

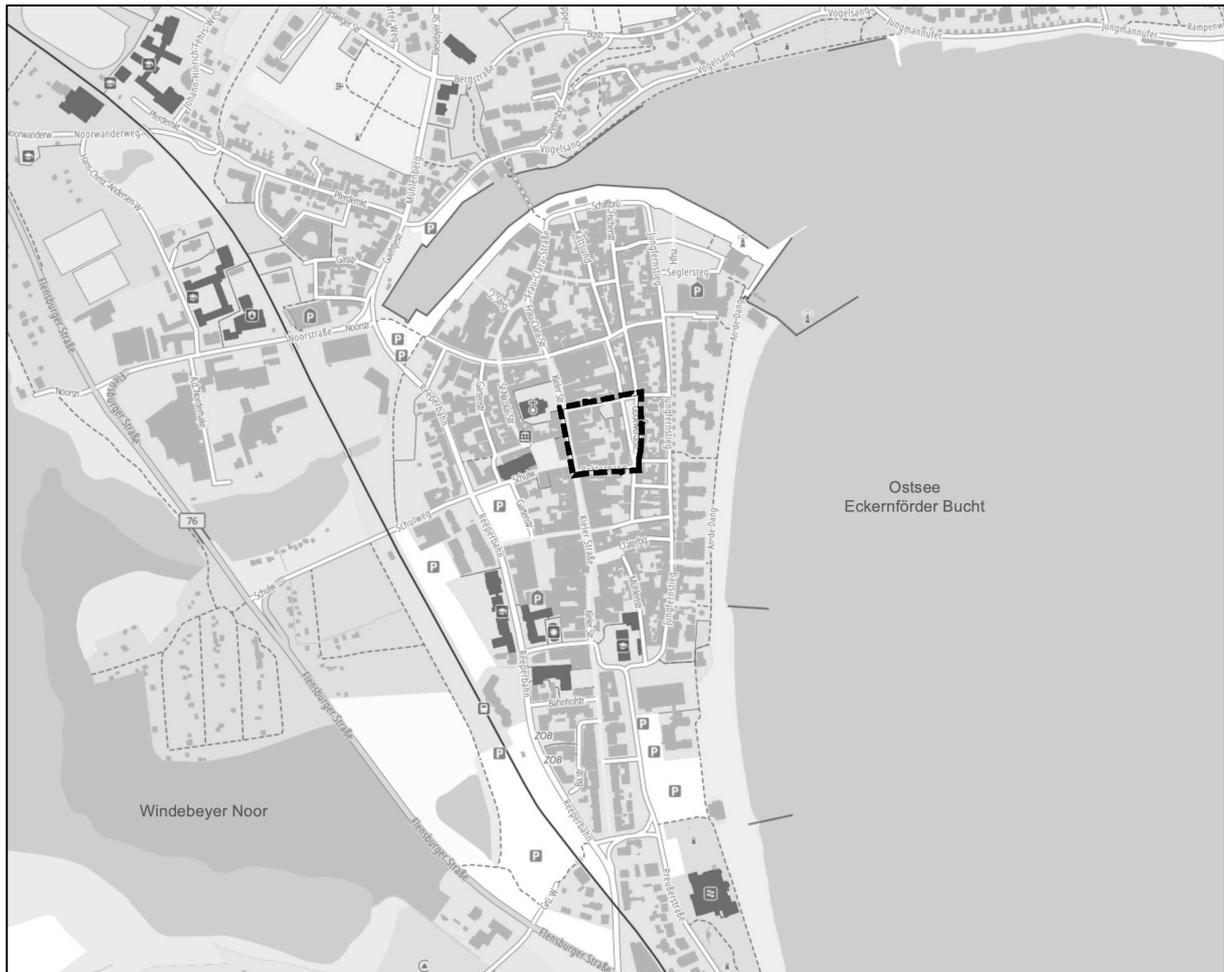
Stadt Eckernförde
Kreis Rendsburg-Eckernförde

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

Planverfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand November 2023

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 |
| 3.0 | Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes | 5 |
| 4.0 | Anlass und Ziel des Verfahrens..... | 5 |
| 4.1 | Verfahrensführung nach § 13a BauGB..... | 6 |
| 5.0 | Inhalt des Bebauungsplanes | 6 |
| 5.1 | Planungskonzeption..... | 6 |
| 5.2 | Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 5.4 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 9 |
| 5.5 | Bestandserhaltene Festsetzungen | 9 |
| 6.0 | Erschließung | 9 |
| 6.1 | Verkehrerschließung..... | 9 |
| 6.2 | Technische Infrastruktur | 9 |
| 6.2.1 | Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltebecken..... | 9 |
| 6.2.2 | Trink- und Löschwasserversorgung..... | 9 |
| 6.2.3 | Schmutzwasserentsorgung | 10 |
| 6.2.4 | Energieversorgung / Telekommunikation..... | 10 |
| 7.0 | Sonstige Belange..... | 10 |
| 7.1 | Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten | 10 |
| 7.2 | Belange des Denkmalschutzes | 10 |
| 7.3 | Belange des Immissionsschutzes..... | 10 |
| 7.4 | Belange des Hochwasserschutzes..... | 10 |
| 8.0 | Belange von Natur und Landschaft..... | 11 |
| 8.1 | Schutzgebiete | 11 |
| 8.2 | Schutzgut Mensch..... | 11 |
| 8.3 | Schutzgut Pflanzen und Biotope..... | 12 |
| 8.4 | Schutzgut Tiere..... | 12 |
| 8.5 | Schutzgut Boden | 12 |
| 8.6 | Schutzgut Wasser | 13 |
| 8.7 | Schutzgut Klima/ Luft..... | 13 |
| 8.8 | Schutzgut Landschaftsbild | 13 |
| 8.9 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 13 |
| 8.10 | Schutzgut Wechselwirkungen..... | 13 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 8.11 | Zusammenfassung der Umweltauswirkungen | 14 |
| 9.0 | Flächenbilanz | 14 |
| 10.0 | Planverfahren..... | 15 |

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221);

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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. Schl. -H S. 170, 249)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002);

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 2022 (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. 278.979 Einwohner (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 127 Einwohner pro km². Die Stadt Eckernförde hat ca. 21.507 Einwohnern (Stand Dezember 2022) 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. Der Marinestützpunkt befindet sich im Osten der Stadt, direkt an der Förde. Der Hauptwirtschaftsfaktor ist der Tourismus mit rund 261.233 Übernachtungen im Jahr 2021. 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 sich 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.

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

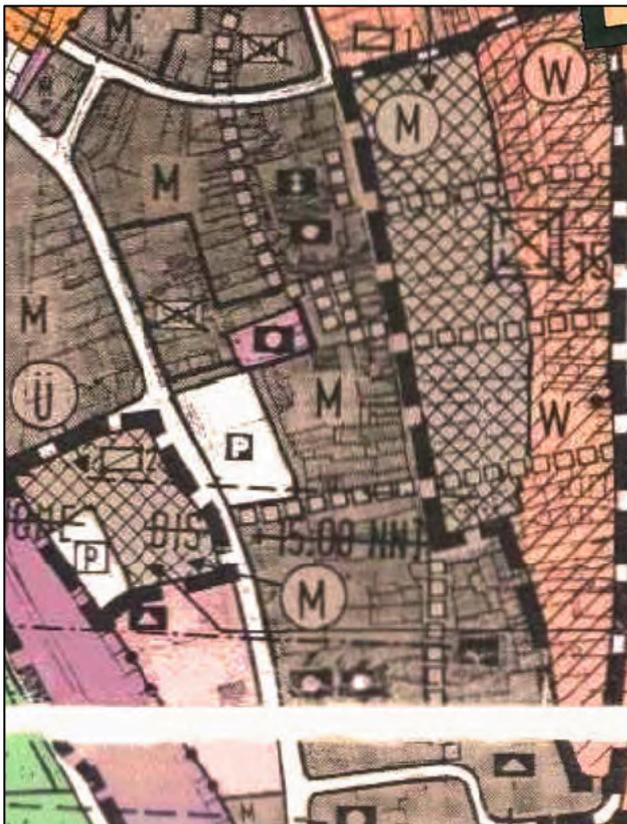
- Grundsatz Nr. 6:
- Ermöglichung der Nutzung von Dach- und Gebäudeflächen beziehungsweise bauliche Anlagen für Solaranlagen durch geeignete Festsetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen

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.



2.3 Flächennutzungsplan

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.

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

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 Waldorfskindergarten. 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 Gudewerdstraße die ebenfalls vorwiegend in Form von Wohnnutzung geprägt ist. Zwischen dem Rosengang und der Gudewerdstraße, befinden sich zwei öffentliche jeweils rund 699 qm und 36 qm große Grünflächen mit Laubbäumen. 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 vorwiegend als Bekleidungsgeschäfte sowie Gastronomiebetriebe vorzufinden.

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. 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. Bereits genehmigte Ferienwohnnutzungen würden unter den Bestandsschutz fallen. Des Weiteren wird anhand des Beherbergungskonzeptes der Stadt Eckernförde geprüft, ob

im weiteren Verlauf des Verfahrens eventuell die Festsetzung erfolgt, dass kleinere Beherbergungsbetriebe wie zum Beispiel Pensionen innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

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 und Erhaltungssatz 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. Aus diesem Grund sind zusätzliche Festsetzungen für den Bereich notwendig der außerhalb dieser Satzungen liegt.

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 wird 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.

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. Hinzu kommt, dass die Kieler Straße, der Großteil vom Pastorengang und der westliche Bereich des Rektorgangs mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt werden. Der Grund hierfür ist, dass diese Bereiche vor allem durch den dort vorhandenen Einzelhandel bereits im Bestand den Charakter einer Fußgängerzone bzw. einer engen Gangbebauung aufweisen, die für den motorisierten Verkehr nicht geeignet sind. Des Weiteren ist die Durchfahrt mit einem Fahrzeug nur in Sonderfällen wie beispielsweise der Anlieferung von Waren gestattet. Zudem ist im Osten des Rektorgangs ein Bereich nicht mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt, da dort kein Einzelhandel stattfindet und auch die enge Gangstruktur nicht vorhanden ist.

Im Osten des Plangebietes befinden sich zwei 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.

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.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Etwa 0,74 ha vom Plangebiet werden als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Der Vorteil von Urbanen Gebieten ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss, da der Bestand, der vorwiegend aus nicht störenden Gewerbetrieben sowie Wohnnutzung besteht, ebenfalls eine nicht gleichwertige Nutzungsmischung aufweist.

Da in Eckernförde aufgrund des wachsenden Tourismus die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeit in den letzten Jahren 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 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. Im Verlauf des Verfahrens wird anhand des Beherbergungskonzeptes der Stadt Eckernförde geprüft, inwiefern Festsetzungen erfolgen, dass kleinere Beherbergungsbetriebe wie zum Beispiel Pensionen innerhalb des Plangebietes zulässig sind.

Des Weiteren ist in den textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt 1.2 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.

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 1.3 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.

Bei den gestalterischen Festsetzungen wird sich auf die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung bezogen. Zusätzlich wird neben gestalterischen Gründen auch aus ökologischen Aspekten festgesetzt, dass Gründächer, die nicht von der Ortsgestaltungssatzung sowie Erhaltungssatzung betroffen sind und eine Neigung von bis zu 30° haben, als Gründächer herzustellen sind. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze), wenn

diese mit einem Flachdach oder mit einer Dachneigung bis zu 20° gebaut werden.

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 als auch die Erhaltungssatzung der Stadt Eckernförde besonders zu berücksichtigen.

Bei den Festsetzungen zur Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe wurde sich auf kleinteilige differenzierte Höhen festgelegt, die sich auf den Bestand beziehen. 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 und nicht für Firsthöhen von Nebendächern und Gauben.

Die Ebene der angrenzenden Straßen und Wege liegt zwischen 2,70 m NHN im Norden und 3,15 m NHN im Süden. 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, die auftreten können, wird in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt 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 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. Ob für einige Teilbereiche eine differenzierte Festsetzung der GRZ erfolgt, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.

Unter dem Abschnitt 2.1 in den textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass bei der im Urbanen Gebiet 2 (MU 2) in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie an Gebäuden auf den Flurstücken 165/132 sowie 132/1 der Flur 11 in der Gemarkung Eckernförde, direkt an die Verkehrsfläche des Rektorgangs angrenzend die Baulinie nur für die jeweiligen Erdgeschosse gilt. Damit bleibt der Charakter der „engen Gänge“ erhalten. Für die darüber liegenden Geschosse ist es als Ausnahme zulässig, die südliche Außenwand bis zu 3,0 m nördlich der Baulinie zu bauen. Der Grund dafür ist, dass in diesem Bereich die Obergeschosse etwas nach hinten versetzt werden können, damit ein größerer Abstand zwischen den Obergeschossen am Rektorgang vorhanden ist. Dies ist zum einen aus Gründen einer verbesserten Privatsphäre sowie in Bezug auf den Brandschutz sinnvoll, da hierdurch bei einem Brandfall die Gefahr einer Ausweitung des Brandes geringer ist.

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. Für dieses Flurstück wird eine Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt, die sich an den westlich und östlich gelegenen Bestandsgebäuden orientiert.

Zudem wurden die Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung für die neuen

geplanten Gebäude Rosengang 10 und Rosengang 10a (Flurstück 278/136) so getroffen, dass sich diese auf die bereits genehmigten Bauanträge beziehen. Hierzu zählt auch die Festsetzung aus dem Abschnitt 2.2, das für die Gebäudehöhen des Flurstückes 278/136 festgesetzt wird, dass für das westliche Gebäude (Rosengang 10b) die festgesetzte Gebäudehöhe durch einen Treppenhaus-/Fahrstuhlumbau um maximal 3,0 m überschritten werden darf. Bei dem Vorderhaus (Rosengang 10a) darf die maximale Firsthöhe durch einen Firstgiebel über der Hofdurchfahrt um 1,0 m überschritten werden.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

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. Des Weiteren wird für die Dächer im Bereich der Hinterhöfe eine Dachbegrünung bis zu einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Generell soll eine bestmögliche Dach- und Fassadenbegrünung unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Ortsgestaltungssatzung realisiert werden.

Die Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die festgesetzten Bäume dienen zum einen dazu das Ortsbild ökologisch als auch gestalterisch aufzuwerten und zum anderen dazu für eine Verbesserung des Kleinklimas zu sorgen.

5.5 Bestandserhaltene Festsetzungen

Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden innerhalb des Plangebietes bestandserhaltene Festsetzungen getroffen.

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.

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

Im Nordosten des Plangebietes (Pastorengang 10), steht das Gebäude in dem sich der Waldorfskindergarten befindet unter Denkmalschutz, weshalb dort gemäß dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH 2015) eine bauliche Veränderung einer gesonderten denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen.

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen und dem Ausschluss bestimmter Nutzungen innerhalb des MU-Gebietes, werden im Plangebiet keine Immissionsgrenzwerte überschritten.

7.4 Belange des Hochwasserschutzes

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 2,95 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zulässig.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Aufenthaltsräume, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen, erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Garagenebenen sowie sicherheitsrelevante technische Anlagen erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig.

Unterhalb von + 2,45 m NHN Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossenebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) sind Garagenebenen sowie sicherheitsrelevante technische Anlagen zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen - wie z.B. Tor-, Tür- und Fensterschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und

Lichtschächten - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN gewährleistet wird. Sollte das Gebäude bei einem Wasserstand von + 2,45 m NHN jedoch auftriebsgefährdet sein, werden bauliche Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb oder eine Flutung und Evakuierung der Garagenebene notwendig. Die sicherheitsrelevanten technischen Anlagen(bereiche) dürfen nicht geflutet werden und müssen bei Flutung der Garagenebene erreichbar und begehbar bleiben.

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet können Ausnahmen von den Festsetzungen bezüglich der Räume gewerblicher Nutzung sowie Aufenthaltsräumen, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen - wie z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechniken und Hausanschlüssen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,45 m NHN bei gewerblicher Nutzung, Aufenthaltsräumen, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen, gewährleistet wird.

In dem mit „(D)“ bezeichneten Bereich des mit MU 2 festgesetzten Teilgebietes können ausnahmsweise Räume mit Wohnnutzung bereits ab einer Höhe vom + 2,45 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschosebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen - wie z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechniken und Hausanschlüssen sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaeinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Unterkellerung - ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 2,95 m NHN bei Wohnnutzung gewährleistet wird.

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.

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

8.3 Schutzgut Pflanzen und Biotope

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 Biotope sind keine im Plangebiet bekannt.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biotope 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.

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.

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 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 und Erhaltungssatz 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

735 qm

Plangebiet Summe:

10.735 qm

Plangebiet Summe (gerundet in Hektar):

1,1 ha

10.0 Planverfahren

In der Ratsversammlung wurde am 03.11.2022 der Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 aufgehoben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Des Weiteren wurde eine Veränderungssperre gefasst, die am 23.11.2023 außer Kraft tritt, jedoch gemäß § 17 BauGB um ein Jahr verlängert wird. Da die Planung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, wird auf die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes verzichtet. Es wird jedoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Stand: November 2023

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