

KURZBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 77 „Ehemalige Skateranlage/ Schulweg“

für das Gebiet

südlich der Straße Schulweg, zwischen der Kleingartenkolonie und der Bahnlinie Kiel -
Flensburg

und

zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans

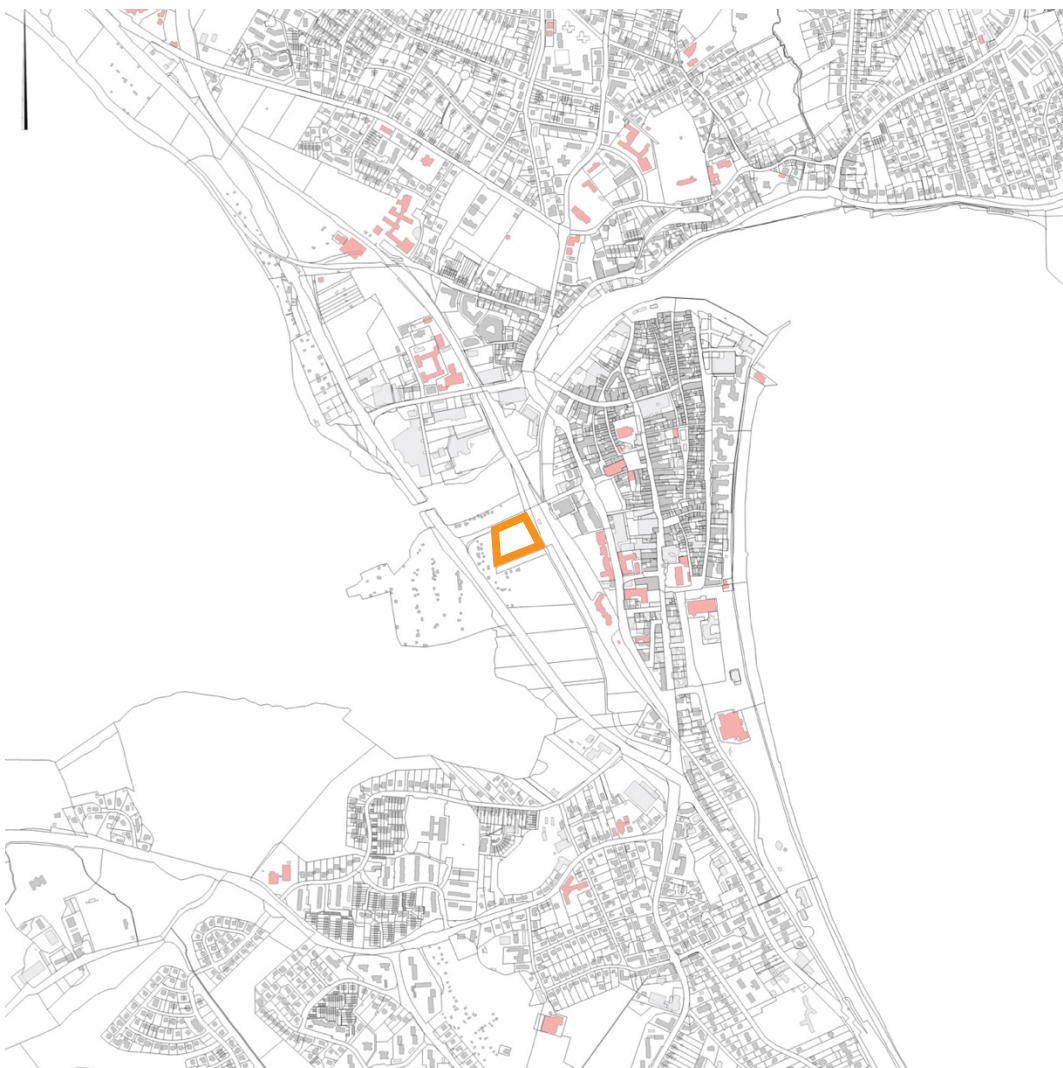


Abbildung 1: Übersichtsplan

Stand: 16.04.2020

1 Flächengröße, Lage im Raum, Topografie und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 77 bzw. der 29. FNP-Änderung befindet sich westlich der Bahnlinie Kiel-Flensburg und umfasst den Bereich der Skateranlage (Skaterflächen mit Rampen, eine ovale Speedbahn zur Vorbereitung auf Wettbewerbe, eine Multifunktionsfläche) sowie ein Toilettenhäuschen südlich der Straße Schulweg. Am nordwestlichen Rand befindet sich zudem ein Busparkplatz.



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild

Nördlich des Schulwegs liegen die ehemalige Kleingartenkolonie Süderhake I sowie die Norderhake/ Windebyer Noor mit ihren Uferzonen. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere Teile der Kleingartenkolonie Süderhake I. Wiederum westlich davon verläuft die Bundesstraße Nr. 76.

Im Innenoval der Speedbahn befindet sich eine ehemals stadtbildprägende, ca. 90 Jahre alte und aktuell noch ca. 10 m hohe Pappel. Aufgrund von Sturmschäden und der entstandenen

Kronenschäden war ein Rückschnitt um 2/3 des Baums erforderlich geworden. Diese Eingriffe in das Starkholz führten dazu, dass es an den Schnittstellen zu Morschungen kommt, die instabilen Austriebe immer wieder eingekürzt werden müssen und die Reststandzeit deshalb begrenzt ist.

Die Ränder des Plangebietes sind durch Baumgruppen und Baumreihen aus Laub- und Nadelgehölzen eingegrünt.

Das Plangebiet verläuft relativ eben auf einer Höhe von ca. 1,5 m über Normalhöhennull (NHN). Am südlichen Rand steigt das Gelände dann noch einmal kurz auf ca. 2,5 m an bzw. am westlichen Rand fällt das Gelände auf ca. 0,5 m über NHN ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung umfasst lediglich das Flurstück 2/83, Flur 5, Gemarkung Eckernförde.

Er weist eine Gesamtfläche von rund 9.780 qm auf und wird wie folgt begrenzt:

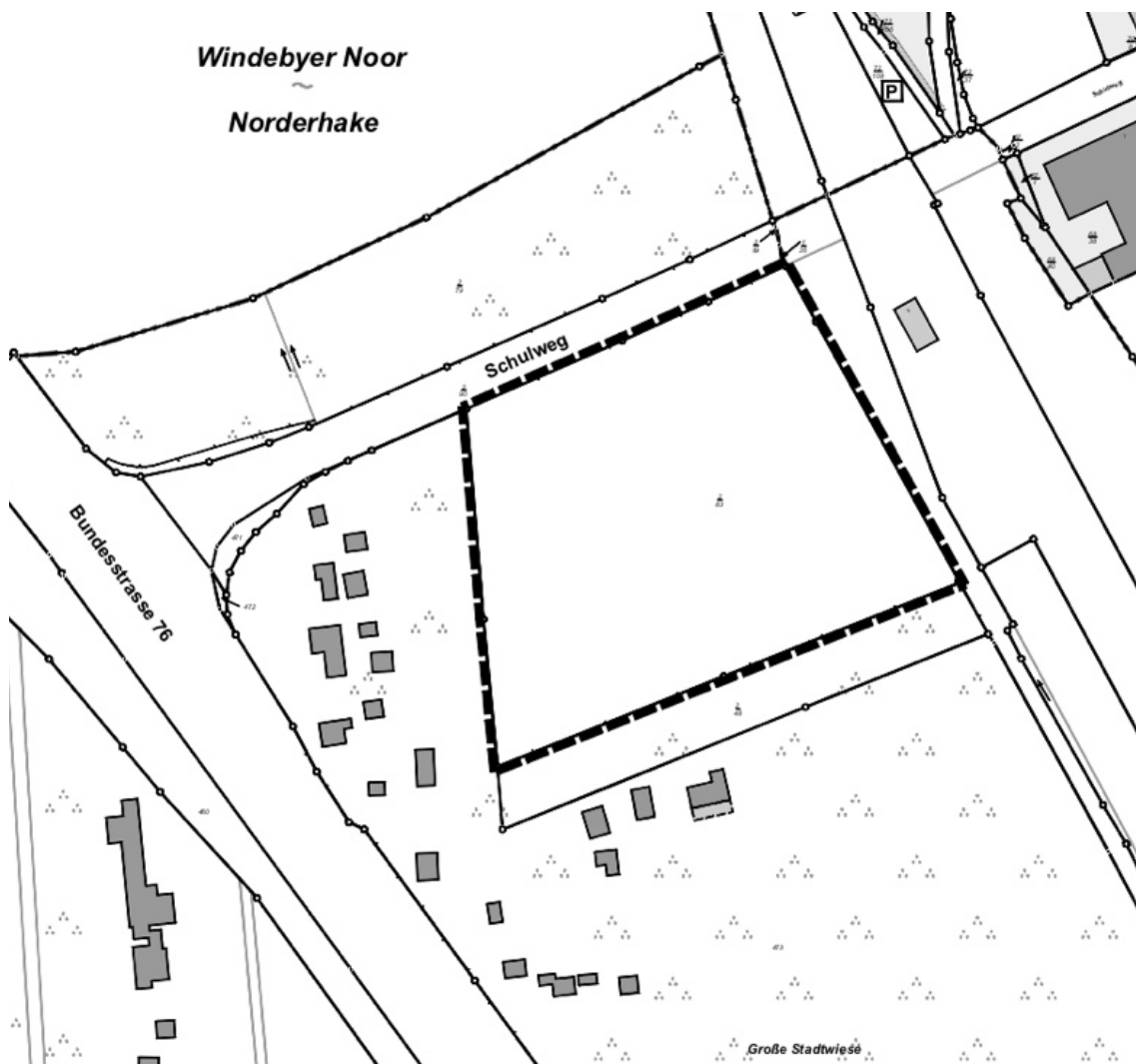


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Flurkarte

<u>im Norden:</u>	durch die südliche Begrenzungslinie der Straße Schulweg,
<u>im Osten:</u>	durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 1/27, Flur 5, Gemarkung Eckernförde,
<u>im Süden:</u>	durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 2/48, Flur 5, Gemarkung Eckernförde und
<u>im Westen:</u>	durch die östliche Begrenzungslinie des Flurstücks 473, Flur 5, Gemarkung Eckernförde.

(Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.)

2 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist es, durch die Verlagerung des derzeitigen Skaterparks südlich des Schulwegs (Geltungsbereich des B-Plan Nr. 75/ 27. FNP-Änd.) auf die gegenüberliegende Straßenseite das Grundstück freizulegen und so dieses für **neue Nutzungen** zur Verfügung zu stellen und damit eine **attraktive Neugestaltung des Eingangsbereichs** der Stadt Eckernförde einzuleiten. Die Stadt sucht schon längere Zeit nach einem passenden, zentrumsnahen Grundstück für die Unterbringung eines **kommerziellen Kinos in marktfähiger Größe**. Das **Kino soll in Kombination mit einem Lebensmittel-Einzelhandel zur Nahversorgung im innenstadtverträglichen Umfang** auf den ehemaligen Flächen der Skateranlage errichtet und über den Schulweg verkehrlich angebunden werden.

3 Planinhalt

Zur Realisierung des Kinos in Kombination mit einem Nahversorger südlich des Schulwegs wird das Plangebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kino und Einzelhandel“ festgesetzt bzw. in der FNP-Änderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kino und Einzelhandel“ dargestellt. Die bauliche Gestaltung und räumliche Verteilung werden im Rahmen eines Wettbewerbs entschieden.

Gemäß der Empfehlung der Standortuntersuchung zur Neuansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels im Bereich des B-Plan Nr. 77 soll die maximale Gesamtverkaufsfläche für den Einzelhandel auf 1.800 qm mittels einer textlichen Festsetzung begrenzt werden, um einer städtebauliche relevante Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche Eckernfördes entgegenzuwirken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 4.450 qm im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 18,5 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt. Dadurch ist eine Stapelung der gewünschten Nutzungen (Kino ca. 10 m Höhe; Einzelhandel ca. 6 m Höhe) möglich, welche aufgrund der geringen Grundstücksgröße erforderlich ist, bei gleichzeitiger Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser für gewerbliche Nutzungen (*siehe hierzu Kap. 10*). Zum anderen soll so die Höhenentwicklung des neuen Baukörpers auf ein Minimum begrenzt werden, um - gemeinsam mit der vorhandenen und zu erhaltenden, relativ dichten Eingrünung des Plangebietes - den Eindruck eines sich östlich des Plangebietes (Reeperbahn 28) und damit in unmittelbarer Nähe befindenden, ins Denkmalsbuch eingetragenen Gebäudes nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Ferner soll, um den hohen Grünanteil und damit den grünen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung aufrecht zu erhalten, die randliche Eingrünung des Plangebietes größtenteils erhalten bleiben und der neue Baukörper zurückgesetzt von der Straße errichtet werden. Entsprechend wird die überbaubare Fläche auf Bebauungsplanebene in einem Abstand von 5 m zu den zu erhaltenden bzw. anzupflanzenden Gehölzflächen mit einer Baugrenze im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand wird größtenteils mit einem

Erhaltungsgebot belegt. Im südwestlichen Gehölzstreifen erfährt die Sichtschutzfunktion durch Verkahlen der hier stockenden Nadelbäume beginnende Einschränkungen, sodass ein verbesserter dauerhafter Sichtschutz zu den angrenzenden Kleingärten erforderlich erscheint. Hier wird daher ein Anpflanzgebot mit dem Ziel eines Ersatzes der nichtheimischen Nadelgehölze durch heimische Laubbäume und Sträucher festgesetzt.

Aufgrund des zu erhaltenden Grünbestandes verbleibt für die Erschließung bzw. Zufahrt des Plangebietes nur der nordwestliche Bereich des Plangebietes über den Schulweg. Der restliche Bereich entlang des Schulwegs wird aus verkehrlichen Gründen sowie zum Schutz der Gehölzflächen im B-Plan als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Das gesamte Plangebiet, wie fast der gesamte Innenstadtbereich von Eckernförde, befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei Sturmfluten mit entsprechender Windstärke eine Hochwasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Die Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Hochwasserrisikogebiet) ist daher im B-Plan bzw. in der FNP-Änderung nachrichtlich übernommen worden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden für die gewerblichen Nutzungen Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser getroffen.

Ferner befindet sich das Plangebiet in der Nähe der Bundesstraße 76. Entlang der Bundesstraßen gelten die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 9 (1) und (2) des Fernstraßengesetzes FStrG. Die Abgrenzungen der 20 m Anbauverbotszone und der 40 m Baubeschränkungszone zur Bundesstraße sind daher im B-Plan bzw. in die FNP-Änderung nachrichtlich übernommen worden.

4 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Folglich ist zur Realisierung der Planung die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

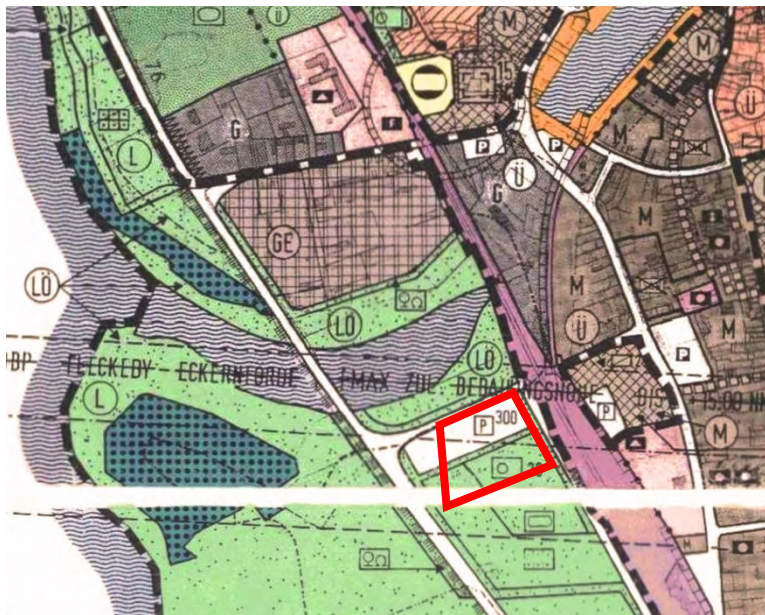


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde ist der Bereich südlich der Straße Schulweg als öffentliche Parkfläche (300 PKW) sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (7 bis 12 Jahre) dargestellt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfordert die Realisierung der vorstehenden Planungsziele die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren des B-Plans Nr. 77 nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Eckernförde mit Stand Mai 1992 weist das Plangebiet zur Gänze als „Sport- und Spielrasen“ aus und trifft darüber hinaus keine spezifischen Aussagen.

7 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 befindet sich derzeit in der Fortschreibung und fachlichen Abstimmung. Eine Rechtsverbindlichkeit ist erst für das Jahr 2020 zu erwarten. Der Entwurf der Fortschreibung (Dezember 2018) ist jedoch bereits heute als Abwägungsmerkmal zu berücksichtigen. Der LEP weist Eckernförde als Mittelzentrum aus. Mittelzentren sollen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln (vgl. LEP-Entwurf der Fortschreibung, Kap 3.1.2).

Eckernförde liegt weiterhin innerhalb eines Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung. In diesen Schwerpunkträumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden. (vgl. LEP-Entwurf der Fortschreibung, Kap. 4.7.1).

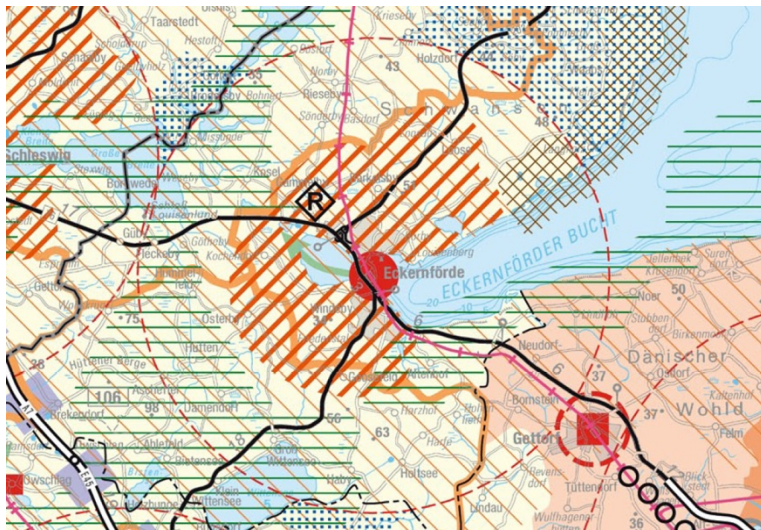


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Das nördlich des Plangebiets gelegene Windebyer Noor ist im Landesentwicklungsplan als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft: Biotopverbund-achse auf Landesebene gekennzeichnet. Die Achse dient als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften (vgl. LEP-Entwurf der Fortschreibung, Kap 6.2.2).

Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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

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

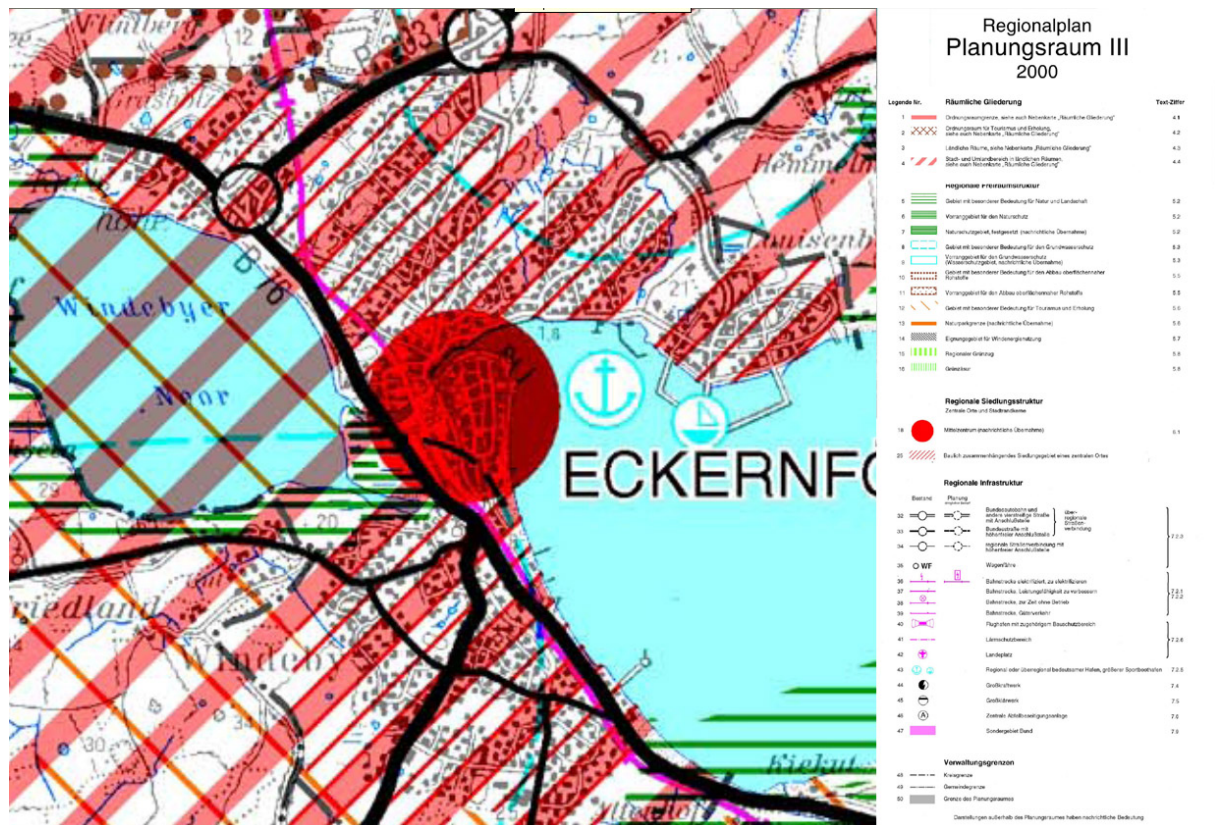


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III – Schleswig-Holstein Mitte (Fortschreibung 2000)

Zum Nahbereich Eckernförde heißt es im REP u.a., dass die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eckernförde durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt wird, die zu erhalten und auszubauen ist.

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

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

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

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

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

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 stellt das nahegelegene Windebyer Noor westlich der B 76 und daran angrenzende Bereiche als

Landschaftsschutzgebiet sowie das Windebyer Noor als Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und das Süd- und Westufer als Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundsystem) dar. Ferner werden der südöstliche Uferbereich als gesetzlich geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG" (heute § 30 BNatSchG) sowie der Südteil des Windebyer Moores als Wasserschongebiet gem. „Gesamtplan Grundwasserschutz in SH“ von 1998 dargestellt. Die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Teile des Windebyer Noores werden ebenfalls als Gebiet mit besonderer Erholungseignung eingestuft.

Zusätzlich sind im Bereich zwischen Ostsee und Windebyer Noor zahlreiche archäologische Denkmale sowie entlang der Küste ein überregionaler Rad- und Wanderweg (Ostseeküstenradweg) dargestellt.

Der LRP trifft für den Geltungsbereich des B-Plans selbst allerdings keine spezifischen Aussagen.

Der Bebauungsplan Nr. 77 und die 29. Änderung des Flächennutzungsplans stehen im Einklang mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung und Landesplanung (gem. § 1 (4) BauGB).

8 Schutzgebiete und Schutzobjekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie nach § 25 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Festsetzungen der Bauleitpläne nicht berührt.

Die bei Eckernförde gemeldeten europäischen Schutzgebiete

FFH-Gebiet 1524-391 *Großer Schnaaper See, Bültsee und anschließende Flächen*

FFH-Gebiet 1525-331 *Hemmelmarker See*

FFH-Gebiet 1526-391 *Südküste der Eckernförder Bucht und vorgelagerte Flachgründe*

VS 1525-491 *Eckernförder Bucht mit Flachgründen*

haben infolge der bestehenden Entfernungen von mehr als 2 km mit z. T. zwischenliegenden städtischen Siedlungsflächen keine Relevanz. Auswirkungen der Planung auf die Erhaltungsziele der FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Ein größerer Teil des Baumbestandes im Plangebiet unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eckernförde vom 2. Okt. 2017. Danach sind Bäume mit Ausnahme von Fichten, die über einen Stammumfang von mehr als 80 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden verfügen, geschützt und werden daher nicht gesondert als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft im Plangebiet die meisten Laubbäume sowie einen kleineren Teil der Nadelbäume. Dazu zählt auch die ca. 90 Jahre alte und aktuell noch ca. 10 m hohe Pappel im Innenoval der Speedbahn. Diese hat im Sturm „Christian“ erhebliche Kronenschäden erlitten und musste deshalb um 2/3 zurückgeschnitten werden. Diese Eingriffe in das Starkholz führten dazu, dass es an den Schnittstellen zu Morschungen kommt, die instabilen Austriebe immer wieder eingekürzt werden müssen und die Reststandzeit deshalb begrenzt ist. Dennoch steht die Pappel aufgrund ihres Stammumfangs als landschaftsprägender Einzelbaum unter gesetzlichem Schutz und wird nicht explizit mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Bei einer Wegnahme muss ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG erfolgen.

9 Artenschutz

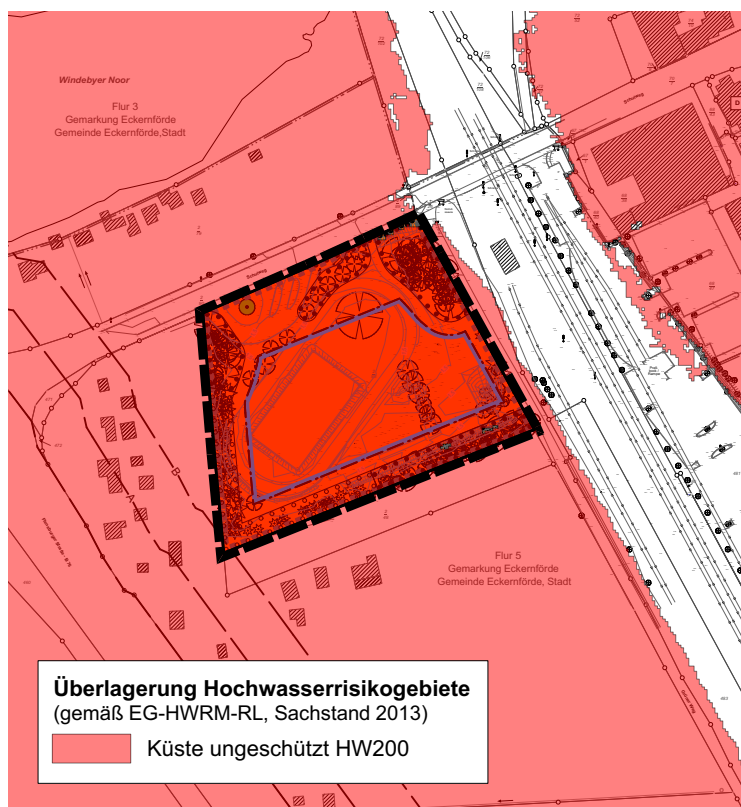
Zahlreiche Tier- und Pflanzenarten unterliegen heute einem speziellen gesetzlichen Schutz. Zur Identifizierung und Bewertung von Auswirkungen auf diese Arten durch Baumaßnahmen im Plangebiet und seiner Umgebung wurde im Rahmen des Bauleitverfahrens eine Artenschutzprüfung durch ein qualifiziertes Biologenbüro erstellt, die aktuell als Entwurf mit Planungsstand Februar 2020 vorliegt. Das Gutachten überprüft die Planung im Bereich der betroffenen oder angrenzenden Habitatflächen bezüglich der Verträglichkeit mit dem gesetzlichen Artenschutz.

Die Untersuchung der möglichen Konflikte zeigt für den Artenschutz im Plangebiet einen Regelungsbedarf für Gehölzvögel und Fledermäuse bei der Entfernung von Bäumen sowie hinsichtlich einer späteren Beleuchtung der Fläche. Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind im Wesentlichen Bauzeitenregelungen für Baufeldfreimachung und Baumfällungen sowie die Minimierung von Lichtwirkung durch die Wahl insektenfreundlicher Leuchtmittel und die Vermeidung des Anstrahlens randlicher Gehölze erforderlich.

Bei Umsetzung der durch die Artenschutzprüfung empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden durch den B-Plan und die Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Ebenso werden artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei entsprechender Windstärke und Windrichtung mit Wellenschlag zu rechnen.



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

Abbildung 7: Abgrenzung Hochwasserrisikogebiet HW200

Da in dem Plangebiet zukünftig gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, werden im weiteren Verfahren Festsetzungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser auf Bauplanungsebene getroffen (*u.a. Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,45 m NHN der OKFF*).

11 Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden weitere Standorte für das Kino geprüft und aus verschiedensten Gründen als nicht passend befunden. Im Rahmen eines Investorenwettbewerbs, der im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wird, werden Planungsvarianten für das Grundstück entwickelt und durch eine unabhängige Jury geprüft. Die unterschiedlichen Varianten werden in den Wettbewerbsveröffentlichungen dokumentiert.

12 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Kulturdenkmäler. Allerdings befindet sich in ca. 150 m Entfernung in östlicher Richtung (Reeperbahn 28) und damit in unmittelbarer Nähe ein ins Denkmalsbuch eingetragenes Gebäude.

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

13 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Abfall, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden.

14 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel und Hinweise

Auf Grundlage mehrerer bodenmechanischer und chemischer Untersuchungen wurde im September/ Oktober 2019 eine generelle Baugrundbeurteilung inkl. einer orientierenden Stellungnahme zur Altlastensituation für die B-Pläne 75 und 77 in Eckernförde durch die Fa. Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co. KG, Eckernförde erstellt.

Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass Gewerbebauten und Verkehrsflächen im Anschluss an einen Bodenaustausch und eine oberflächliche Nachverdichtung der gewachsenen Sande flach gegründet werden können.

Die LAGA-Analytik (TR Boden) ergab bei vier Beprobungen einen max. Zuordnungswert von >2. Ansonsten waren im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) innerhalb der Aufschüttungen vorhanden, die bspw. aus Teer- und Verbrennungsrückständen herrühren können.

Im Zuge der Tiefbauarbeiten anfallender Bodenaushub ist gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 repräsentativ zu beproben und zu analysieren, um Aussagen über die erforderlichen Verwertungs-/ Entsorgungswege machen zu können.

Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

15 Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 77 und die 29. FNP-Änderung sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Abs. 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Stadt legt dazu den Umfang und Detaillierungsgrad fest, in dem die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich werden. Dieses erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB.

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgte in Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 3 Abs. 1 BauGB gebeten.

Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4(1) BauGB wird der Umweltbericht ergänzt.

16 Auswirkungen der Planung

Mit Realisierung der Planung wird der Eingangsbereich in die Innenstadt neu ausgebildet. Durch die Errichtung des Kinos in Innenstadtnähe wird auf die langjährige Nachfrage nach einem zentralen Kinokomplex reagiert.

Ferner sind im angrenzenden Plangebiet "Binnenhafen - Nooröffnung" bis zu 125 Wohneinheiten geplant. Nachdem sich die Lebensmittelmärkte Aldi und Markant gegen eine Verlagerung der Märkte innerhalb des Plangebietes entschieden haben, kann durch die Kombination Kino mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt im Plangebiet des B-Plans Nr. 77 die Versorgung der Plangebiete "Binnenhafen - Nooröffnung" und "Bahnhofsareal und Umgebung" sowie der Innenstadt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden.

Die randliche Eingrünung des Plangebietes mit wesentlichen ökologischen Funktionen für die heimische Fauna sowie mit einer bedeutsamen Sichtschuttfunktion für die umgebenden Flächen bleibt zu einem größeren Teil erhalten oder wird, wo sie im Südwesten vorwiegend aus nichtheimischen Nadelgehölzen mit geringerer ökologischer Wertigkeit besteht, durch heimische Gehölze ersetzt. Durch diese Maßnahme wird auch langfristig die Sichtschuttfunktion gesichert. Ein geringerer Teil der geschützten Gehölze des Plangebiets wird jedoch entfallen.

Der bereits relativ hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich im Vergleich zum Bestand weiter erhöhen.

Bei Umsetzung der durch die Artenschutzprüfung empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden durch den B-Plan und die Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Ebenso werden artenschutzrechtliche Ausnahmen nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

17 Kosten

Bei der Umsetzung des B-Plans entstehen der Stadt Eckernförde Kosten durch die Verlagerung der vorhandenen Skateranlage und Busparkplätze mit öffentlicher Toilette, für die Ausgleichsmaßnahmen und für die Bodenentsorgung.

Um Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gebeten.

A. Warnke

gez. Anke Warnke

Büro Evers & Küssner | Stadtplaner