis zum Bahndamm und auf die westlich des Bahndamms liegenden Gewerbeanlagen.

Der östliche Teil des Plangebiets wird durch eine ältere Bebauung mit einer überwiegenden Wohnnutzung entlang der Reeperbahn geprägt. Die meist zweigeschossigen Wohngebäude sind zur Reeperbahn ausgerichtet und verfügen über nach Westen exponierte, teilweise recht große Gärten. Neben den Hauptgebäuden an der Reeperbahn gibt es oft Neben- und Hintergebäude sowie zahlreiche Schuppen und Gartenhäuser. Zwischen den privaten Gärten der Bestandsbebauung und den westlich angrenzenden Gewerbebrachen verläuft eine schmale Mauer zum Ausgleich der Höhenunterschiede.

Der Straßenraum der Reeperbahn ist beidseitig durch eine meist geschlossene, zweigeschossige Bebauung geprägt ohne eine Begrünung durch Straßenbäume. Der Straßenraum des Schulwegs ist im Plangebiet derzeit nur einseitig bebaut und wirkt sehr heterogen ohne eine Begrünung mit Straßenbäumen.

Stadtbildprägende Einzelbäume befinden sich auf dem Gelände des Pumpenhauses mit einer großen Linde, die in den Straßenraum hineinwirkt. Ebenfalls eine große Linde befindet sich im Kreuzungsbereich Schulweg/Reeperbahn.

Insgesamt betrachtet wird der Standort sowohl in der Nutzung als auch im Erscheinungsbild seiner zentralen und markanten Lage am Rand der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zum Hafen und zur Förde nicht gerecht.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsentwurfs soll die historische und in den 30er Jahren zugeschüttete Verbindung zwischen Windebyer Noor und Eckernförder Bucht wieder geöffnet werden. Dadurch rücken der Landschaftsraum der Förde sowie des Noores wieder näher zueinander und der landschaftliche Zusammenhang der Gewässersysteme wird wieder erlebbar. Rund um die geplante Nooröffnung entstehen neue hochwertige Grünflächen für

Aufenthalt und Erholung (B-Plan 62 Teilbereich I) sowie neue Bebauungen am Wasser (B-Plan 62 Teilbereich II).

Am Ostufer der Nooröffnung soll im Verlauf der ehemaligen Gleistrasse eine neue Stadtkante ausgebildet sowie die Bestandsbebauung und -nutzungen entlang der Straße Reeperbahn gesichert werden und damit ein zusammenhängendes lebendiges, gemischtes Gesamtquartier mit vorrangig Wohnen und Gewerbe entstehen. Im Osten geht das Plangebiet in die Eckernförder Altstadt mit historischem Gebäudebestand, dem Marktplatz, Rathaus und zahlreichen Geschäften, Restaurants etc, die v.a. in den Erdgeschosszonen untergebracht sind, über.

Um eine maßstäbliche Einbindung des neuen Quartiers in das bestehende, aber sich in den letzten Jahren auch stark verändernde Ortsbild zu gewährleisten, werden in der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte Festsetzungen zum Bauvolumen, zu den Gebäudehöhen, zur Geschossigkeit sowie zu weiteren gestalterische Aspekten getroffen. Zur Durchgrünung des neuen Quartiers erfolgen zudem verschiedene grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzung von Straßenbäumen, Laubholzhecken und Laubbäumen auf den privaten Freiflächen, Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern und Tiefgaragendächern). Zudem werden zwei ortsbildprägende Linden erhalten.

Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Kompensationsbedarf ist wie die geplante Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes nicht quantifizierbar. Insgesamt betrachtet 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 durch die Aufgabe der großmaßstäblichen Gewerbebebauung und der Öffnung von lange Jahrzehnte nicht zugänglichen innerstädtischen Flächen erheblich aufgewertet wird.

9.4.6 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

9.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Erhalt von 2 ortsbildprägenden Einzelbäumen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB),
- Anpflanzgebote für geschnittene sowie freiwachsende Laubhecken und Laubbäume auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Anpflanzgebot für Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anlage von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anlage eines Fledermausersatzquartiers außerhalb des Plangebietes (CEF-Maßnahme gem. § 44 (5) BNatSchG und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): wie bereits dargestellt ist zur Kompensation des Verlustes eines Winterquartiers von Fledermäusen in Folge des geplanten Abrisses des bestehenden Noorkanals der Neubau eines Ersatzquartiers geplant.

Im Hinblick auf die Lage des Ersatzquartiers wird derzeit ein Standort in unmittelbarer Nähe des bestehenden Durchflusses des Noorgewässers unter dem Bahndamm geprüft. Es können jedoch auch andere Standorte in Frage kommen. Das Ersatzquartier ist so zu positionieren, dass ein direkter Wasseranschluss besteht - optimalerweise an das Noor – und der Ein- und Ausflug über einer Wasserfläche erfolgen kann.

Die Ersatzmaßnahme ist als CEF-Maßnahme vor dem Abbruch des bestehenden Durchlassbauwerks zu realisieren. Die Planung und Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit dem LLUR und dem Gutachterbüro GFN, so dass die artenschutzfachlichen Qualitätsanforderungen berücksichtigt werden.

Das neu anzulegende Ersatzquartier ist langfristig im Hinblick auf eine erfolgreiche Besiedlung insbesondere durch die Wasserfledermaus zu beobachten.

9.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenwirkungen auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich.

10 Anlagen

- Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein LKN.SH, Hochwasserrisikokarte für den Bereich der Stadt Eckernförde, Kiel 2017
- Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Biotop- und Nutzungstypenplan für den Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II, Lübeck 09/2020

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 16.09.2021 gebilligt.

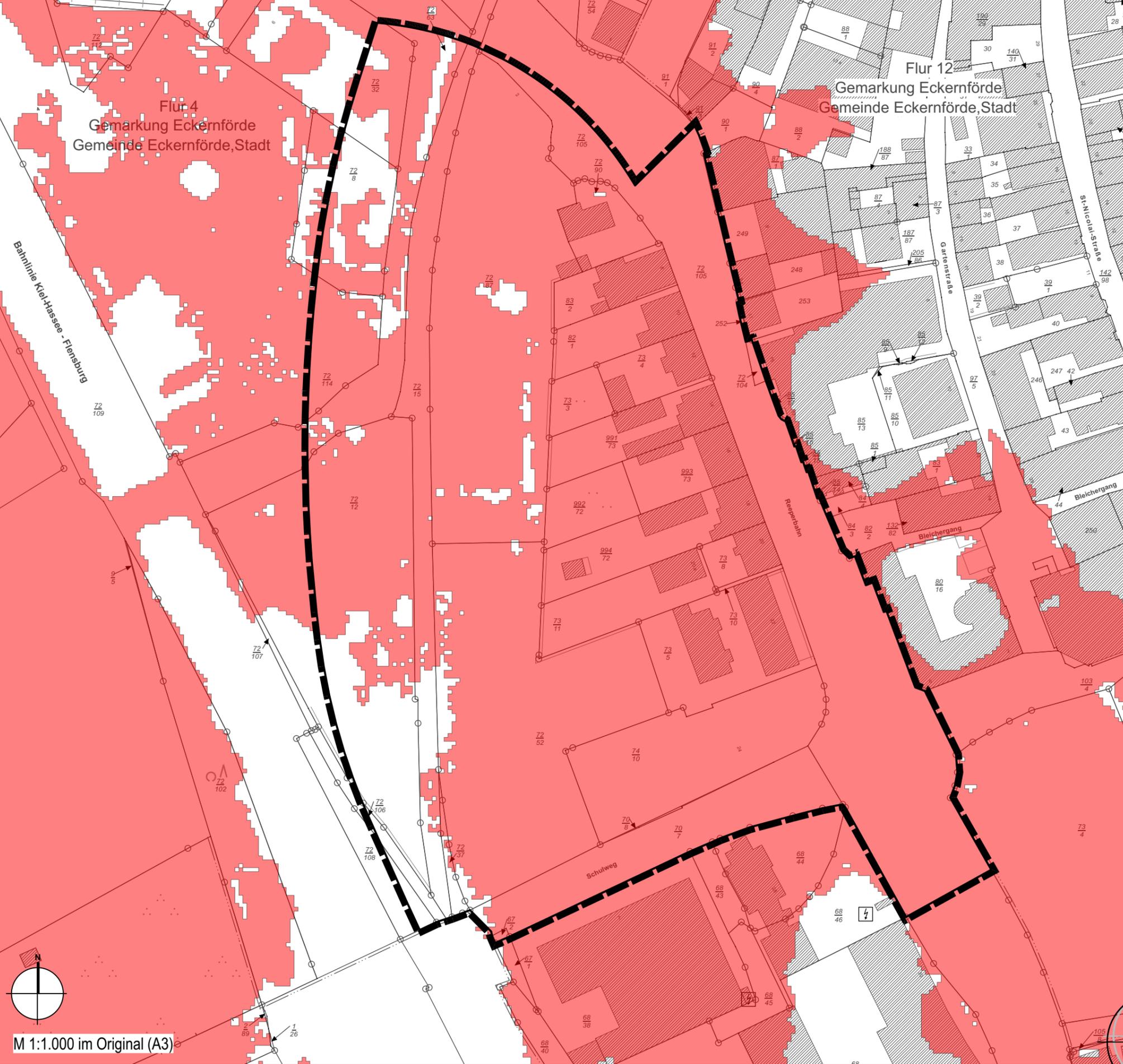
Eckernförde, den 07. Feb. 2022



.....
(Bürgermeister)

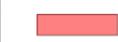
PLANZEICHNUNG:

ZZ 68
ZZ 111
ZZ 713



STADT ECKERNFÖRDE
Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II
"Reeperbahn - Noorstraße - Schulweg"
zugleich
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Innenstadt“

Überlagerung Hochwasserrisikogebiete
(gemäß EG-HWRM-RL, Sachstand 2013)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Küste ungeschützt HW200



M 1:1.000 im Original (A3)



Zeichenerklärung Eckernförde B-Plan 62 - Teilbereich II

- Biotope- und Nutzungstypen**
-  Laubbaum, vermessend
mit Angabe der Art und des Stamm- und Kronendurchmessers
 -  HE Einzelgehölze und Gehölzgruppen
Weiden, Hainbuchen, Hasel, Weißdorn
 -  HBy Brombeergebüsch
 -  RH Ruderaler Gras- und Staudenfluren, z.T. Wildstaudenansaat
 -  RHg Grasdominierte Staudenfluren bzw. ruderaler Staudenfluren
 -  RHb Gras- und Staudenfluren mit beginnender Verbuschung
 -  SGo Strukturarme Gärten mit Rasenflächen und mittlerem bis geringem Laubholzanteil
 -  SGs Ziergehölze geringer Größe
 -  SGr Rasenfläche, intensiv gepflegt, regelmäßig gemäht, strukturarm
 -  SGg/SGx Gebüsche mit heimischen und nichtheimischen Arten
 -  SVs Vollversiegelte Wege- und Verkehrsflächen
Betonpflaster und -platten, Natursteinpflaster, Asphalt
 -  SVt Teilversiegelte Verkehrsflächen
 -  SVg Straßenbegleitgrün mit Ziergehölzen
 -  SX Schotterflächen, vegetationsarm
 -  Teilversiegelte befestigte Flächen auf privaten Grundstücken
 -  Gewässer
- Sonstiges**
-  Geltungsbereich des B-Plans
 -  ehemalige Gebäude
mit Angabe des Zeitpunkts des Abrisses und ehem. Nutzung
 -  Ungefährender Verlauf des Noorkanals
nachrichtliche Darstellung gem. Merkel Ingenieur Consult, 08.04.2016

Grundlage: Aufmaß vom 25.06.2018, UTM, Merkel Ingenieur Consult Vermessung GmbH

Projekt:
B-Plan 62 - Teilbereich II
"Reeperbahn - Noorstraße - Schulweg", Eckernförde

Plannummer: 1.00	Planbezeichnung: Bestand Biotop- und Nutzungstypen						
Maßstab: 1:500							
Datum: 24.09.2020							
Format: Din A1	<table border="1"> <tr> <td>...</td> <td>xx.xx.xxxx</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>Datum</td> <td>Änderungen</td> </tr> </table>	...	xx.xx.xxxx	...	Index	Datum	Änderungen
...	xx.xx.xxxx	...					
Index	Datum	Änderungen					
	Auftraggeber: BIG Städtebau GmbH Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde Eckernförder Straße 212 24119 Kronshagen Tel: 0431 - 5468-0						
Bearbeitet: SABA	ANDRESEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 						
Gezeichnet: AT	Gieckelerstraße 62 23552 Lübeck T. 0451 7075827 F. 0451 7075829 www.andresen-landschaftsarchitekten.de info@andresen-landschaftsarchitekten.de						