

Satzung der Stadt Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde

über den

Bebauungsplan Nr. 4/10 „Westliches Gängeviertel – zwischen Pastorengang und Rektorgang“

Planverfahren nach § 13a BauGB

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand Juli 2024

Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4-6 • 24340 Eckernförde

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Marvin Lanbin / M. Sc. Niclas Braun

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Stadtentwicklung / Historie	2
2.2	Raumordnung und Landesplanung	2
2.3	Flächennutzungsplan	4
2.4	Verfahrensbedeutsame Planungsinstrumente der Stadt Eckernförde	5
2.4.1	„Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt“ (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) mit Bekanntmachung am 26.07.2016	5
2.4.2	„Neufassung der Satzung der Stadt Eckernförde über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt“ (Erhaltungssatzung für die Altstadt) mit Bekanntmachung am 31.03.2022	6
2.4.3	Baumschutzsatzung	6
2.4.4	Stadtbildanalyse	6
2.4.5	Städtebaulicher Rahmenplan	7
2.4.6	Wohnraumversorgungskonzept	7
2.4.7	Beherbergungskonzept	7
3.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	9
4.0	Anlass und Ziel des Verfahrens	10
4.1	Verfahrensführung nach § 13a BauGB	10
4.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	11
5.1	Planungskonzeption	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	13
5.4	Baulinien und Baugrenzen	14
5.5	Gestalterische Festsetzungen	14
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.0	Erschließung	16
6.1	Verkehrerschließung	16
6.2	Technische Infrastruktur	16
6.2.1	Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltebecken	16
6.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung	16
6.2.3	Schmutzwasserentsorgung	16
6.2.4	Energieversorgung / Telekommunikation	16
7.0	Sonstige Belange	17
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten	17
7.2	Belange des Denkmalschutzes	17
7.3	Belange des Immissionsschutzes	18

7.4	Belange des Hochwasserschutzes.....	18
8.0	Belange von Natur und Landschaft.....	21
8.1	Schutzgebiete	21
8.2	Schutzgut Mensch.....	21
8.3	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	21
8.4	Schutzgut Tiere.....	22
8.5	Schutzgut Boden	22
8.6	Schutzgut Wasser	23
8.7	Schutzgut Klima/ Luft	23
8.8	Schutzgut Landschaftsbild	23
8.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
8.10	Schutzgut Wechselwirkungen.....	24
8.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	24
9.0	Flächenbilanz	25
10.0	Planverfahren.....	25

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert am 27. Oktober 2023 (GVOBl. S. 514);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202);

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Eckernförde liegt im Osten von Schleswig-Holstein sowie dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde und wird der Planungsregion II zugeordnet. Der Landkreis Rendsburg-Eckernförde hat bei einer Fläche von ca. 2.190 km² mit insgesamt ca. 279.864 Einwohner (Stand Dezember 2023) eine Bevölkerungsdichte von 128 Einwohner pro km². Die Stadt Eckernförde hat ca. 21.620 Einwohnern (Stand Dezember 2023) mit erstem Wohnsitz und umfasst eine Flächengröße von ca. 21,5 km². Da die Stadt Eckernförde auf eine offizielle Einteilung in Stadtteile sowie die Wahl von Ortsbeiräte verzichtet hat, ist keine genaue administrative innerstädtische Grenzziehung vorhanden.

Die Stadt Eckernförde grenzt im Osten an die Eckernförder Bucht, die eine Förde der Ostsee darstellt. Ansonsten ist Eckernförde von den Gemeinden innerhalb des Amtes Schlei-Ostsee mit Verwaltungssitz in Eckernförde umgeben. Von Südosten nach Norden sind dies die Gemeinden Altenhof, Goosefeld, Windeby, Gammelby und Barkelsby.

Die wichtigsten Hauptverkehrsachsen innerhalb von Eckernförde sind die B 76 die in Nord-Süd Richtung von Schleswig über Eckernförde und Kiel bis zur Gemeinde Scharbeutz verläuft sowie die B 203 die in Nordost-Südwest Richtung von Kappeln über Eckernförde, Rendsburg

und Heide bis nach Büsum führt. Über die B 203 ist im Südwesten die nächstgelegene rund 15 km entfernte Autobahnanbindung Rendsburg/Büdelndorf der A7 erreichbar.

Der zentral gelegene Bahnhof von Eckernförde wird von der Regionalbahn auf der Bahnstrecke Kiel-Flensburg befahren.

Der größte Arbeitgeber in Eckernförde ist die Bundeswehr mit einem Marinestützpunkt, der sich im Osten der Stadt, direkt an der Förde befindet. Als Hauptwirtschaftsfaktor zählt jedoch der Tourismus, da zufolge der LTO Eckernförder Bucht GmbH im Jahr 2021 rund 261.333 Übernachtungen in Eckernförde getätigt wurden. Die Nachfrage ist diesbezüglich in den letzten Jahren gestiegen, wodurch Eckernförde als Tourismusdestination zunehmend an Bedeutung gewinnt. Des Weiteren sind einige Industriebetriebe in der Stadt angesiedelt.

2.1 Stadtentwicklung / Historie

Das genaue Gründungsjahr von Eckernförde ist nicht bekannt, jedoch wurde die Stadt zuerst in den Jahren 1197, 1222 und 1288 durch die Namen „Godescalcus de Ekerenvorde“ und „Nikolaus de Ekerenvorde“ überliefert. Die Urkunde für das Stadtrecht von Eckernförde ist für das Jahr 1302 nachgewiesen.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Seehandels erreichte Eckernförde den Status einer Hafenstadt mit privilegiertem Zwischenhandel und erhielt im Verlauf der nächsten Jahrhunderte einen immer größeren wirtschaftlichen Stellenwert. Dadurch erlebte die Stadt in der Mitte des 18. Jahrhunderts ihre erste wirtschaftliche Blütezeit. Ende des 18./Anfang des 19. Jahrhunderts wurde die Fischerei sowie Fischverarbeitungsindustrie zum dominierenden Wirtschaftsfaktor.

Bis zum Deutsch-Dänischen Krieg im Jahr 1864 gehörte Eckernförde zum Herzogtum Schleswig, das wiederum vom Königreich Dänemark verwaltet wurde. Als Folge der Niederlage des Königreichs Dänemark wurde das Herzogtum Schleswig von Preußen und das Herzogtum Holstein von Österreich verwaltet. Nach dem preußisch-österreichischen Krieg, trat Österreich sein Anrecht auf die Herzogtümer Schleswig und Holstein ab, wodurch diese im Jahr 1867 als Provinz Schleswig-Holstein in Preußen eingegliedert wurden. Im Jahr 1871 wurde Schleswig-Holstein ein Teil des neu gegründeten Deutschen Reiches.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert wuchs die Bedeutung von Eckernförde als Militärstandort, vor allem durch die deutsche Kriegsmarine. Nach dem 2. Weltkrieg war Eckernförde ein wichtiger Standort für Kriegsflüchtlinge aus den ehemals ostdeutschen Gebieten, weshalb es zu der Zeit eine große Wohnungsnot gegeben hat. Dadurch ergaben sich in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts viele Bautätigkeiten, wodurch Eckernförde neue Siedlungsgebiete erschlossen hat und somit die städtische Bebauung ausgeweitet wurde. Bis zum Jahr 1970 war Eckernförde der Verwaltungssitz des ehemaligen Landkreises Eckernförde.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Das zentrale und wichtigste Planungsinstrument für das Bundesland Schleswig-Holstein ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP S-H). Dieser wurde am 06.07.2010 von der Landesregierung beschlossen und ist mit Bekanntmachung des Innenministeriums vom 13.07.2010 (Amtsblatt Schleswig-Holstein 2010, S. 719) am 04.10.2010 in Kraft getreten

(Amtsblatt für Schleswig-Holstein Nr. 40). Ab dem Jahre 2015 sollte der LEP S-H fortgeschrieben werden, wobei am 27.11.2018 die Landesregierung dem ersten Entwurf der Planfortschreibung zugestimmt hat. Das Thema Windkraft bekommt hierbei keine Anwendung, da beschlossen wurde hierfür eine eigene Teilfortschreibung einzuleiten. Eine weitere Fortschreibung des LEP-SH ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.

Der LEP S-H stimmt die verschiedenen Nutzungen des Raumes aufeinander ab und hilft bei der Findung von Kompromissen für künftig anstehende Planungen. Die Leitidee dahinter ist die nachhaltige Raumentwicklung, um ökonomische, ökologische und soziale Aspekte miteinander zu verknüpfen. Hierfür wurden Grundsätze und Ziele aufgestellt, um in den daraus resultierenden Planungsprozessen einen übergeordneten Rahmen zu schaffen. Dabei wurde der Geltungsbereich des LEP S-H in drei Planungsräume aufgeteilt, da jeder Planungsraum seinen eigenen Schwerpunkt und seine eigenen Bezüge zu benachbarten Ländern hat.

Die Stadt Eckernförde ist im LEP-SH als Mittelzentrum festgesetzt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die rund 20 km Luftlinie südöstlich gelegene Landeshauptstadt Kiel.

Folgende Grundsätze und Ziele des LEP S-H sind für die anstehende Planung des Bebauungsplans Nr. 4/10 relevant:

3.6 Wohnungsversorgung, LEP-S-H

- Grundsatz Nr. 1:
- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum
 - Bedarf an bezahlbaren Wohnraum soll auch in den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung erfüllt werden
 - Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung soll vorrangig mit Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden
 - Wohnungsbestand soll angepasst und zeitgemäß entwickelt werden

3.10 Einzelhandel LEP-SH

- Grundsatz Nr. 2
- In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufiger erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden

4.5 Energieversorgung, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 1:
- Erreichung einer Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern bis Mitte des 21. Jahrhunderts durch den Ausbau Erneuerbarer-Energie-Anlagen, Energieeinsparung und Energieeffizienz
- Grundsatz Nr. 2:
- Ausschöpfung des Energiesparpotenzials sowie Einsatz besonders effizienter, klimafreundlicher Energieerzeugungs-, Speicherungs- und Verbrauchstechnologien

4.5.2 Solarenergie, LEP S-H

- Grundsatz Nr. 6:
- Ermöglichung der Nutzung von Dach- und Gebäudeflächen beziehungsweise bauliche Anlagen für Solaranlagen durch geeignete Festsetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4/10 „Westliches Gängeviertel – zwischen Pastorengang und Rektorgang“ wird den Grundsätzen des LEP S-H sowohl im Bereich Wohnen als auch im Bereich Einzelhandel entsprochen. Diesbezüglich wird bedarfsgerechter Wohnraum im Bereich der Innenentwicklung geschaffen, der innerhalb der Eckernförder Altstadt liegt. Diese Dauerwohnutzung wird mit der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in Form von Einzelhandelsangeboten sowie sozialen, kulturellen und weiteren Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert.

Ein wichtiger Aspekt bei diesem Planvorhaben ist zudem die Nutzung einer nachhaltigen Energieversorgung, um die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen weiter zu fördern. Die Nutzung von Solarenergie auf Dach- und Gebäudeflächen ermöglicht diesen Grundsatz auf eine effiziente und möglichst flächenverbrauchsschonende Art und Weise.

In Schleswig-Holstein ist die Regionalplanung nicht wie in einigen anderen Bundesländern eine eigenständige Planungsebene, sondern wird auch von der Landesplanung koordiniert und verwaltet. Die Regionalplanung dient dazu Planvorhaben in Bezug auf die Regionen individuell zu konkretisieren, wobei die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung keine verbindliche und unmittelbare Rechtswirkung haben. Die Stadt Eckernförde befindet sich im Planungsraum II zu dem der Landkreis Rendsburg-Eckernförde, der Landkreis Plön sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster gehören. Zurzeit wird von der Landesplanung an neuen Regionalplänen gearbeitet, wodurch sich die Anzahl der Regionalpläne von fünf auf drei verringert, und diese den Planungsräumen entsprechen. Die aktuellste nicht rechtlich verbindliche Fassung des Regionalplans Mitte ist aus dem Jahr 2002 und gilt für den ehemaligen Planungsraum III, der jedoch deckungsgleich mit dem im Jahr 2014 neu hervorgegangenen Planungsraum II ist. Zurzeit erfolgt für den Regionalplan des Planungsraums II eine Neuaufstellung. Die Beteiligung zum Entwurf wurde im Jahr 2023 durchgeführt.

2.3 Flächennutzungsplan

Abbildung 1: Darstellung aus dem Flächennutzungsplan in der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eckernförde

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde wird der Geltungsbereich der aktuellen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 4 als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Diese Flächendarstellung im Flächennutzungsplan steht nicht im Widerspruch zu der festgesetzten Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO im Bebauungsplan Nr. 4/10. Daher entwickelt sich dieser aus der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde und erfüllt somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot.



2.4 Verfahrensbedeutsame Planungsinstrumente der Stadt Eckernförde

Zur Sicherung des Bestandes und um den Charakter der Altstadt zu erhalten sind in den Jahren 2016 und 2022, die aktuellen Fassungen der Ortsgestaltungssatzung sowie Erhaltungssatzung entstanden. Des Weiteren wurde zum Schutz des Baumbestandes die Baumschutzsatzung beschlossen. Neben diesen Satzungen, die für die Bauleitplanung innerhalb der Altstadt aufgrund ihrer Vorgaben eine wichtige Bedeutung haben, werden nachfolgend ebenfalls die Stadtbildanalyse, der städtebauliche Rahmenplan sowie das Beherbergungskonzept und das Wohnraumkonzept näher erläutert. Der Grund hierfür ist, dass diese Analysen und Konzepte einen Grundbaustein zur Begründung von getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes darstellen.

2.4.1 „Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt“ (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) mit Bekanntmachung am 26.07.2016

Die am 18.07.2016 durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde beschlossene „Neufassung der Ortsgestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes und zur zukünftigen Gestaltung der Altstadt“ (Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt) mit Bekanntmachung am 26.07.2016 dient dazu einen Kompromissansatz zwischen der Bewahrung des Ortsbildes und einer baulichen Weiterentwicklung der Altstadt zu schaffen. Zudem wurden Faktoren wie beispielsweise die sich verändernden Ansprüche an Wohnraum sowie neue Baumaterialien und energetische Gebäudesanierungen mitberücksichtigt. Ein weiterer Aspekt ist der Einzelhandel, insbesondere in den Einkaufsstraßen der Altstadt, da dort für vorhandene und zukünftige Werbeanlagen Vorgaben getroffen wurden, die zu einer geringeren Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

Da es sich bei der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt um einen Kompromiss zwischen verschiedenen Akteuren handelt, wurden diese wie beispielsweise die Gewerbetreibenden durch einen offenen Planungsprozess, öffentlichen Sitzungen und Informationsveranstaltung bei der Ausarbeitung dieser Satzung miteinbezogen. Auf der nachfolgenden Abbildung ist der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt mit der dort enthaltenen Lage des Plangebietes zu erkennen.

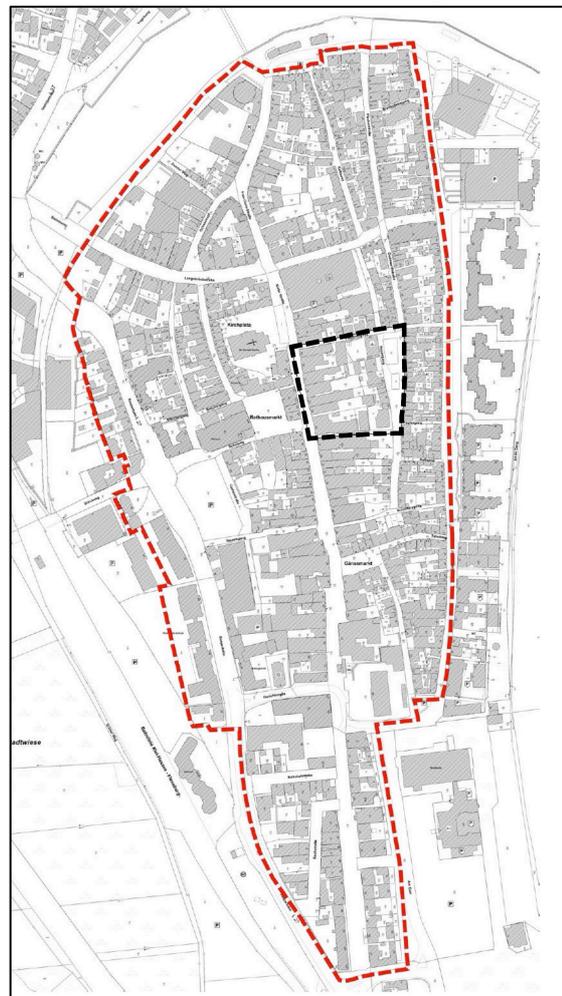


Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Eckernförde

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist es wichtig zu berücksichtigen, dass sich die Ortsgestaltungssatzung gemäß § 2 der Satzung nur auf die Gebäudeteile bezieht, die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden bzw. diesem zugewandt sind. Daher gilt die Ortsgestaltungssatzung nicht bei rückwärtigen baulichen Anlagen sowie nicht selbstständig benutzbaren Anbauten von Gebäuden, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen.

2.4.2 „Neufassung der Satzung der Stadt Eckernförde über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt“ (Erhaltungssatzung für die Altstadt) mit Bekanntmachung am 31.03.2022

Der Geltungsbereich der am 24.03.2022 durch die Ratsversammlung erlassenen „Neufassung der Satzung der Stadt Eckernförde über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart in der Altstadt“ (Erhaltungssatzung für die Altstadt) mit Bekanntmachung am 31.03.2022 ist deckungsgleich mit dem der bereits beschriebenen Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt und dient ebenfalls dazu als ergänzendes Instrument das Ortsbild der Altstadt zu schützen und langfristig zu bewahren.

Gemäß der Erhaltungssatzung für die Altstadt ist das städtische Bild der Altstadt sowohl städtebaulich als auch gestalterisch geprägt von einem mittelalterlichen Stadtgrundriss mit historischen Gebäudetypologien sowie historischen Straßen, Wegen und Plätzen. Ein weiteres Merkmal ist eine überwiegend geschlossene Bauweise mit einer kleinteiligen Parzellenstruktur sowie kleinmaßstäblichen Bebauung. Des Weiteren befinden sich dort vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauungen mit Dachgeschoss sowie einem Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden. Gestalterisch handelt es sich um eine einheitliche Materialität der Fassade bestehend aus Klinkerfassaden mit rot bis rotbraunen Einzelmauersteinen sowie hell verputzten und geschlammten Fassaden. Zudem befinden sich dort Lochfassaden mit Wandöffnungen mit stehendem Format, sowie geneigte Dächer mit einer roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen bis schwarzen Dacheindeckung.

Ob sich ein Bauvorhaben nach der Erhaltungssatzung für die Altstadt einfügt, unterliegt stets einer Einzelfallprüfung und ist u.a. von dem jeweils vorhandenen Orts- bzw. Stadtbild abhängig.

2.4.3 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde gilt für das gesamte Stadtgebiet und dient zum Schutz des Baumbestandes, zur Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes bei gleichzeitiger Abwehr von schädlichen Einwirkungen. In der Baumschutzsatzung wird genau beschrieben, ab welcher Größe und welchem Stammumfang sowie bei welcher Art von Bäumen diese Satzung gültig ist. Zudem wird definiert, welche Faktoren als eine Schädigung des Baumes zählen.

2.4.4 Stadtbildanalyse

Im Jahr 2014 mit einer Aktualisierung für das Jahr 2017 wurde eine Stadtbildanalyse für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt durchgeführt. Das Teilgebiet „BTG 5“ umfasst auch das Plangebiet dieses Bebauungsplanverfahrens.

Hierbei wurden die weitestgehend erhaltenen historischen Bausubstanzen und Gebäudetypologien in vier verschiedene historische Gebäudetypen unterteilt. Hinzukommen Neubauten und

Sanierungen aus den letzten Jahren.

Ein bedeutsames Ziel der Stadtbildanalyse für das Plangebiet ist die Attraktivierung der öffentlich begehbaren Straßenräume. Hinzukommt eine Sicherung der historischen und städtebauliche Strukturen, insbesondere unter Berücksichtigung der kleinparzellierten Altstadtstruktur sowie den geschlossenen Straßenkanten. Zur Wahrung der für das Plangebiet typisch geschlossenen Straßen- und Gassenkanten sollten private Stellflächen z.B. in Form von Mauern oder auch neue Gebäude eingefasst werden. Ein weiterer bedeutender Punkt ist der Erhalt und die Stärkung der historischen Gebäudetypologie sowie dem Sich-Einfügen von Neubauten. Typisch für die Altstadt ist die Vielfalt der historischen Gebäudetypen, die durch unterschiedliche Fassadenmaterialien, Fenstertypen und Gestaltungsdetails gekennzeichnet ist. Diese Vielfalt soll auch bei Neubauten sowie Sanierungen zum Ausdruck kommen. Zudem ist die Variation der Gebäudehöhen und Geschosse ein weiteres Merkmal der Altstadt. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird in der Stadtbildanalyse eine Nutzungsmischung empfohlen, um eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort zu ermöglichen.

2.4.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Der aktuellste städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2018 dient als ein informelles fachübergreifendes Planungsinstrument, um Perspektiven sowie Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadt Eckernförde aufzuzeigen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Rahmenplangebietes aber nicht innerhalb eines Stadtumbaugebietes oder Sanierungsgebietes. Ein bedeutsamer Punkt für das Plangebiet der genannt wird, ist die Entwicklung von Brachflächen und Umnutzung von Gebäuden unter der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Zudem ist es ein weiteres Ziel die bestehenden und zukünftige Einzelhandelsstrukturen zu fördern, da die Eckernförder Innenstadt eine erhebliche Versorgungsfunktion sowohl für die Eckernförder Bevölkerung als auch für weite Teile des Umlands besitzt.

2.4.6 Wohnraumversorgungskonzept

Vorwiegend wird die Wohnungsraumversorgung und somit auch die Thematik der Nebenwohnsitze im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Eckernförde mit Fortschreibung vom Jahr 2022 thematisiert.

Auffällig für Eckernförde ist, dass die Bevölkerung zwischen 2011 und 2020 um 0,9 Prozent von 21.836 auf 21.637 Einwohner gesunken, der Bedarf an Wohnraum im gleichen Zeitraum jedoch gestiegen ist. Der Grund hierfür ist zum einen der demographische Wandel und somit der stetig wachsende Trend von 1-Personenhaushalten und zum anderen, die vermehrte Errichtung von Ferienwohnraum sowie Nebenwohnsitzen anstatt Dauerwohnraum als Erstwohnsitz. Um diesem Mangel an Dauerwohnraum entgegenzuwirken plant die Stadt Eckernförde bis zum Jahr 2026 die Herstellung von rund 1.000 Wohneinheiten.

2.4.7 Beherbergungskonzept

Aufgrund seiner exponierten Lage an der Ostseeküste ist die Stadt Eckernförde ein beliebter Tourismusstandort an dem die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten zunimmt. Daher wurde ein Beherbergungskonzept erstellt, dass am 03.11.2022 in der Ratsversammlung als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Das Beherbergungskonzept dient dazu innerhalb der Stadt Standorte festzulegen, wo welche

Art der Beherbergung in Form des Tourismus erwünscht ist, da es aufgrund des wachsenden Tourismus immer häufiger zu Nutzungskonflikten wie beispielsweise zwischen Dauerwohnraum und Ferienwohnungen kommt. In diesem Rahmen setzt sich das Beherbergungskonzept aus den drei zentralen Bausteinen Touristische Marktanalyse, Städtebaulicher Kontext und Beteiligung zusammen. Beteiligt wurde ein Expertenkreis aus Vereinen / Verbänden und Marktteilnehmer. Der Prozess wurde von einem Arbeitskreis geleitet, der sich aus Vertretern der Stadtverwaltung sowie der Eckernförde Touristik & Marketing GmbH zusammensetzt.

Ein Bebauungsplan gilt als ein Instrument um mit dessen Festsetzungen durch das Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmte oder alle Beherbergungsformen innerhalb des Geltungsbereiches zu regulieren oder komplett auszuschließen. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb des ersten von den im Beherbergungskonzept 13 festgelegten Teilbereichsebenen.

Für den Teilbereich 1 „Innenstadt mit Bahnhoforeal und Nooröffnung“ wird vorwiegend bezüglich der Innenstadt aufgrund ihrer Attraktivität und Diversität eine hohe touristische Fokussierung genannt, die sich auch im Nutzungsmix widerspiegelt. Außerdem hat die Innenstadt einen hohen Stellenwert als Quell- und Zieldestination.

Durch eine ausgewogene Nutzungssteuerung ist es jedoch notwendig einem Nutzungsmix zu Ungunsten der ortsansässigen Bevölkerung vorzubeugen, da nicht nur touristische Beherbergungsformen, sondern auch Nebenwohnsitze sowie steigende Mieten dafür sorgen, dass dieser Wohnfunktion ohne einen öffentlichen Eingriff kaum noch nachgekommen werden kann.

Daher wird konkret in der Strategieempfehlung für die Teilbereichsebene 1 empfohlen:

„Das vorhandene attraktive Angebot an Beherbergungsnutzungen in der Innenstadt gilt es zu erhalten und allenfalls in strategisch sinnvollen Marktsegmenten, anlassbezogen weiterzuentwickeln. Die bisher nicht belasteten Lagen im Sanierungsgebiet Nooröffnung könnten hierbei ebenso wie eine perspektivische Umnutzung des Bahnhofsumfeldes zu einer Entzerrung des Angebotes und kurzen und autounabhängigeren Wegen beitragen. Jedoch gilt es auch hier, den Belangen der Wohnfunktion ausreichend Rechnung zu tragen. Dem Erhalt der gewollten Nutzungsmischung in der Innenstadt, in der auch bezahlbare Wohnraumangebote für die ortsgebundene Bevölkerung ihren Platz finden und die Aufrechterhaltung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote gewährleistet wird, kommt in Zukunft eine höhere Bedeutung zu.“

Anhand der Aussagen der Strategieempfehlung ist es für das in der Altstadt zentral gelegene Plangebiet sinnvoll, jegliche Art touristischer Beherbergungsformen auszuschließen. Diesbezüglich werden explizit Ferienwohnungen ausgeschlossen, da *„andernfalls eine Verschärfung der Beeinträchtigung der übrigen Funktionen (insbesondere Wohnen) und der vorhandenen Betriebe zu erwarten ist.“*

Neben den klassischen Beherbergungsformen sind auch insbesondere die Problematiken von Nebenwohnsitze thematisiert, da hierdurch ebenfalls dringend benötigter Dauerwohnraum verloren geht. Jedoch wird nach der Prüfung durch einen Rechtsexperten mit Schreiben vom 13.06.2024 entgegen den Empfehlungen des Beherbergungskonzeptes deutlich, dass eine Unterscheidung von Arten der Wohnnutzung in Bezug auf Haupt- und Nebenwohnungen in der Rechtsgrundlage nicht vorhanden ist.

Hinzukommt der Fakt, dass die Ummeldung einer Hauptwohnung in eine Nebenwohnung sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich keine Nutzungsänderung darstellt

und baurechtlich nicht genehmigungsbedürftig ist. Zudem lässt sich aus Baugenehmigungsunterlagen nicht herauslesen, ob die Wohnung melderechtlich als Haupt- oder Nebenwohnsitz genutzt wird. Aus diesen genannten Gründen würde es bei einem Ausschluss von Nebenwohnungen zu einem erheblichen Vollzugsdefizit kommen.

Allerdings ist es möglich für die Innenstadt und somit auch das Plangebiet eine Satzung nach § 172 BauGB zu erlassen, die momentan von der Stadt Eckernförde auf ihre Sinnhaftigkeit in Bezug auf den Ausschluss von Nebenwohnungen geprüft wird.

3.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb der zentral gelegenen Altstadt von Eckernförde und beinhaltet die Flurstücke 138/1 (teilw.), 151/13 (teilw.), 41/3 (teilw.), 13/1, 15, 137/1, 136/3, 11/2, 135/2, 135/1, 278/136, 134/2, 134/1, 133/2, 133/1, 372/132, 206/132, 165/132, 132/1, 131 und 143/1 der Flur 11 in der Gemarkung Eckernförde. Nördlich wird der Geltungsbereich vom Pastorengang begrenzt, wo sich hauptsächlich eine gemischte gewerbliche sowie Wohnnutzung befindet. An der Ecke zum östlich gelegenen Rosengang befindet sich ein Waldorfkindergarten. Ansonsten ist im Rosengang vorwiegend eine Wohnnutzung vorzufinden. Eine Baugenehmigung für das Gebäude vom Rosengang 10a wurde bereits zusammen mit einem rückwärtigen Neubau für den Rosengang 10b erteilt. Hier ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Am östlichen Rand vom Geltungsbereich befindet sich die Gudewerdtstraße die ebenfalls vorwiegend in Form von Wohnnutzung geprägt ist. Zwischen dem Rosengang und der Gudewerdtstraße, befinden sich zwei öffentliche jeweils rund 699 qm und 36 qm große Grünflächen mit Laubbäumen und Parkplatzflächen. Im Süden wird das Plangebiet durch den Rektorgang begrenzt. Dort befindet sich an der östlichen Ecke zum Rosengang das ehemalige Feuerwehrgerätehaus, welches zurzeit als Garage genutzt wird. Des Weiteren ist dort eine größere private Stellplatzfläche vorhanden. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den mittleren Teil der Kieler Straße begrenzt. Die Kieler Straße ist eine Fußgängerzone, wo im Erdgeschoss eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung vorhanden ist sowie in den Obergeschossen vorwiegend eine Wohnnutzung. Konkret sind dort im Erdgeschoss hauptsächlich Einzelhandelsfilialen größtenteils als Bekleidungsgeschäfte sowie Gastronomiebetriebe vorzufinden.

Auf Grundlage der Erhaltungssatzung und Stadtbildanalyse lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass an der Kieler Straße sowie dem Pastorengang und Rektorgang im Wesentlichen historische zweigeschossige Gebäude vorhanden sind. Lediglich bei dem Gebäude der Kieler Straße 15 handelt es sich um einen dreigeschossigen Neubau. Der Rosengang ist im mittleren Bereich innerhalb des Plangebietes überwiegend von dreigeschossigen Neubauten geprägt. Die beiden Gebäude des Waldorfkindergartens sowie des alten Feuerwehrgerätehauses sind eingeschossig. Bei den Dachformen innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Satteldächer.

Rund 50 m westlich vom Plangebiet befindet sich das Verwaltungsgebäude der Stadt Eckernförde. Im Nordwesten angrenzend befindet sich die Sankt-Nicolai-Kirche. Die Bucht von Eckernförde beginnt rund 150 m östlich vom Geltungsbereich.

4.0 Anlass und Ziel des Verfahrens

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4/10 der Stadt Eckernförde ist es, den Bestand festzusetzen, da es sich bei dem zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt“ vom 28.02.1991 um einen „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der lediglich die Art der baulichen Nutzung festsetzt und keine Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung trifft. Innerhalb des zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 ist die gesamte Plangebietsfläche gemäß § 7 BauNVO als Kerngebiet (MK-Gebiet) festgesetzt. In einem Kerngebiet ist die Wohnnutzung eine eher untergeordnete Nutzung, weshalb dort keine „überwiegende Wohnnutzung“ erfolgen darf. In den vergangenen Jahren hat sich in dem Plangebiet ein Strukturwandel vollzogen, wodurch sich der Anteil der Wohnnutzung im Innenstadtbereich erhöht hat. Dieses ist eine Entwicklung, die von der Stadt begrüßt wird und daher planungsrechtlich erleichtert werden soll, weshalb hier das Kerngebiet nun in ein Urbanes Gebiet (Mu-Gebiet) umgewandelt wird. Dennoch nehmen auch die Umwandlungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu, die nach aktueller Rechtslage als nicht störendes Gewerbe angesehen werden und in der Regel in einem MK-Gebiet genehmigt werden müssen. So eine Entwicklung ist z.B. in den Wohnhäusern östlich des Plangebietes (Ostseite Gudewerdstraße) zu beobachten. Im neuen Bebauungsplan Nr. 4/10 soll daher gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung von Wohnungen in Form von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurde anhand des Beherbergungskonzeptes der Stadt Eckernförde festgestellt, dass auch kleinere Beherbergungsbetriebe wie zum Beispiel Pensionen innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen sind. Dafür sind jedoch Beherbergungsbetriebe in anderen Bereichen der Stadt wie beispielsweise in Bahnhofsnähe oder an der Nooröffnung grundlegend denkbar. Zudem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um sowohl das Wohnen als auch die Attraktivität als Einkaufs- und Verweilzone zu stärken.

Neben der Art der baulichen Nutzung sind auch Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ein wesentliches Ziel des Verfahrens. Hierzu werden vorwiegend Höhenfestsetzungen sowie die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Plangebietes an den Bestand angepasst, um den Charakter der Altstadt zu sichern und das Ortsbild im Sinne der Erhaltungssatzung für die Altstadt zu wahren. Dennoch werden auch Festsetzungen getroffen, um eine Nachverdichtungen im Plangebiet zu begünstigen. Diese Nachverdichtungen werden durch die festgesetzte Baugrenze ermöglicht, die teilweise in Bereichen liegt, wo kein Bestandsgebäude angrenzt. Ein weiteres Ziel ist der Erhalt von Freiflächen sowie eine stellenweise Entsiegelung im rückwärtigen Bereich. Zudem sind Festsetzungen vorhanden, die Ausnahmen und Abweichungen bezüglich dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist es die bestehen Grünflächen und vorhandenen Bäume planungsrechtlich zu sichern und durch grünordnerische Festsetzungen Anpflanzgebote für weitere Bäume sowie Gründächer im rückwärtigen Bereich des Plangebietes zu ermöglichen.

4.1 Verfahrensführung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 4/10 der Stadt Eckernförde wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Verfahrensregeln des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Da die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches deutlich unter dem Grenzwert von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) liegt, ist die Erstellung einer Vorprüfung zur möglichen Erforderlichkeit einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Obwohl die Auswirkungen in die örtlichen und räumlichen

Strukturen innerhalb dieses Planvorhabens relativ gering sind wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht als eingeschränktes frühzeitiges Beteiligungsverfahren, sondern gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wird jedoch auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

4.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 4/10 und den dort enthaltenen Festsetzungen wird einerseits wie durch die „Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt“ und der „Erhaltungssatzung für die Altstadt“ als Ziel festgelegt, der Charakter der Altstadt für diesen Bereich beibehalten. Andererseits erfolgen Festsetzungen die eine moderne Stadtentwicklung in Form von möglicher Nachverdichtung, der Pflanzung zusätzlicher Bäume sowie der Errichtung von Gründächern ermöglichen. Zudem wird der Ausschluss bestimmter Nutzungen wie Vergnügungsstätten jeglicher Form sowie touristisch gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen mit dem Ziel überwiegend Dauerwohnraum zu stärken. Gleichzeitig wird jedoch die Kieler Straße als Fußgängerzone und ihr dort enthaltenes Gewerbe planungsrechtlich gesichert und gestärkt, um für diesen Bereich weiterhin eine gewerbliche Nutzung zu priorisieren. Aufgrund der genannten positiven Faktoren, die durch die Festsetzungen ermöglicht werden, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes von erheblicher städtebaulicher Relevanz.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,1 ha und wird innerhalb der städtischen Bebauung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Rund um das Urbane Gebiet und am Rand des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Hinzukommt, dass die Kieler Straße mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt wird. Der Grund hierfür ist, dass die Kieler Straße vor allem durch den dort vorhandenen Einzelhandel bereits im Bestand den Charakter einer Fußgängerzone aufweist und somit für den motorisierten Verkehr nicht geeignet ist. Des Weiteren ist die Durchfahrt mit einem Fahrzeug nur in Sonderfällen wie beispielsweise der Anlieferung von Waren gestattet. Für den Rektorgang und den Pastorengang kann bei Bedarf unabhängig vom Bebauungsplanverfahren eine Festlegung als Fußgängerzone im Rahmen der Straßenverkehrsordnung (STVO) erfolgen.

Um den wesentlichen Aspekt der Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung zu erfüllen, nämlich die Charakteristik der Altstadt zu erhalten, sind alle zum Verkehrsraum zugewandten Gebäudeteile sowie die im MU-Gebiet vorhandene südliche Gangstruktur teilweise mit einer Baulinie versehen. Zudem sind die Festsetzungen von Trauf-, First- und Gebäudehöhen ebenfalls ein bedeutsamer Aspekt zum Erhalt des vorhandenen Ortsbildes.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Etwa 0,74 ha vom Plangebiet werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Vorteil von Urbanen Gebieten ist, dass im Gegensatz zum zuvor im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Kerngebiet (MK), die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Dies ist für das Plangebiet von besonderer Bedeutung, da der Bestand, der vorwiegend aus

nicht störenden Gewerbetrieben sowie Wohnnutzung besteht, eine nicht gleichwertige Nutzungsmischung aufweist.

Da wie bereits unter dem Punkt 2.4.7 erwähnt, in Eckernförde in den letzten Jahren aufgrund des wachsenden Tourismus die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeit zunimmt, werden auch in der Altstadt vermehrt Ferienwohnungen angeboten. Um diesem innerstädtischen Wandel entgegenzuwirken, da hierdurch Dauerwohnraum verloren geht, wird in den textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt 1.1.1 festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet die sonst nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich von Ferienwohnung gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig ist. Außerdem sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO, die nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, ebenfalls nicht zulässig. Nach Prüfung auf der Grundlage des Beherbergungskonzeptes der Stadt Eckernförde sind auch kleinere Beherbergungsbetriebe wie zum Beispiel Pensionen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Der Hauptgrund hierfür ist, dass wie in dem Beherbergungskonzept erläutert wird, Beherbergungsnutzungsformen wie beispielsweise Ferienwohnungen zu einem Verlust von Dauerwohnraum führen, was wiederum die Wohnungsknappheit verschärft und dadurch höhere Mieten verursacht. Diese höheren Mieten sorgen dafür, dass verstärkt alternative Einnahmequellen wie beispielsweise Ferienwohnungen entstehen, wodurch sich eine Art Abwärtsspirale ergibt. Zudem können durch Beherbergungsnutzungsformen in der Altstadt, zusätzliche Verkehrs- und Lärmprobleme entstehen.

Da die Nutzung der Kieler Straße vor allem von nicht störenden gewerblichen Betrieben geprägt ist und diese in den Erdgeschossen erhalten bleiben sollen, um den Charakter einer typischen „innerstädtischen Fußgängerzone“ zu erhalten, wird innerhalb der Planzeichnung eine Unterteilung in zwei Baufelder (MU 1-Gebiet und MU 2-Gebiet) durch eine Trennlinie in Form einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Knödellinie) festgesetzt. Daher wird in den textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt 1.1.3 festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung festgesetzten Urbanen Gebiet 1 (MU 1) eine Wohnnutzung im Erdgeschoss der dortigen Gebäude nicht zulässig ist. Für den rückwertigen Bereich der Gebäude an der Kieler Straße soll jedoch eine Wohnnutzung im Erdgeschoss möglich bleiben, weshalb sich dieser nicht im MU 1-Gebiet befindet. Grundsätzlich ist es jedoch das Ziel, den Altstadtcharakter auch unter Berücksichtigung der momentanen Nutzungsschwerpunkte planungsrechtlich zu sichern.

Bereits der für das Plangebiet zuvor rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 hat Tankstellen und Vergnügungsstätten als Nutzungsform ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird nun im Bebauungsplan Nr. 4/10 beibehalten. Daher ist in den textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt 1.1.4 festgesetzt, dass die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen, die zugelassen werden können, wie beispielsweise Vergnügungsstätten, Tankstellen etc. innerhalb des Plangebietes nicht zugelassen sind. Der Grund hierfür ist, dass sich diese Nutzungen nicht in den Charakter der Altstadt einfügen. Im Zusammenhang mit diesen beschriebenen Nutzungen zählt zum Bestand des Plangebietes lediglich eine Spielothek, die sich in der Kieler Straße 21 befindet. Diese ist jedoch aufgrund des Bestandsschutzes nicht direkt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von der eben genannten Festsetzung betroffen. Aus dem gleichen Grund wird zusätzlich im Abschnitt 1.1.5 unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass in den Urbanen Gebieten nicht medizinische Sauna- und Massageeinrichtungen, Bordelle, Eros Centren und vergleichbare Dirnen-Unterkünfte, gleichgültig in welcher Form sie betrieben werden, sowie Peep-Shows nicht zulässig sind.

Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche

Grünflächen, die zur Durchgrünung des Stadtbildes dienen. Dies erhöht zum einen die Aufenthaltsqualität und wertet das Stadtbild deutlich auf. Zum anderen ist dies auch von ökologischem Nutzen, da es zur Aufwertung des Kleinklimas führt. Mit dieser Festsetzung werden die beiden Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb dieser Grünflächen ist aufgrund der dort vorhandenen Parkflächen in den textlichen Festsetzungen unter 1.2 festgesetzt, dass öffentliche Parkplätze angrenzend an der öffentlichen Verkehrsfläche sowie öffentliche Wege zulässig sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

So wie bei der Art der baulichen Nutzung soll sich auch das Maß der baulichen Nutzung vorwiegend am Bestand orientieren, mit dem Ziel diesen planungsrechtlich zu sichern. Diesbezüglich sind sowohl die Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt als auch die Erhaltungssatzung für die Altstadt der Stadt Eckernförde besonders zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wird gemäß § 17 BauNVO der Orientierungswert für Urbane Gebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht, dass in Zukunft einige versiegelte Flächen in den Innenhöfen bzw. auf Stellplatzflächen entsiegelt werden. In den textlichen Festsetzungen wird unter dem Abschnitt 2.1.1 festgesetzt, dass bei vorhandenen und vor Rechtskraft dieses Bebauungsplans genehmigten oder rechtlich anderweitigen Bestandschutz genießenden baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen zur Grundflächenzahl überschreiten, ausnahmsweise bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen zulässig sind. Dadurch ist es bei einer für diesen Bebauungsplan zulässigen baulichen bzw. Nutzungsänderung nicht notwendig, eventuell auftretende umfangreiche bauliche Maßnahmen bezüglich der festgesetzten GRZ von 0,8 zu tätigen.

Für das derzeitige Flurstück 137/1 ist im Abschnitt 2.1.2 in den textlichen Festsetzungen, die GRZ von 1,0 festgesetzt, da in den genannten Flurstücken bereits eine vollständige bzw. nahezu vollständige Vollversiegelung hauptsächlich in Form von baulichen Hauptanlagen vorhanden ist. Die Vollversiegelung soll für diesen Bereich möglichst bestehen bleiben, um auch dort das Bild der Altstadt so gut wie möglich zu erhalten, da sich das genannte derzeitige Flurstück direkt angrenzend am öffentlichen Verkehrsraum befindet.

Das Gebäude auf dem Flurstück 136/3 mit einer festgesetzten Gebäudehöhe von 9,20 m NHN ist mit nahezu einer Vollversiegelung am meisten von der festgesetzten GRZ von 0,8 betroffen. Für die hier zukünftig anfallende Entsiegelung wurde als Ausgleich die festgesetzte Gebäudehöhe abweichend vom Bestand und unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung erhöht.

Bei den Festsetzungen zur Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe wurde sich auf kleinteilige differenzierte Höhen festgelegt, die sich größtenteils aufgrund der „Erhaltungssatzung für die Altstadt“ auf den Bestand beziehen. Die Firsthöhe bezeichnet dabei den höchsten Punkt der Dachendeckung eines Daches, während die Traufhöhe als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche der Außenwand und der Dachhaut definiert ist. Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe variiert innerhalb des Plangebietes ungefähr zwischen 7,40 m und 17,10 m NHN und die Traufhöhe ca. zwischen 6,60 m und 14,70 m NHN. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen gelten für den Hauptfirst des Hauptdaches. Diesbezüglich dürfen die Firsthöhen von Nebendächern und Gauben die Hauptfirsthöhen nicht überschreiten. Zudem wurde die Firstrichtung je nach Bestand als traufständig oder giebelständig festgesetzt.

Die Ebene der angrenzenden Straßen und Wege liegt zwischen 2,50 m NHN im Norden und 3,30 m NHN im Osten. Da das Ortsbild im Bebauungsplan möglichst erhalten bleiben soll, sind

bei einem Abbruch der meisten Gebäude diese wieder in ihrer Bestandsform herzustellen. Aufgrund von eventuell auftretenden baulichen Schwierigkeiten wie z.B. energetischen Sanierungen, wird in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt 2.2.2 festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf-, First bzw. Gebäudehöhen um jeweils bis zu 0,3 m unterschritten oder überschritten werden dürfen. Eine Festsetzung bezüglich der Geschossigkeit soll nicht erfolgen, da die Festsetzungen der Gebäude-, bzw. Trauf- und Firsthöhen ausreichend sind.

Für das derzeitige Flurstück 132/1 wird eine Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt, die sich an dem historischen Gebäude orientieren.

Da es sich bei dem Gebäude auf dem derzeitigen Flurstück 131 um das alte Feuerwehrgerätehaus handelt würde sich bei der Nichtbestätigung als Denkmal die Möglichkeit der Nachverdichtung bieten. Bezüglich dieser Nachverdichtungsmöglichkeit wurde eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe wurde so gewählt, dass ein optisch zweigeschossiges Gebäude mit Dach entstehen kann. Um die ortsbildtypische heterogene Höhenstruktur beizubehalten, besteht die Möglichkeit, das Gebäude 0,5 bis 0,8 m höher als das nördlich angrenzende Gebäude (Gudewerdtstraße 26) zu errichten. Dadurch wird eine ortsbilduntypische durchgehende Trauf- und Firsthöhe vermieden.

5.4 Baulinien und Baugrenzen

Der Abschnitt 2.1.3 in den textlichen Festsetzungen ermöglicht ein Zurückweichen der Baulinie um bis zu 2,5 m für die straßenzugewandten Fassaden, wenn es die Anforderungen des Brandschutzes erfordern. Die 2,5 m beziehen sich auf den schmalsten Bereich im Südwesten des Plangebietes an der Ecke Rektorgang/Kieler Straße. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt in diesem Bereich rund 2,8 m. Mit einem möglichen zurückweichen der Baulinie um bis zu 2,5 m ist ein Abstand von mindestens 5,0 m für den Brandschutz gegeben. Der Richtwert des Abstandes von 5,0 m zwischen den Gebäuden basiert auf den § 30 der Musterbauordnung (MBO). Wie auf der Planzeichnung zu erkennen ist, handelt es bei der genannten baulichen Anlage um ein denkmalgeschütztes Gebäude, weshalb hier bei Umbaumaßnahmen/Neubauten eine denkmalrechtliche Genehmigung benötigt wird. Zudem ist zu beachten, dass unter der Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom Kreis Rendsburg-Eckernförde das Hinterhaus des denkmalgeschützten Gebäudes Kieler Straße 25 ein markanter Baukörper, ungefähr aus dem Jahr 1930 ist und daher ebenfalls durchaus Denkmalwert beinhalten könnte. Zudem wurde in der genannten Stellungnahme erwähnt, dass für das Flurstück 132/1, wo die Baugrenzen ein neues Gebäude ermöglichen, ebenfalls eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden müsste.

Die Baugrenze ist im rückwärtigen Bereich der Kieler Straße und dem Rektorgang innerhalb der Planzeichnung so festgesetzt, dass dort in Teilen eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht wird. Insbesondere angrenzend am Rektorgang bezieht sich die Baugrenze an eine ehemalige dort vorhanden gewesene eingeschossige Stallung auf dem Flurstück 132/1.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Innerhalb dieses Bebauungsplans werden keine separaten gestalterischen Festsetzungen getroffen, da für das Plangebiet bereits die gestalterischen Vorgaben der Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung gelten.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund verschiedener Aspekte wird für das Plangebiet festgesetzt, dass Dächer, die nicht von der Ortsgestaltungssatzung betroffen sind als Gründächer herzustellen sind. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze). Im Wesentlichen dienen Gründächer zur Umsetzung ökologischer Faktoren. Hierzu zählt vor allem die Verbesserung des Mikroklimas durch Beschattung, Wasserrückhalt, Verdunstung sowie Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen, was insbesondere im innerstädtischen Kontext von erheblicher Bedeutung ist. Außerdem leisten Gründächer durch Regenwasserrückhalt und Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen für einen Beitrag zum Hochwasserschutz.

Weitere Faktoren sind:

- Kosteneinsparungen durch Reduzierung der Abwassergebühren
- Gebäudeerhaltung durch eine längere Lebensdauer der Dachabdichtung durch den Schutz vor Witterungseinflüssen und Temperaturdifferenzen
- Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Luftschalldämmung und Minderung der Schallreflexion sowie des Elektro- und Lichtmogs
- Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes
- Zusätzliche Nutzfläche als Freizeitfläche im privaten und öffentlichen Bereich
- Ausgleichendes Regularium bei Extremwettersituationen wie Starkregenereignissen oder Hitzeperioden

Die bereits bestehenden Bäume innerhalb des Plangebietes werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Zudem wird ein Anpflanzgebot für vier neue Bäume im Bereich des Rektorgangs im Südosten des Plangebietes (Flurstück 131) sowie zwei Bäume etwas weiter nordwestlich (Flurstücke 132/1 und 165/132) festgesetzt, um diesen momentan stark versiegelten Bereich möglichst zu durchgrünen. Die Bäume für die Anpflanzgebote sind auf der Artenliste in den grünordnerischen Festsetzungen der textlichen Festsetzungen zu erkennen. Diese Artenliste basiert auf die Empfehlungen einer Baumsachverständigen Stellungnahme vom 01.06.2024. Hierbei wurden insbesondere die Standortgerechtigkeit unter der Voraussetzung für eine Standzeit von mindestens 80 Jahren und den prognostizierten vermehrten Klimaextremen mit u.a. längeren Trockenperioden und extremen Sommertemperaturen berücksichtigt. Zudem ist die ökologische Wertigkeit in Bezug auf die „Bienenfreundlichkeit“ sowie phytophagen Insekten ein weiterer bedeutsamer Faktor.

Die festgesetzten Bäume dienen genauso wie zuvor bei der Dachbegrünung beschrieben zum einen dazu das Ortsbild ökologisch als auch gestalterisch aufzuwerten und zum anderen dazu für eine Verbesserung des Kleinklimas zu sorgen.

In den grünordnerischen Festsetzungen ist unter dem Abschnitt 3.2 als Gehölzanpflanzungsgebot festgesetzt, dass entlang der straßenseitigen Fassaden der Gebäude im Pastorengang, Rosengang und Rektorgang je angefangene 5,0 m Fassadenlänge jeweils eine Stammrose anzupflanzen ist. Dieses Gehölzanpflanzungsgebot dient dazu, dass Stadtbild in diesen Bereichen aufzuwerten und zu beleben. Durch die Festsetzung wird der örtlichen Tradition entsprochen und ein wiederkehrendes Bild in der Stadt Eckernförde bewahrt.

Als weitere Festsetzung im Sinne des Artenschutzes ist unter 5. in den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzt, dass sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichen Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber Lichtquelle mit einer Lichttemperatur vom max. 3.000 Kelvin) auszustatten ist.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich der Stadt Eckernförde befindet und sich die Planung am Bestand orientiert, ist die verkehrliche Erschließung sowohl zum Plangebiet als auch innerhalb des Plangebietes gewährleistet.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltebecken

Die notwendige technische Infrastruktur für die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes ist bereits im baulichen Bestand vorhanden.

6.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Eine Trink- und Löschwasserversorgung ist im Plangebiet durch den baulichen Bestand bereits vorhanden. Diese erfolgt durch örtliche Wasserversorgungsunternehmen.

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 (demnach ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h sicherzustellen). Die Entnahmemöglichkeit von ausreichend Löschwasser (93 m³/h) wird bereitgestellt. Die darüber hinausgehenden Anforderungen der örtlichen Brandschutzbehörden sind hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der Feuerwehrezufahrten in eigener Zuständigkeit zu berücksichtigen.

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.

6.2.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Plangebiet durch das Schmutzwasserentsorgungsnetz der Stadt Eckernförde gesichert.

6.2.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Die Energieversorgung ist durch den baulichen Bestand im Plangebiet bereits gegeben. Der Energieversorger sind die Stadtwerke SH GmbH & Co. KG.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Es sind keine Munitionsbelastungen sowie Altlasten im Plangebiet bekannt.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rendsburg-Eckernförde stehen insgesamt fünf Gebäude im Plangebiet unter Denkmalschutz, weshalb dort gemäß dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH 2015) eine bauliche Veränderung einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Im Nordosten des Plangebietes (Pastorengang 10), steht das Gebäude in dem sich der Waldorfkindergarten befindet unter Denkmalschutz. Des Weiteren sind entlang der Kieler Straße im Westen des Plangebietes, die Gebäude mit den Hausnummern 17, 19, 21 sowie 25 ebenfalls bereits unter Denkmalschutz oder momentan im Eintragungsverfahren auf die Denkmalliste. Das alte Feuerwehrgerätehaus im Südosten des Geltungsbereiches kann zwar als historisches Gebäude angesehen werden, steht jedoch zurzeit nicht unter Denkmalschutz.

Auf der nachfolgenden Abbildung ist die Denkmalschutzkarte der unteren Denkmalschutzbehörde vom Kreis Rendsburg-Eckernförde zu erkennen, die Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 als Anlage zur Stellungnahme beigefügt wurde. Durch den Abbruch des ehemaligen Gebäudes vom Rosengang 10 ist der Denkmalschutz hierfür erloschen.

Abbildung 3: Denkmalschutzkarte der unteren Denkmalschutzbehörde vom Kreis Rendsburg-Eckernförde

Zusätzlich wird ausdrücklich auf § 15 DSchG SH verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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 unveränderten 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dringliche Zeugnisse wie



Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen und dem Ausschluss bestimmter Nutzungen innerhalb des MU-Gebietes ist die Überschreitung von Immissionsgrenzwerten innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.4 Belange des Hochwasserschutzes

Wie auf der nachfolgenden Abbildung 4 zu erkennen ist, befindet sich das Plangebiet nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (HW 200), wodurch Bauverbote gemäß § 82 Landeswassergesetz innerhalb des Geltungsbereiches nicht bestehen. Vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) wird diesbezüglich auf den derzeit gültigen Referenzwasserstand (HW 200) von + 2,45 m NHN hingewiesen. Der Referenzwasserstand HW 200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, die mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser) gleichzusetzen ist.

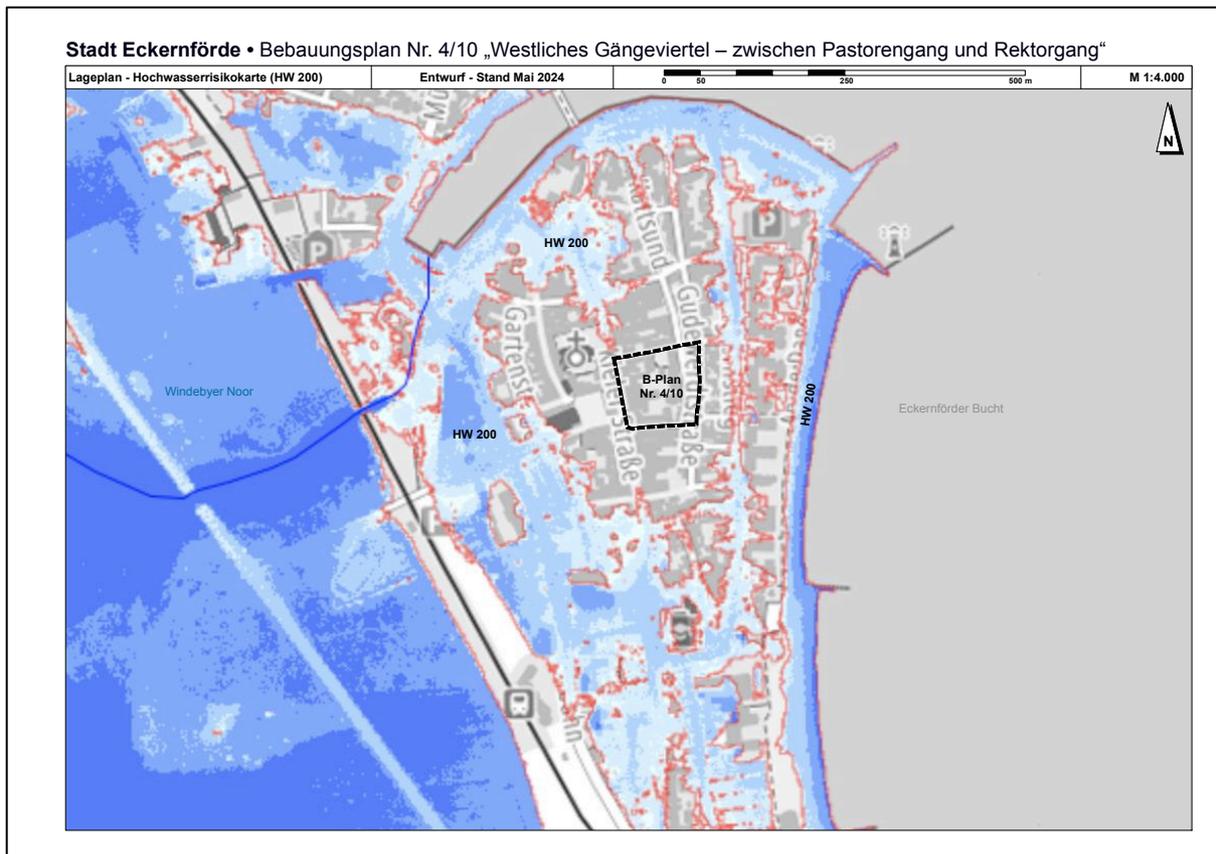


Abbildung 4: Lageplan des Plangebietes mit Hochwasserrisikogebiet (HW 200)

Da das Plangebiet innerhalb einer Art Insellage liegt und sich die Hochwasserthematik aktuell im Fokus der Politik sowie Öffentlichkeit befindet, werden für das Plangebiet dementsprechend Festsetzungen getroffen, die sogar über die Vorgaben innerhalb des Hochwasserrisikogebietes

hinausgehen. Insbesondere die Sturmflut vom Oktober 2023 hat diesbezüglich zu einem Umdenken der lokalen Politik und Gesellschaft geführt, um einen besseren Schutz der Bewohner gegen Hochwasserereignisse zu gewährleisten und hierdurch aufkommende Sachschäden auf ein Minimum zu beschränken.

Hierfür wurde unter anderem im Abschnitt 3.1 der textlichen Festsetzungen die Festsetzung getroffen, dass in den festgesetzten Urbanen Gebieten (Mu 1 und Mu 2) Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen erst ab einer Höhe von + 3,50 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig sind. Gemäß § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind Aufenthaltsräume definiert als „Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind“.

Zusätzlich erfolgt unter dem Abschnitt 3.2 in den textlichen Festsetzungen die Festsetzung, dass in den festgesetzten Urbanen Gebieten (Mu 1 und Mu 2) Flucht- und Verkehrswege innerhalb von Gebäuden erst ab einer Höhe von + 3,00 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig sind.

Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt 3.3 festgesetzt, dass in dem Plangebiet wassergefährdenden Stoffe nicht niedriger als + 3,50 m NHN gelagert werden dürfen. Dadurch wird das Risiko verringert, dass bei auftretendem Hochwasser diese Stoffe in den Wasserkreislauf gelangen.

Die zum Hochwasserschutz aufgeführten festgesetzten Mindesthöhen beziehen sich auf die genannten Mindesthöhen des Hochwasserrisikomanagements 2011-2021 in Schleswig-Holstein sowie dem Generalplan Küstenschutz von 2012 vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Die dort aufgeführten Grundsätze sind maßgeblich für allgemein hochwassergefährdete Gebiete, um somit aufgrund des Klimawandels, den sich verstärkenden Wetterextremen sowie dem ansteigenden Meeresspiegel, die Sicherheit der Bewohner im Sinne des Hochwasserschutzes gewährleisten zu können. Diesbezüglich wird sich auch in Zukunft das Wiederkehrintervall von Hochwasserereignissen zunehmend erhöhen. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, nicht nur für den Ist-Zustand zu planen, sondern sich auch auf die Bedingungen der nächsten Jahrzehnte so gut wie möglich vorzubereiten. Eine zukunftsorientierte Raum- und Stadtplanung ist hierbei der bedeutsamste Faktor, um unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, die diese Vorgaben erfüllen und das Risiko weitestgehend minimieren.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit eines langfristigen Schutzes vor Überflutungen, um hierdurch entstehende Schäden zu vermeiden bzw. so gut wie möglich zu begrenzen, sind die festgesetzten Mindesthöhen daher eine entsprechende Vorsorgemaßnahme, die das Potential zukünftiger Schäden für die Gesellschaft durch eine hochwasserangepasste Bauweise begrenzt.

Wie auf der nachfolgenden Abbildung 5 zu erkennen ist, liegen der zentrale sowie nördliche Bereich der Kieler Straße sowie zum Großteil der Pastorengang und teilweise der Rosengang bzw. die Gudewerdtstraße als öffentliche Verkehrsflächen unter der Höhe von 2,95 m NHN. Diese Höhenunterschreitung reicht auch bis zur Baulinie der Urbanen Gebiete (Mu 1 und Mu 2) und somit teilweise an bestehende Gebäudeeingänge heran. Der Wert von 2,95 m NHN basiert auf den in der Stellungnahme des LKN.SH genannten lokalen Referenzwasserstand von + 2,45 m NHN zuzüglich 0,5 m.

Veränderung der betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem daraus resultierenden Eingriff in das historische Ortsbild im Sinne einer Festsetzung von + 3,00 m NHN unter Berücksichtigung der realen Gegebenheiten unverhältnismäßig.

8.0 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 4/10 „Westliches Gängeviertel“ wird entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet keine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig und es wird auch kein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB erstellt.

8.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet 302 „Windebyer Noor und Schnaaper Seen“, welches ca. 550 m westlich des Plangebiets beginnt.

8.2 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet bestehen derzeit bereits unterschiedliche Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel und Kleingewerbe. Eine entsprechende Vorbelastung durch Immissionen in Form von Schall, Schatten, Staub und Geruch ist damit bereits gegeben.

Zusätzliche Immissionen werden durch Baumaßnahmen im Plangebiet entstehen. Diese sind jedoch auf die Bauphase beschränkt und haben daher nur temporäre Auswirkungen auf den Menschen.

Mögliche Überschwemmungen durch den Klimawandel können zukünftig nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch wenn das Plangebiet derzeit nicht in einem Überschwemmungsbereich liegt.

Für das Schutzgut Mensch wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.3 Schutzgut Pflanzen und Biotop

Im Plangebiet befinden sich derzeit mehrere Bestandsbäume und Gehölze. Ein Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand ist durch die Planung nicht beabsichtigt. Die Bestandsbäume werden im Teil B zum Erhalt festgesetzt.

Im Rahmen der Planung ist es derzeit beabsichtigt weitere Bäume im Plangebiet zu pflanzen, was für eine bessere Durchgrünung des Plangebiets sorgt und für das Schutzgut Pflanzen positiv zu bewerten ist.

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG SH gesetzlich geschützte Biotop sind keine im Plangebiet bekannt.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotop wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.4 Schutzgut Tiere

In den vorhandenen Gehölzbestand wird im Rahmen der Planung nicht eingegriffen. Weiterhin ist es nicht beabsichtigt im Rahmen der Planung bestehende Gebäude abzureißen, baulich stark zu verändern oder neue Gebäude im Plangebiet zu errichten. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls keine im Plangebiet vorhanden.

Neben den Lichtemissionen ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.

Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere im Rahmen der Planung wird derzeit als nicht erheblich betrachtet.

8.5 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu einem großen Teil vollversiegelt. Das Schutzgut Boden, bzw. die Bodenfunktionen sind daher als stark vorbelastet einzustufen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Kernstadt von Eckernförde wird der Boden als nicht besonders schützenswert eingestuft (gilt nur für das Schutzgut Boden!).

Zusätzliche Versiegelungen im Plangebiet im Rahmen der Planung sind derzeit nicht vorgesehen.

Altlasten oder Munitionsbelastungen sind derzeit keine im Plangebiet bekannt, können aber aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Kernstadt von Eckernförde nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge von Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, § 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bau- phase zu berücksichtigen. Das bedeutet, sollte es im Plangebiet eine Bauphase geben folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen

Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.

- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.

Aufgrund der bestehenden starken Vorbelastung wird für das Schutzgut Boden mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.6 Schutzgut Wasser

Die großflächig bestehende Versiegelung des Bodens in Kombination mit der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf den bestehenden Dächern in die Kanalisation stellt für das Schutzgut Wasser eine erhebliche Vorbelastung dar.

Für das Schutzgut Wasser wird derzeit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.7 Schutzgut Klima/ Luft

Mit der bestehenden großflächigen Versiegelung des Plangebiets ist das Schutzgut Klima/Luft als stark vorbelastet einzustufen.

Die Stadt Eckernförde wirkt diesem Umstand mit dem Erhalt der Bestandsbäume und der Anpflanzung neuer Laubbäume sowie der Errichtung von Gründächern im Plangebiet zur Frischluftproduktion entgegen.

Für das Schutzgut Klima/Luft wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild ist geprägt von der Altstadt von Eckernförde. Bei den getroffenen Festsetzungen ist es wichtig den Bestand und vor allem den Charakter der Altstadt planungsrechtlich zu sichern. Als Grundlage hierfür wurden bereits die „Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt“ und „Erhaltungssatzung für die Altstadt“ der Stadt Eckernförde in den

Jahren 2016 bzw. 2022 gefasst. Hierbei ist es jedoch wichtig zu erwähnen, dass sich die Ortsgestaltungssatzung gemäß § 2 der Satzung nur auf die Gebäudeteile bezieht, die sich am öffentlichen Verkehrsraum befinden bzw. diesem zugewandt sind. Daher gilt die Ortsgestaltungssatzung nicht bei rückwärtigen baulichen Anlagen sowie nicht selbstständig benutzbaren Anbauten von Gebäuden, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen. Daher sind auch zusätzliche Festsetzungen für den Bereich die außerhalb dieser Satzungen liegt notwendig.

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Nordosten des Plangebietes (Pastorengang 10), steht das Gebäude in dem sich der Waldorfkindergarten befindet unter Denkmalschutz, weshalb dort gemäß dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH 2015) keine bauliche Veränderung erfolgen darf.

Bodendenkmale sind derzeit keine bekannt, jedoch können diese aufgrund der langen Nutzung der Altstadt von Eckernförde nicht ausgeschlossen werden. Daher muss mit bodendenkmalpflegerisch relevanten Befunden gerechnet werden.

8.10 Schutzgut Wechselwirkungen

Aufgrund der bestehenden starken Vorbelastung vieler Schutzgüter und der Beabsichtigung der Planung den Bestand an Nutzungen und Gebäuden im Plangebiet zu sichern wird für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

8.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

In der Tabelle 1 sind die zu erwartenden Beeinträchtigung in Bezug auf die Schutzgüter kurz übersichtlich dargestellt:

Tab. 1: Zusammengefasste Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch	-
Pflanzen und Biotope	-
Tiere	-
Boden	-
Wasser	-
Klima/ Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“, = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet)

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/10 „Westliches Gängeviertel – zwischen Pastorengang und Rektorgang“ erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

Urbanes Gebiet (MU 1)	1.409 qm
Urbanes Gebiet (MU 2)	6.060 qm
Summe Urbanes Gebiet:	7.470 qm

2. Öffentliche Verkehrsfläche

Kieler Straße	563 qm
Pastorengang	492 qm
Rosengang	469 qm
Gudewerdtstraße	715 qm
Rektorgang	290 qm
Summe öffentliche Verkehrsfläche:	2.530 qm

3. Öffentliche Grünfläche

Plangebiet Summe:	<u>10.735 qm</u>
Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):	1,1 ha

10.0 Planverfahren

In der Ratsversammlung am 03.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 aufgehoben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Da die Planung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, wird auf die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 01.12.2023 bis zum 08.01.2024 durchgeführt. Die Entwurfsunterlagen wurden dementsprechend angepasst, so dass in der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 11.07.2024 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst wird.

Wenn in der darauffolgenden formellen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB keine kritischen Stellungnahmen eingegangen sind, ist es möglich im 4. Quartal 2024 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Stand: Juli 2024

gez. Iris Ploog
- Die Bürgermeisterin -

Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde

Auftragnehmer:

pmp Projekt GmbH
Max-Brauer-Allee 79 • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-351066 0 • e-mail@pmp-projekt.de
Web: www.pmp-architekten.de

Planung und Texterstellung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-458 180 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / M. Sc. Marvin Lanbin / M. Sc. Niclas Braun