

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde

1 Rechtsgrundlage

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird die Flächennutzungsplanänderung mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Planänderung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahrensablauf

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 die 17. Änderung der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eckernförde beschlossen die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss der Ratsversammlung erfolgte am 03.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 08.11.2011 erfolgt.

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

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

In der Zeit vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat am 25.03.2021 den Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 11.05.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Stadtbauamt Eckernförde öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.04.2021 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 01.04.2021 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 16.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 13.01.2022 Az.: IV525-512.111-58.043 (F017) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Eckernförde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 18.02.2022 wirksam.

3 Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

Wesentliches Ziel 17. FNP-Änderung ist die Entwicklung einer neuen innenstadtnahen, wohn- und gewerblich genutzten Stadtkante östlich der geplanten Wasserfläche. Zudem soll die bestehende Bebauung entlang der Straße Reeperbahn 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.

• 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 Gesamtquar-

tier 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 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO 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.

- **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“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

- **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 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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.

- **Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen**

Das sich innerhalb des Änderungsgebietes befindende in die Denkmalliste eingetragene Gebäude sowie weitere sich im näheren Umfeld des Gebietes befindende Denkmale (die bereits auf der Denkmalliste stehen oder zur Eintragung vorgesehen sind) sind gemäß § 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 DSchG SH nachrichtlich übernommen worden.

Zudem liegt das Änderungsgebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich, im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Der Bereich des Hochwasserrisikogebietes wird gemäß § 5 Abs. 4a BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG in die 17. FNP-Änderung nachrichtlich übernommen.

Ferner stehen als Voraussetzung für den Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen noch Untersuchungen zur Eingrenzung bzw. Sanierungen für zwei Bereiche innerhalb des Änderungsgebietes aus. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

4 Umweltbezogene Informationen

Folgende umweltbezogene Informationen lagen 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 Fleckermauszoonose 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.

5 Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

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.

Zusammengefasst sind folgende Inhalte der Bebauungsplanung bzw. FNP-Änderung für die Umweltprüfung relevant:

- 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.

Schutzgutbezogen kommt die Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Mensch einschließlich Wohnen und Erholen

Hochwasserschutz: Das Plangebiet liegt wie fast der gesamte Innenstadtbereich im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potenzielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Zur Minimierung der Hochwassergefahren bzw. zum Schutz vor Hochwasser werden entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

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 in Form einer schalltechnischen Untersuchung untersucht worden. Daraus resultierende erforderliche Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Schutzgut Boden/Grundwasser/Schadstoffe

Altlasten: Die jahrzehntelange und intensive Nutzung des Plangebietes als Gewerbestandort führte teilweise zu Boden- und Grundwasserbelastungen, die bereichsweise im Rahmen umfänglicher Abriss- und Sanierungsarbeiten gutachterlich aufbereitet und durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen engmaschig begleitet wurden. Im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung werden die Bodenbelastungen bzw. die erarbeiteten Sanierungskonzepte bzw. Sanierungsdurchführungen ausführlich dargestellt.

Versiegelung: Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zeigte, dass der Versiegelungsgrad im Plangebiet vor den umfänglichen Abrissarbeiten (2012) ca. 86 % betrug und nach Realisierung der geplanten Bauvorhaben bei ca. 82 % liegen wird. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad sind daher für das Schutzgut Boden und Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Oberflächengewässer/Noorkanal: 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 alten Kanalanlagen liegen zum großen Teil im Plangebiet der FNP-Änderung. Beim Abbruch des alten Noorkanals gehen Lebensräume für dort lebende Fledermäuse verloren, die einen artenschutzfachlichen Eingriff bedeuten (s. unten).

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Durch die geplanten Bauvorhaben gehen vorhandene, allerdings überwiegend eher geringwertige Biotopstrukturen und Lebensräume verloren. Dies betrifft im Bereich der Gewerbebrachen einige wenige Einzelbäume und Strauch- und Heckengruppen sowie kleinteilig ruderalisierte Saumstrukturen an den Rändern der Nutzung. Die Vegetationsstrukturen am Bahndamm als Leitstruktur für die Fledermäuse können erhalten bleiben.

Das Fledermausquartier (Winter- und Zwischenquartiere) im alten Noorkanal geht durch den Abriss verloren. Der Verlust des Winterquartiers ist in unmittelbarer Nähe vor dem Eingriff als CEF-Maßnahme durch ein neues unterirdisches Winterquartier auszugleichen. Die Herstellung muss vor dem Abbruch des bestehenden Durchlassbauwerks erfolgen. 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. Die notwendigen Vergrämnungsmaßnahmen werden fachgutachterlich begleitet.

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 werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen (Pflanzung von Bäumen, Strauchgruppen und Hecken, Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung u. ä.).

Schutzgut Klima/ Luft

Die Handlungsempfehlungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Eckernförde, welche im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden können (u.a. Begrünung von Flachdächern, Begrünung von privaten und öffentlichen Freiflächen), werden bei 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.

Schutzgut Landschaftsbild / Kulturgüter

Große Teile des Plangebietes werden 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 umfänglich abgerissen und entsiegelt. Durch die Aufgabe der Gewerbenutzung wird eine komplette Umstrukturierung des Quartiers möglich, so dass in Verbindung mit der Neuanlage der Nooröffnung (B-Plan 62 Teilbereich I) und in Ergänzung der Bestandsbebauung ein neuer Standort für Wohnen und Gewerbe entsteht.

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 gestalterischen 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.

Insgesamt betrachtet wird das Orts- und Landschaftsbild deutlich verbessert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die 17. Flächennutzungsplanänderung bei Umsetzung der geplanten umweltbezogenen Maßnahmen nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der **Behördenbeteiligungen** gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter an der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen worden:

- Nachrichtliche Übernahme „Hochwasserrisikogebiet“ in Planzeichnung und entsprechende Anpassung des Kapitels Hochwasserschutz in der Begründung
- Nachrichtliche Übernahme der sich im Änderungsgebiet und im näheren Umfeld befindenden Denkmale; Aktualisierung der Angaben zum Denkmalstatus im Kapitel Denkmalschutz in der Begründung; Ergänzung der Hinweise zu Genehmigungspflichten und Umgang bei Auffinden und Entdeckung von Kulturdenkmalen
- Klarstellende Ergänzung der Hinweise/ Auflagen zum Umgang mit Bereichen, in denen Böden vorkommen, die mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligungen** gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung mit Relevanz der Umweltschutzgüter an der Flächennutzungsplanänderung geführt haben.

7 Aufstellung des Bebauungsplanes nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Betrachtung von Alternativen legt den Schwerpunkt auf die Aspekte, die im Vergleich zu anderen Baugebieten einen umfangreicheren Eingriff in Natur und Landschaft auslösen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Lage des Plangebietes

Standortalternativen ergaben sich nicht, da das Änderungsgebiet 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.

Planungsvarianten

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 Quartiersga-

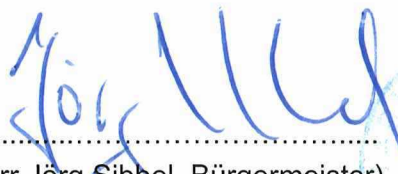
rage, Umgestaltung der Kopfbebauung entlang der Reeperbahn) mehrfach angepasst und weiterentwickelt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Neuaufstellung des B-Plans 62 Teilbereich II bzw. der 17. FNP-Änderung ein Großteil der ehemals gewerblich genutzten Flächen weiterhin brach liegen würde. Am Schulweg würde ein Teil der Flächen voraussichtlich weiterhin temporär als Parkplatz genutzt, die Wohnnutzung entlang der Reeperbahn wäre weiterhin gegeben.

Eine Nichtdurchführung des Vorhabens hätte zur Folge, dass kein zusammenhängendes gemischt genutztes Quartier entstehen würde und dadurch auch nicht der Eingangsbereich der Innenstadt baulich gefasst und aufgewertet werden würde. Ferner würde bei einer Nichtdurchführung nicht auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Eckernförde reagiert und der unnötigen Ausweitung der Siedlungsfläche entgegengewirkt werden können.

Stadt Eckernförde, den 18. Feb. 2022


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

