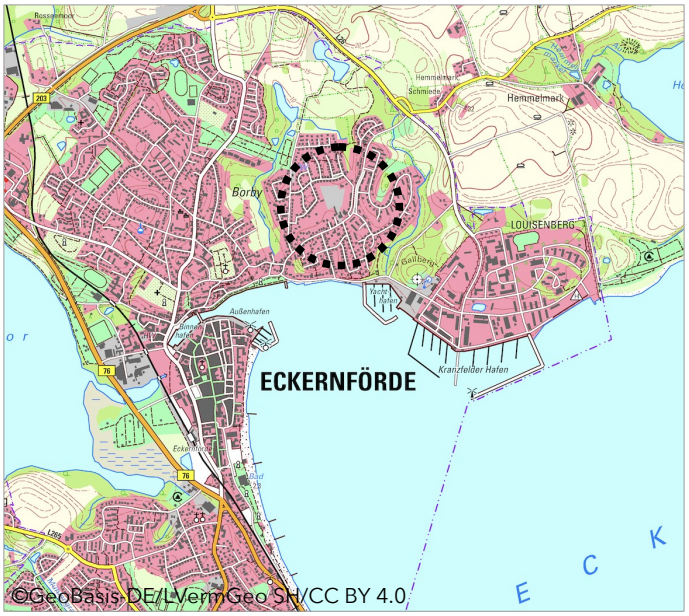
STADT ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53
„WOHNEN AN DER PRINZENSTRASSE“

Begründung
zum Vorentwurf



17.08.2026

Verfasser:

AC PLANER GRUPPE

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Stefan Escosura
M.Sc. Jorid Westphal
Qualitätskontrolle: Dipl.-Ing. Stefan Escosura

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL 6
1 Räumlicher Geltungsbereich 6
2 Planungserfordernis / Planungsanlass 6
3 Planungsvoraussetzungen /Planungsgrundlagen 9
3.1 Landesentwicklungsplan 9
3.2 Regionalplan 9
3.3 Flächennutzungsplan 10
3.4 Landschaftsrahmenplan 10
3.5 Landschaftsplan 11
4 Bestandsbeschreibung 12
5 Planerische Konzeption / Vorhabenbeschreibung 12
6 Fachgutachten 16
6.1 Baugrund und Altlasten 16
6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 17
6.3 Erschließungsplanung 19
6.4 Verkehrsgutachten 21
6.5 Immissionsschutz 22
6.5.1 Gewerbelärm 22
6.5.2 Verkehrslärm 23
6.5.3 Geruch 24
6.6 Entwässerungskonzept 25
6.7 Vermessung 27
6.8 Freiraumplanung 27
6.9 Nicht mehr erforderliche Fachgutachten 27
7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 28
7.1 Art der baulichen Nutzung 28
7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 28
7.3 Verkehrsflächen 28
8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen 29
8.1 Erhalt von Knicks 29
8.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 29
8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 29
9 Begründung der gestalterischen Festsetzungen 29
9.1 Dächer / Fassaden / Einfriedung 29
10 Abwägung 30
10.1 Abwägungsrelevante Themen 30
10.2 Gesamtabwägung 31
11 Verkehr und Erschließung 32
12 Ver- und Entsorgung 32
12.1 Wasserversorgung 32
12.2 Schmutzwasserbeseitigung 32

12.3 Brandschutz....32
12.4 Wärmeversorgung....32
13 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise....32

TEIL II – UMWELTBERICHT....34

ANLAGEN

Gutachten

A) Gründungsbeurteilung – Aussagen zu den Altlasten: Zwischenbericht zum Stand der Altlastenerkundung: Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG, Eckernförde, 20.03.2020.

B) Baugrunderkundung Gründungsbeurteilung – Angaben zur dezentralen Versickerung: Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG, Eckernförde, 16.09.2022.

C) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ der Stadt Eckernförde: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm, 29.11.2019.

D) Vorentwurf Erschließung B-Plan Nr. 53: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 27.04.2023.

E) Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 53, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel im Zuge der Prinzenstraße – Verkehrsgutachten: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 24.04.2024.

F) VEP Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ – Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm nach TA Lärm: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 10.10.2022.

G) Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 53 Wohnen und Einzelhandel im Zuge der Prinzenstraße – Lärmtechnische Untersuchung – Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV: Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 12.06.2020.

H) Immissionsberechnung – Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ in Eckernförde: Olfasense GmbH, Kiel, 11.08.2022.

I) Kurzdokumentation GW-Strömungssimulation mit Empfehlungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 53 Wohngebiet Prinzenpark: Aquifex GS GmbH, Altenholz, 23.02.2023.

J) B-Plan Nr. 53 - Wohngebiet Prinzenpark – Entwässerungskonzept: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 07.11.2022.

Vorhabenplanung

K) Lageplan und Schnitte zum Vorhaben „Wohngebiet Prinzenpark“: Noor Architektur GmbH, Eckernförde, 17.08.2026.

Umwelt

L) Vorabzug Umweltbericht Kurzfassung für Scoping - Kurzbericht zur Begründung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Eckernförde: Frankes Landschaften und Objekte, Kiel, August 2026.

M) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 53 „Prinzenstraße“- Planzeichnung Bestand: Frankes Landschaften und Objekte, Kiel, 12.08.2026.

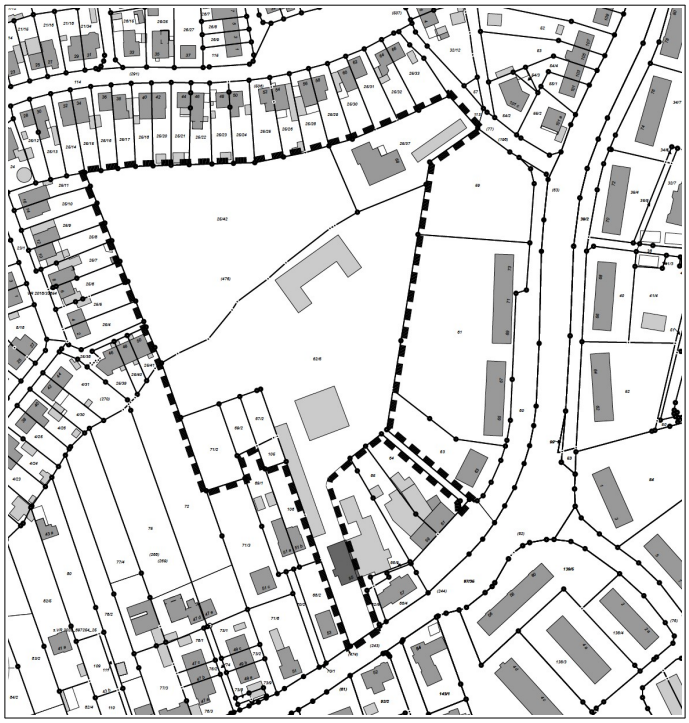
TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 „Wohnen an der Prinzenstraße“ befindet sich im Stadtteil Borby der Stadt Eckernförde. Er liegt nördlich und westlich der Grundstücke an der Prinzenstraße, südlich der Wohngrundstücke an der Siemensstraße und östlich der Wohngrundstücke an der Gefionstraße bzw. Clairmontstraße.

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/37, 25/42, 69/2, 67/2, 71/2 und 105 vollständig sowie 62/6 zu einem überwiegenden Teil (ausschließlich eines ca. 20m breiten Streifens auf 55 m Länge nördlich des Flurstücks 66/4). Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 5 der Gemarkung Borby.

Der Plangeltungsbereich weist eine Flächengröße von 2,3 ha auf.



2 Planungserfordernis / Planungsanlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche. Größtenteils sind es die Grundstücksflächen des ehemaligen Bauunternehmens Lohnert. Mit der Überplanung der Flächen soll im Sinne der Innenentwicklung eine erhebliche Anzahl an Geschosswohnungsbauten zur Befriedigung der anhaltenden Wohnraumnachfrage errichtet werden.

Die Planungen sehen die Errichtung von Wohnbebauung in Form von drei- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau vor. Es sollen ca. 144 Wohneinheiten errichtet werden. Die Unterbringung des durch die Wohnnutzung erzeugten ruhenden Verkehrs soll in Tiefgaragen erfolgen, um ein attraktives und verkehrsberuhigtes Wohnquartier zu schaffen. Die Neubebauung soll in Höhe und Dichte in die bestehende Wohnbebauung im Umfeld verträglich eingebunden werden. Ziel ist es außerdem an den Gebietsgrenzen eine Eingrünung sowie eine qualitätsvolle Durchgrünung des Gebiets mit Naherholungscharakter unter der Beachtung naturschutzrechtlicher Vorgaben zu erzielen. Der Artenschutz ist sicherzustellen. Hinzu kommt auch die Sicherung der fußläufigen An-

bindung des Gebiets an Nachbarquartiere und von Radwegen in die Umgebung. Die Erschließung soll über eine direkte Zufahrt über die Prinzenstraße erfolgen.

Ursprünglich wurde für die Flächen neben dem Wohnungsbau gleichzeitig auch der Bau und die Sicherung eines kleinen Versorgungszentrums für den Stadtteil Borby bestehend aus einem Lebensmittelnahversorgungsbetrieb verfolgt, da es an einer wohnortnahen fußläufig zu erreichenden Grundversorgung mangelt. Hierzu lief ein entsprechendes gemeinsames Bauleitplanverfahren mit vorhabenbezogenem Teil bereits im Jahr 2018 an. Das Verfahren wurde damals bis zur frühzeitigen Beteiligung geführt. Gutachten wurden zu dem damaligen Plansstand bereits umfassend erarbeitet.

Von der gleichzeitigen Umsetzung des Nahversorgungszentrums wurde jedoch Abstand genommen, sodass vorerst die Umsetzungsvoraussetzungen für den angestrebten Wohnungsbau geschaffen werden sollen. Die Umsetzung des Nahversorgers wird nach wie vor weiterverfolgt. Da eine gleichzeitige Umsetzung jedoch unwahrscheinlich erscheint, der Wohnungsbau jedoch nicht verzögert werden soll, werden die Planverfahren zeitlich entflochten. Die Grundvoraussetzungen für den Wohnungsbau und später ergänzend einen Nahversorger sind im Verkehrsgutachten und den Lärmgutachten dennoch zu berücksichtigen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des aktuellen Vorhabens ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Hier: Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnen an der Prinzenstraße“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Gutachten erarbeitet bzw. die zum vorherigen Planungsstand erarbeiteten Gutachten geprüft und aktualisiert, sofern das inhaltlich für die aktuelle Planung erforderlich ist.

Planungsrechtlich ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ für die Wohnbebauung angedacht. Das Plangebiet soll über eine direkte Zufahrt von der Prinzenstraße erschlossen werden. Nach politischer Willensbildung ist die Verkehrsführung im Verlauf der Prinzenstraße zu untersuchen und Optionen wie die Herstellung eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Prinzenstraße/Cäcilienstraße zu prüfen bzw. das Erfordernis und der notwendige Ausbau-Aufwand für die geplante Erschließungsstraße des Plangebiets festzustellen.

Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität soll im Bebauungsplan eine angemessene Durchgrünung des Quartiers vorgegeben werden. Das geplante Wohngebiet soll wirkungsvoll eingegrünt werden. Zur Wahrung der gestalterischen Ansprüche wurde das Bebauungskonzept bereits im Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Eckernförde vorgestellt.

Im Weiteren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eckernförde und dem Projektentwickler geschlossen, in dem unter anderem die Planungsziele zu Anzahl der Wohneinheiten (ca. 144 Wohneinheiten) oder auch sozial gefördertem Wohnungsbau (zu den jeweils gültigen Bedingungen der Regelungen des 2. Förderweges der Sozialen Wohnraumförderung für 26 Wohneinheiten für 15 Jahre) durch entsprechende Vereinbarungen gesichert werden.

<u>Bisheriges Bauleitplanverfahren</u>

26.04.2018	Aufstellungsbeschluss *Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ mit vorhabenbezogenem Teil „Lebensmittelnahversorgung mit Wohnen“*
29.01.2019	Beschluss frühzeitiger Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
25.02.2019 – 26.03.2019	Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs mit Planungsstand vom November 2018 und Planungsbegründung

19.03.2020 Geänderter Aufstellungsbeschluss
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“

Erarbeitung verschiedener Gutachten, Veränderung der Planungen in Details

09/2026 Erneuter geänderter Aufstellungsbeschluss mit Beschluss der erneuten frühzeitigen Beteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnen an der Prinzenstraße“ auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts aus Sommer 2026

3 Planungsvoraussetzungen /Planungsgrundlagen

3.1 Landesentwicklungsplan

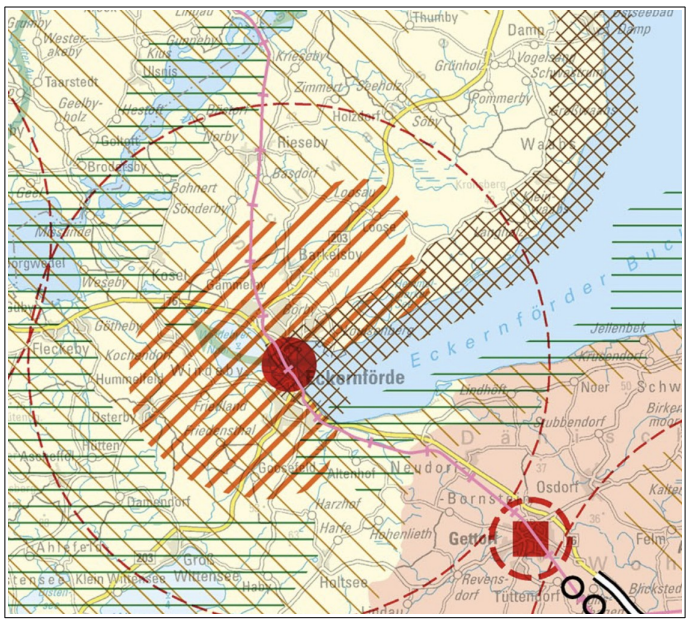


Abb.: Ausschnitt des Landesentwicklungsplans (Fortschreibung 2021)

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins (2021) wird Eckernförde als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Das Zentrale-Orte-System beinhaltet, dass die Zentralen Orte als Schwerpunkte eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs haben und entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen haben.

Eckernförde befindet sich im übergeordneten Straßennetz an den Bundesstraßen B76 und B203. Bezogen auf das Schienennetz liegt Eckernförde an der Bahnstrecke Flensburg – Kiel. Die westlichen und nördlichen Uferlagen der Eckernförder Bucht befinden sich in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Westlich anschließend wird eine Biotopverbundachse - Landesebene (Windebyer Noor) dargestellt.

3.2 Regionalplan

Auf der Ebene des Regionalplans wird im 2. Entwurf der Neuaufstellung für den Planungsraum II (2025) für Eckernförde das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet konkretisiert. Die Eckernförder Bucht bildet einen Schwerpunktraum für Tourismus. Ab dem östlich des Stadtgebiets liegenden Sondergebiet Bund wird ein Regionaler Grünzug dargestellt. Die Uferlagen sind zudem ebenso wie das Windebyer Noor im Westen als Vorranggebiet für den Küstenschutz und Klimafolgenanpassung im Küstenbereich gekennzeichnet. Dies zieht sich auch entlang des Lachsenbachs und Möhlwischgrabens im Nordosten des Stadtgebiets. Nördlich davon schließt ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz an.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs. Die Planung ist mit den weiteren Aussagen des Regionalplans vereinbar.

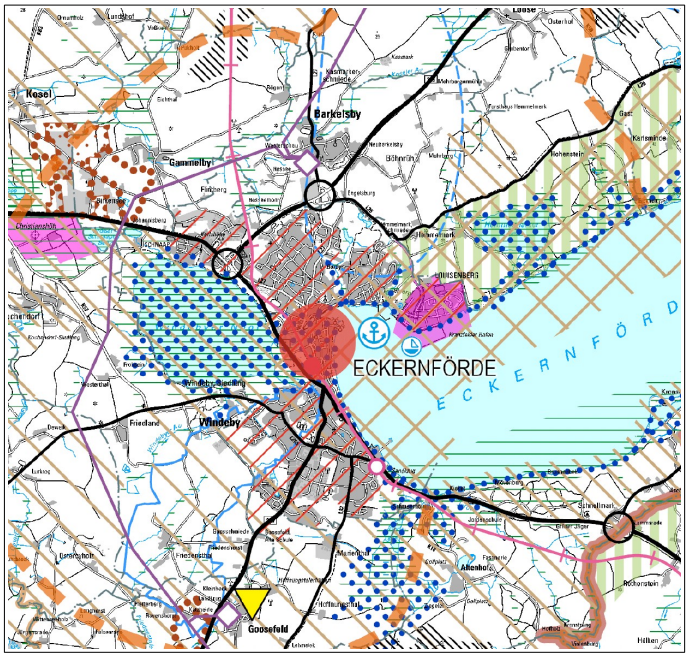


Abb.: Ausschnitt des Regionalplans (2. Entwurf zur Neuaufstellung - Planungsraum II, 2025)

3.3 Flächennutzungsplan

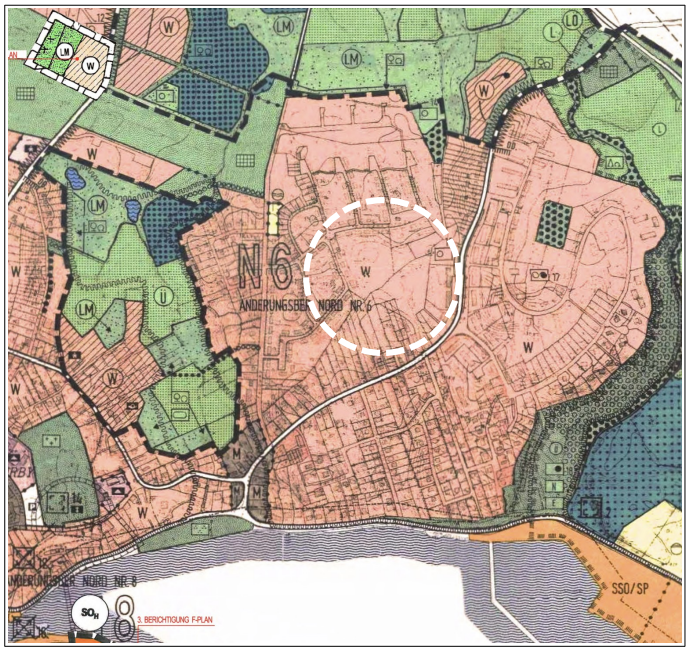


Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Eckernförde (1992)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde werden für den gesamten Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan stellt für Eckernförde insbesondere das im Westen der Stadt befindliche großflächige gesetzlich geschützte Biotop „Windebyer Noor“ sowie die südwestlich umlaufende Verbundachse dar. Im Südwesten befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone II. Im

Nordosten wird ein Trinkwassergewinnungsgebiet sowie zwei schmalere Verbundachsen mit Verlauf von der Eckernförder Bucht nach Norden dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am südlichsten Ende des Trinkwassergewinnungsgebiets.

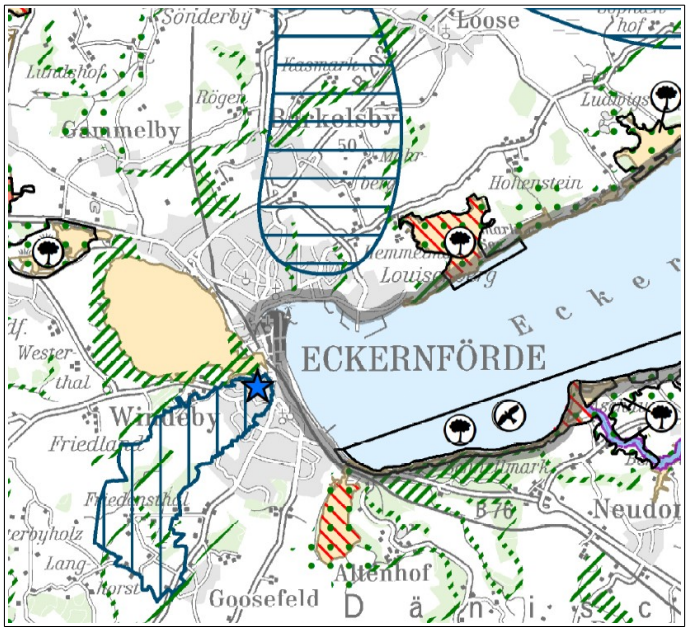


Abb.: Ausschnitt des Landschaftsrahmenplans – Planungsraum II (2020)

3.5 Landschaftsplan



Abb.: Ausschnitt der Aktualisierung und Fortschreibung des Landschaftsplans Eckernförde (Entwurf 6/2020)

Für das Plangebiet wird an den Rändern ein Hausgartenkomplex sowie im Nordosten eine Spielfläche dargestellt. Westlich an das Plangebiet grenzen außerdem Knicks bzw. knickähnliche Strukturen.

Die Planung ist mit den Aussagen des Landschaftsplans vereinbar.

4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt eine innerstädtische Brachfläche dar. Ein großer Teil des Plangebiets wurde früher von einem Bauunternehmen überwiegend als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt und liegt seit mehreren Jahren brach. Im Süden befinden sich noch einige Garagen und Lagerhallen sowie ein Altgebäude. Im Nordosten wurde auf dem Flurstück 25/37 bereits ein bestehendes Gebäude innerhalb des Plangebiets umfangreich saniert.

Ansonsten findet sich auf dem Areal kaum Bewuchs. Gehölze stehen hauptsächlich an den Rändern des Plangebiets. Die Umgebungsbebauung zeigt sich entlang der Prinzenstraße aus mehreren Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und rötlich/bräunlichen Klinkerfassaden. In Teilen finden sich gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Ansonsten ist Wohnnutzung vorzufinden. Im Norden und Westen schließen homogene Siedlungsstrukturen der 50er/60er Jahre an (Doppelhaushälften in eingeschossiger Bauweise mit traufständigem Satteldach und vermehrt hellen Putzfassaden).

5 Planerische Konzeption / Vorhabenbeschreibung

Städtebauliche Zielsetzung

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der seit Jahrzehnten durch umliegende Wohnbebauung geprägt ist. Deswegen hat die Stadt Eckernförde schon im Flächennutzungsplan von 1982 ihren Willen zum Ausdruck gebracht, dass nach Aufgabe des Standortes durch das ansässige Bauunternehmen, diese Flächen ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Mit der Überplanung des Gebietes sollen ca. 144 Wohneinheiten in Form von drei- bis fünfgeschossigem Geschosswohnungsbau errichtet werden. Dies trägt zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage bei. Es sind insgesamt 14 Gebäude im Bebauungskonzept vorgesehen. Ein Gebäude davon (im Nordosten) besteht schon. Die Bebauung schafft jeweils einen verträglichen Übergang in Höhe und Dichte zu den angrenzenden Bestandswohnquartieren. Im Norden beginnt die Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und fügt sich damit in das bestehende Gelände und die angrenzende Bebauung ein. Zur Mitte des Quartiers steigt die Gebäudehöhe auf vier Vollgeschosse an und erreicht im Osten mit vier Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss ihren höchsten Punkt. Die östlichsten Baukörper stehen vor einer Baumkulisse, wohinter sich die dreigeschossige mit Satteldach versehenen Mehrfamilienhausbebauung an der Prinzenstraße befindet.

Die Dächer der Bebauung sollen mit Dachbegrünung versehen werden. Durch die Bauweise mit Staffelgeschossen bilden sich Dachbereiche mit Dachterrassen heraus.

Durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, wird ein Anteil der Wohnungen als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Als Ziel sollen 26 Wohneinheiten für eine Bindungsfrist von 15 Jahren zu den jeweils gültigen Bedingungen der Regelungen des 2. Förderweges der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holsteins angeboten werden.

Das Quartier „Prinzenstraße“ wird über eine neue öffentliche Zufahrtsstraße von der Prinzenstraße aus erschlossen. Die Zufahrtsstraße in einer Breite von 5,5 m knickt nach Nordosten ab und endet in einem Wendekreis. Zur Erschließung der westlichen Baukörper sind weitere private Erschließungsflächen vorgesehen, die der Hauptzufahrt jedoch untergeordnet sind und mit einer Breite von 4,0 m ausgebildet werden. Die Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und die Rettung ist durch den Wendekreis sichergestellt und ist auch über die erweiterten privaten Erschließungsflächen möglich. Die privaten Erschließungsflächen sind nicht für den privaten Kfz-Verkehr vorgesehen.

Zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes wird der ruhende Verkehr in vier Tiefgaragen untergebracht. Diese erstrecken sich jeweils als unterirdischer Sockel unter den zusammengefassten Baufeldern bzw. mehreren Baukörpern jeweils im Norden, Westen, Osten und mittigen Quartiersbereich. Die Zufahrt aller Tiefgaragen erfolgt von der Haupterschließungsstraße, sodass der regelmäßige Kfz-Verkehr gebündelt wird und der nordwestliche Quartiersbereich autoarm gestaltet wird. Entlang der Zufahrtsstraße werden Besucherstellplätze angeordnet. Der neue Straßenraum wird zudem mit den Straßenraum bzw. die Stellplätze gliedernden Baumpflanzungen versehen. Um den Zufahrtsbereich von der Prinzenstraße optimal zu gestalten, wird eine Untersuchung der Verkehrsführung im Verlauf der Prinzenstraße sowie des Kreuzungsbereiches Prinzenstraße / Cäcilienstraße erfolgen.

Anmerkung: Die Sicherung eines kleinen „Versorgungszentrums“ für den Stadtteil Borby entsprechend der Einzelhandelsuntersuchung (Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts, CIMA 2020 und Standortuntersuchungen, zuletzt 2025) der Stadt Eckernförde in Form einer zweigeschossigen Bebauung des Einzelhandelsmarktes (Lebensmittelnahversorgung) mit Wohnnutzungen im Obergeschoss zur gestalterischen Einfügung in das Quartier sind in dem vorliegenden Bebauungskonzept von Sommer 2026 vorerst nicht mehr Bestandteil und somit planungsrechtlich hier nicht im Detail abzusichern. Die Umsetzung des Nahversorgungszentrums ist jedoch unverändertes städtebauliches Ziel der Planungen und soll zum späteren Zeitpunkt erfolgen.

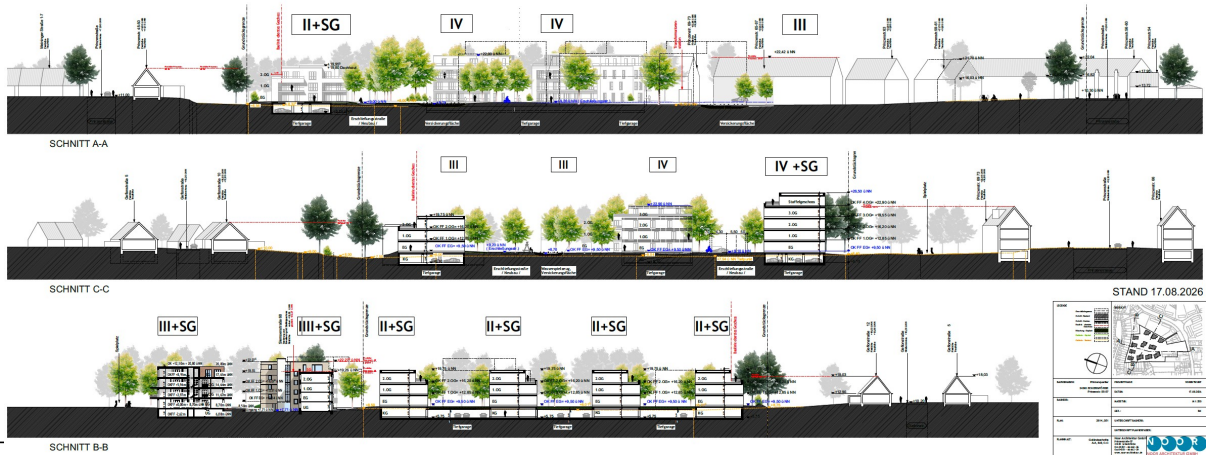
Freiflächenkonzept

Mit dem Freiflächenkonzept wird der übergeordnete Ost-West-Grünzug vervollständigt und innerhalb des Plangebiets fußläufige Querverbindungen zwischen den Wohnnutzungen der Neubebauung und der Bestandsquartiere erstellt. Dazu bieten sich insbesondere Wegeverbindungen über das Spielplatzgelände an der Prinzenstraße und über den bestehenden Erschließungsstich in der Gefionstraße an. Da es sich hier um einen Privatweg handelt, ist eine Einbindung der Eigentümer und deren Zustimmung erforderlich. Es werden großzügige Grünflächen zwischen den geplanten Wohngebäuden vorgesehen, mit geschwungenen Wegen, einem modellierten Gelände und Baumpflanzungen. Im zentralen Bereich wird eine Grünfläche mit hochwertiger Gestaltung zu einem Aufenthalts- und Kommunikationstreffpunkt entwickelt. Innerhalb der Grünflächen werden Retentionsflächen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers integriert. Als raumwirksame Grünstrukturen sind Baumpflanzungen zur Gliederung und Eingrünung der Wohnbebauung vorgesehen.

Aktueller Lageplan zum Vorentwurf mit frühzeitiger Beteiligung Sommer/ Herbst 2026:



Aktueller Planungsstand: Lageplan und Geländeschnitte (Noor Architekten GmbH, August 2026)

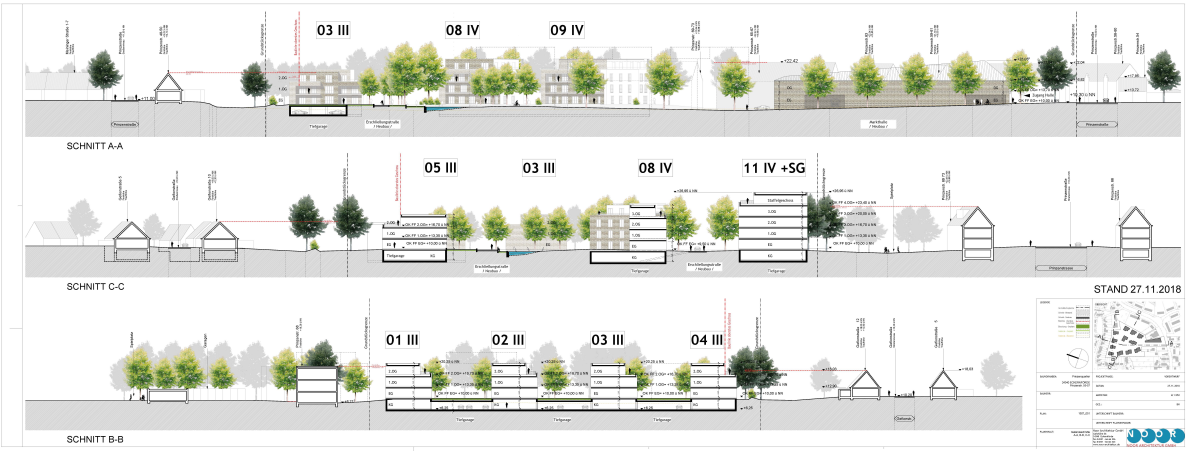


Alter Lageplan und Schnitte zum Vorentwurf mit frühzeitiger Beteiligung Frühjahr 2019:

*** Zur Nachvollziehbarkeit der Änderungen am Vorhaben des vorliegenden Stands aus Sommer 2026 zum zuletzt veröffentlichten Planungsstand aus Frühjahr 2019 wird dieser nachfolgend mit aufgeführt. ***



***Alter Planungsstand:** Lageplan (Noor Architekten GmbH, November 2018)



***Alter Planungsstand:** Geländeschnitte (Noor Architekten GmbH, November 2018)

6 Fachgutachten

Um die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben besser einschätzen zu können und ggf. Empfehlungen für Festsetzungen zu erarbeiten, werden für den Bebauungsplan Nr. 53 „Wohnen an der Prinzenstraße“ verschiedene Fachgutachten erarbeitet. Zu folgenden Themen wurden bereits in einem früheren Planungsstadium zwischen 2019 und 2024 Gutachten erstellt, deren bisherige Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden. Es erfolgt eine Einschätzung zu Anpassungsbedarfen im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.

6.1 Baugrund und Altlasten

Gründungsbeurteilung – Aussagen zu den Altlasten: Zwischenbericht zum Stand der Altlastenerkundung (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG, Eckernförde, 20.03.2020)

Aufgrund der Nutzungshistorie waren Bereiche innerhalb des Plangebiets als altlastenverdächtig bekannt. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Tankstellenbereich, eine ehemalige Werkstatt mit Öltankbefüllung und Öllagern und einen Waschplatz für die Reinigung von Fahrzeugen und Ölwechseln. Hinzu kommt nach den durchgeführten Kleinbohrungen eine Altlast im Nordwesten des Plangebiets (BS 3), bei der es sich um Teerreste überschobenen Sandaufschüttungen handelt und eine Altlast (BS37) mit Kohlenwasserstoffen innerhalb einer wasserungesättigten Aufschüttung. In dem Gutachten werden die Einzelergebnisse der Altlasten(verdachts)flächen dargestellt.

Es werden folgende Empfehlungen ausgesprochen zu Untersuchungen, die noch durchgeführt werden sollten:

- Beprobung des Bodens unterhalb der Werkstatt nach deren Rückbau
- Beprobung des Bodens unterhalb des zwischenzeitlich rückgebauten Holzschuppens (Lagerort für Geräte und Material) im zentralen Bereich des Plangebiets
- Auskofferung der im Bereich der BS 3 nachgewiesenen PAK-Kontamination, repräsentative Beprobungen und Entsorgungen über das elektronische Nachweisverfahren.
- Probeschurfe im Bereich der BS 37 zur Überprüfung möglicher KW-Kontaminationen des Bodens
- Grundwasseranalysen im Bereich der Tankstelle, des Waschplatzes und der PAK-Kontamination

Ausgekofferte Aufschüttungen müssen alle 500 m³ gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98, repräsentativ beprobt und der entsprechenden Verwertung / Entsorgung zugeführt werden.

➔ **Eine Überarbeitung der Altlastenerkundung ist nicht erforderlich, wenn den Handlungsempfehlungen gefolgt wird.**

Baugrunderkundung Gründungsbeurteilung – Angaben zur dezentralen Versickerung (Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & Co.KG, Eckernförde, 16.09.2022)

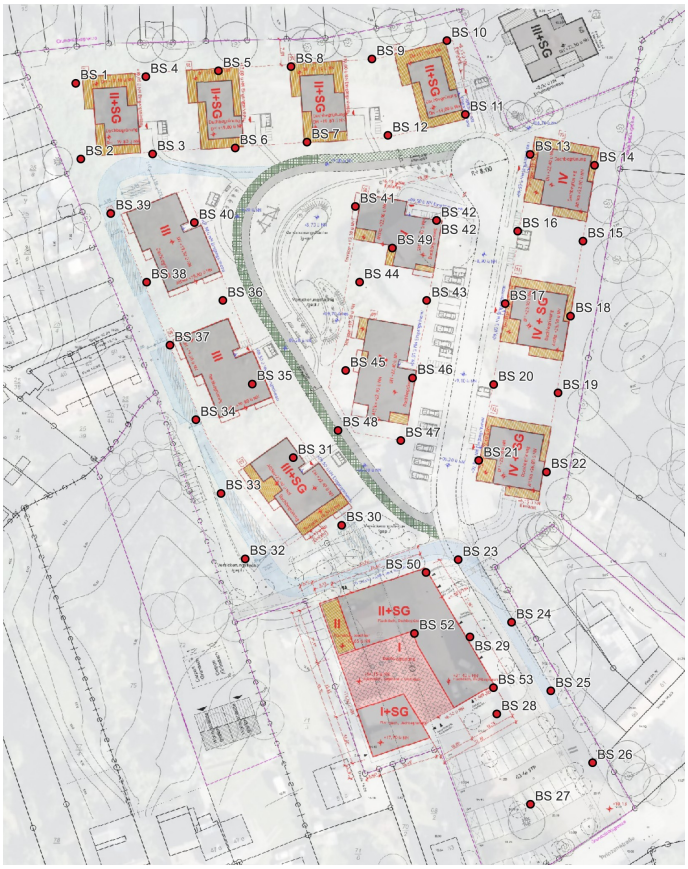
Auf der Grundlage von 52 Kleinbohrungen und mehreren bodenmechanischen Versuchen wurde eine baugrundgutachterliche Bewertung bzgl. der Gründung von zwölf Mehrfamilienhäusern und einem Verbrauchermarkt erarbeitet.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass Flachgründungen im Anschluss an einen unterschiedlich mächtigen Bodenaustausch bzw. die Anordnung von CMC-Säulen grundsätzlich möglich sind. Weitere Einzelheiten sind in den Abschnitten 3 und 4 des Gutachtens zu entnehmen. Die techni-

schen Hinweise in Abschnitt 4, insbesondere auch zu den noch durchzuführenden Erkundungsarbeiten, sind unbedingt zu beachten. Hierbei handelt es sich bspw. um Spitzdrucksondierungen bei denen u.a. die Betonaggressivität ermittelt werden kann und weitere Kleinbohrungen jeweils um benannte bisherige entnommene Aufschlüsse.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden oberflächennah großflächige organische und mineralische bindige Böden sowie Aufschüttungen erbohrt, innerhalb derer dezentrale Versickerungen nicht möglich sind. In den folgenden Baugrundaufschlüssen wurden geologische Rahmenbedingungen vorgefunden, die eine dezentrale Versickerung grundsätzlich zulassen:

BS9, BS 10, BS 17, BS 23-27, BS 29, BS 32-35, BS 41, BS 43, BS 44 und BS 50.



➔ **Eine Überarbeitung oder Aktualisierung des Baugrundgutachtens ist für das aktuelle Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Die bisherigen Erkenntnisse sind ausreichend und stellen die Grundlage für das Entwässerungskonzept dar. Durch die nordöstliche Erweiterung des Plangeltungsbereichs wird für diesen Teilbereich ggf. eine ergänzende Baugrunduntersuchung erforderlich.**

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ der Stadt Eckernförde (B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm, 29.11.2019)

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 53 der Stadt Eckernförde kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen und weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bereitstellung künstli-

cher Nistkästen und Quartiere) im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel und Fledermäuse keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Als erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag folgende identifiziert:

Tiergruppe	Relevante Beeinträchtigungen	Maßnahmen (Vermeidung, Ausgleich, CEF)
Brutvögel: Gebäudebrüter	Schädigungen im Zuge des baubedingt erforderlichen Gebäudeabrisses	**Bauzeitenregelung:** Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit. **Bauverbotszeit: 15.03. bis 31.08.**
	Vorhabensbedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Verlust von Lebensstätten durch Gebäudeabriss)	**Ausgleichsmaßnahme:** Bereitstellung von 10 künstlichen Nisthilfen für den Haussperling
Brutvögel: Gehölzbrüter	Schädigungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Beseitigung von Gehölzen	**Bauzeitenregelung:** Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit. **Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.**
Fledermäuse mit Quartierstandorten in Gebäuden	Verletzungen/Tötungen im Zuge der Bautätigkeit	**Bauzeitenregelung:** A) Gebäude 1 und 4 sowie der Garagenkomplex (jeweils keine Winterquartiereignung) Bauzeitenregelung ohne begleitende Maßnahmen: Abbruch der Gebäude im Zeitraum **01.12. bis 28.02.** B) Gebäude 2 (Winterquartiereignung, Ganzjahresnutzung) Bauzeitenregelung mit begleitenden Maßnahmen: Abbruch bzw. Beseitigung der Quartierpotenziale von Gebäude 2 innerhalb der aktiven Zeit im Zeitraum **15.03. bis 30.04.** oder im Zeitraum **15.08. bis 10.10.** jeweils manuell und unter Einhalt weiterer bestimmter Vorgaben
	Störungen des Zwergfledermaus-Wochenstubenverbands durch Bautätigkeit	**Vermeidungsmaßnahme:** Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bezüglich der Schädigungstat-bestände.
	Vorhabensbedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (Verlust von Lebensstätten durch Gebäudeabriss)	**Ausgleichsmaßnahme:** Kompensation durch Bereitstellung von Ersatzquartieren spätestens 1 Jahr nach Abbruch des jeweiligen Quartiergebäudes; Ausweitung Frist ggf. in Abstimmung mit Naturschutzbehörde, wenn Neubauten Ausgleichsstandorte sein sollen: **A) Zwergfledermaus** Ausgleich von 2 Wochenstubenquartieren im Verhältnis 1:3: Schaffung von 6 künstlichen, artspezifischen Wochenstubenquartieren in/an Gebäuden in bis zu 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet. **B) Mückenfledermaus** Ausgleich von 1 Winterquartier im Verhältnis 1:5: Schaffung von 5 künstlichen, artspezifischen Winterquartieren in/an Gebäuden in bis zu 500 m Entfernung zum Vorhabengebiet. **C) Braunes Langohr** Ausgleich von 2 Wochenstubenquartieren im Verhältnis 1:3: Schaffung von 6 künstlichen, artspezifischen Wochenstubenquartieren an Bäumen ohne eigene höherwertige Quartiereignung in bis zu 500 m Entfernung zum Vorha-

		bengebiet.

Üblicherweise wird seitens der zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag bis zu ca. 5 Jahren nach Erstellungsdatum als hinzuziehbare Beurteilungsgrundlage eingeschätzt. Aufgrund der Erstellung des vorliegenden Fachbeitrags im Jahre 2019, bereits erfolgter Gebäudeeingriffe/-abrisse auf dem Gelände und eines leicht veränderten Planungsvorhabens ist der Artenschutzfachbeitrag auf die vorliegende Situation anzupassen und zu aktualisieren.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags ist erforderlich und erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.**

6.3 Erschließungsplanung

Vorentwurf Erschließung B-Plan Nr. 53 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 27.04.2023)

Gemäß des angedachten Bebauungskonzepts wurde im bisherigen Planungsverfahren eine Erschließungsplanung für die innergebietliche Erschließung erarbeitet, die sowohl die Wohnbebauung als auch einen Nahversorger berücksichtigt.

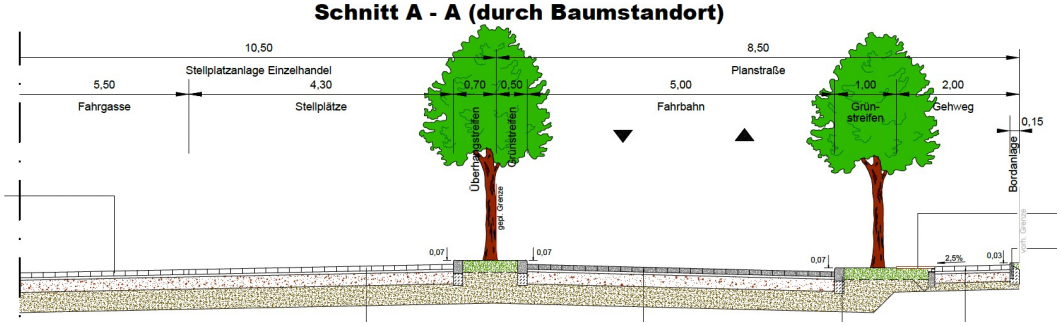
Der 1. Erschließungsabschnitt vom Kreuzungsbereich Planstraße – Prinzenstraße einschließlich dem für Lkw-Verkehr ausgelegten Wendeplatz ist für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar und soll als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Einzelhandel, Dienstleistungen und die geplanten Tiefgaragenanlagen sind über diese Planstraße erreichbar. An diese öffentliche Verkehrsfläche soll ein privater Fuß- und Radweg anschließen (Ringerschließung). Um die Anforderungen für eine ordnungsgemäße Erschließung für die ca. 144 Wohnungen im Gebiet sicherzustellen, ist über den privaten Weg eine Umfahrt für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Parkplätze und Abstellflächen für Umzugs-Lkw, Handwerkerfahrzeuge und andere Dienstleistungen (Post, Lieferdienste, Pflegedienste u.a.), die den privaten Fuß- und Radweg nicht befahren dürfen, werden straßenbegleitend im Verlauf des 1. Erschließungsabschnitts und im Bereich des Wendeplatzes vorgehalten.

Um die ungewollte Nutzung durch Lieferverkehr auszuschließen, soll die private Erschließung des Rad- und Gehweges mit Pollern abgesperrt werden. Die Beschaffenheit des Weges wird gepflastert und barrierefrei gemäß Norm sein. Die weiteste Strecke eines Wohngebäudeeinganges bis zu einer öffentlichen Straße mit Fahrzeugverkehr wird ca. 110 Meter betragen. Es werden barrierefreie Stellplätze in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzsatzung eingerichtet. Dies betreffen die nächstgelegenen öffentlichen Parkstände, die Tiefgaragen sowie die Stellplätze vor dem Einzelhandel.

Insgesamt wird dieser Erschließungsansatz gewählt, um möglichst viele ökologische Ansätze im Quartier umzusetzen, unter anderem soll ein geringer Versiegelungsgrad im Bereich der privaten und der öffentlichen Erschließungsflächen erreicht werden.

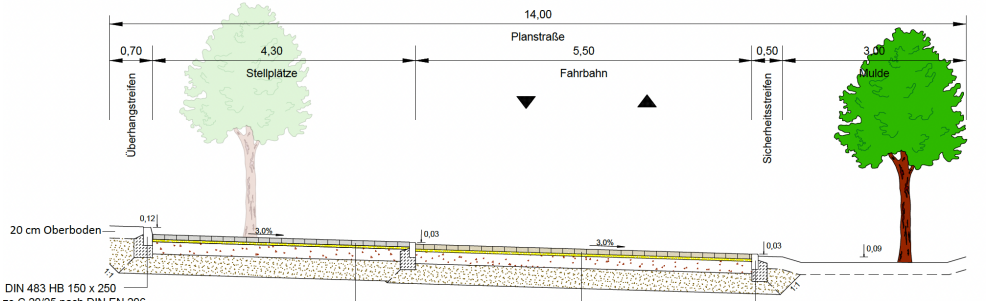
Planstraße (Einzelhandel)

Schnitt A - A (durch Baumstandort)



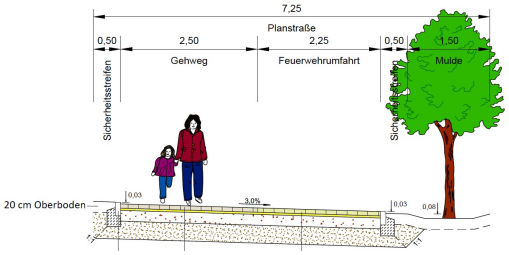
Planstraße (Wohnen)

Schnitt B - B



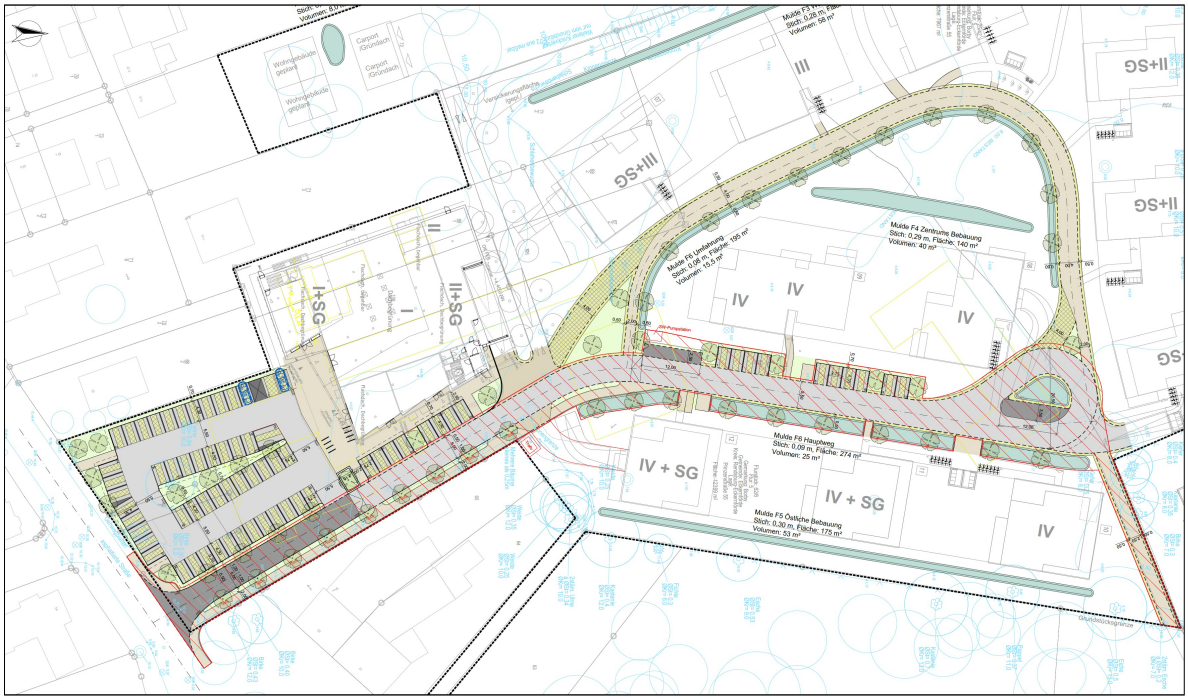
Umfahrung Feuerwehr

Schnitt C - C



LEGENDE:

- Fahrbahn/Ladezone (Pflaster, anthrazit)
- Fahrbahn (Pflaster, naturgrau)
- Fahrgasse Stellplatzanlage (Pflaster, naturgrau)
- Stellplätze (Pflaster, grau)
- Stellplätze/Fahrbahn (Rasengitter)
- Mulde
- Grünfläche
- Sicherheitsstreifen
- Gehweg (Pflaster, sandfarben)
- Gehweg (Baumscheibe)
- gepl. Straßenablauf
- gepl. Baum
- öffentliche Fläche



obere Abb.: Straßenregelquerschnitte innerhalb des Plangebiets (WVK)
untere Abb.: Innergebietliche Erschließung gesamt; rot schraffiert öffentliche Verkehrsflächen (WVK)

Durch einen Beschluss des Bauausschusses vom 14.12.2023 wurde bereits festgelegt, dass die vom Investor vorgesehene private Teilerschließung als Fuß- und Radweg mit Befahrungsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste umgesetzt werden soll. Der 2. Erschließungsabschnitt nach dem Wendeplatz soll somit als private Verkehrsfläche hergestellt werden.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung der Erschließungsplanung ist erforderlich, da der geplante Einzelhandel im aktuellen Verfahren entfällt und somit eine Änderung im südlichen Bereich der Planstraße erfolgt. Dies erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren. Das Grundprinzip der Erschließung soll beibehalten werden.**

6.4 Verkehrsgutachten

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 53, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel im Zuge der Prinzenstraße – Verkehrsgutachten (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 24.04.2024)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die äußere Erschließung des Quartiers für den Kfz-Verkehr und die Anbindung an das bestehende Straßennetz in zwei Varianten geprüft.

Variante 1 - Anbindung über eine neue Zufahrt an die Prinzenstraße als Rechtsversatz zur Marienstraße,

Variante 2 - Anbindung über einen Kreisverkehr am Knotenpunkt Prinzenstraße / Cäcilienstraße.

Die Varianten wurde sowohl mit den heutigen Gegebenheiten im Umfeld betrachtet, als auch mit der konkreten Gebietsentwicklung am Knotenpunkt Waabser Chaussee (L 26) / Prinzenstraße sowie der Entwicklung des Marinestützpunktes und einer damit verbundenen Schließung der Kasernenzufahrt im Zuge der Straße „Am Ort“ und der daraus folgenden Verlagerung von Verkehren auf die Prinzenstraße.

Über das Verkehrsgutachten war zu klären, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen verträglich zu bewältigen. Hierbei waren die Leistungsfä-

higkeiten der Verkehrsanlagen zu untersuchen und Empfehlungen zur äußeren Erschließung sowie zur Führung der Verkehrsarten auszusprechen.

Mit dem Prognose-Planfall 2030 wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt sowie die konkrete Gebietsentwicklung im Planungsumfeld bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wurde der zusätzliche Verkehr des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 53 als Neuverkehr angesetzt, welcher in verschiedener Konstellation des Einzelhandels, das höchste Verkehrsaufkommen hervorruft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen weiterhin Sorge getragen werden kann ohne bauliche Maßnahmen ergreifen zu müssen. Für die Erschließung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 53 sind keine baulichen Maßnahmen in Form eines Aufstellbereiches oder Linksabbiegestreifens am Knotenpunkt Prinzenstraße / Erschließungsstraße B-Plan Nr. 53 notwendig. Es zeigt sich zudem, dass alle betrachteten Knotenpunkte mit der Erschließungsvariante über eine zusätzliche Einmündung an der Prinzenstraße in der Lage sind, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer guten Qualitätsstufe „QSV B“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Bauliche Maßnahmen zu Steigerung der Leistungsfähigkeit sind nicht erforderlich.

Das Gutachten erhebt keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der beabsichtigten Gebietsentwicklung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 53.

Es wird die Empfehlung ausgesprochen, die äußere verkehrliche Erschließung über den Knotenpunkt Prinzenstraße / Erschließungsstraße B-Plan Nr. 53 als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt erfolgen zu lassen. Der resultierende Rechtsversatz mit der Marienstraße ist unproblematisch, da Aufstellbereiche für je drei Fahrzeuge hergestellt werden können, ohne dass gegenseitige Behinderungen auftreten. Eine Erschließung über einen Kreisverkehr an dem Knotenpunkt Prinzenstraße / Cäcilienstraße ist aufgrund des mangelnden Platzangebotes sowie durch die Anbindung von fünf Knotenarmen für eine städtebaulich befriedigende und verkehrssichere Gestaltung nicht realisierbar. Hier müssen die obligatorischen Fahrbahnteiler in den Knotenpunktarmen entfallen, sodass damit ausfahrende Fahrzeuge in den Gegenverkehr hineinragen. Die spitzen Winkel zwischen den Knotenpunktarmen brechen die Gestaltung einer Kreisfahrbahn auf und erfordern Pflasterbereiche für größere Fahrzeuge, da ein regelkonformer Übergang von einer Zufahrt in die nächste Ausfahrt nicht hergestellt werden kann. Ein Kreisverkehr wird daher nicht empfohlen.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung des Verkehrsgutachtens ist erforderlich, da der geplante Einzelhandel im aktuellen Verfahren entfällt und somit ein geringeres Verkehrsaufkommen erwartet werden kann. Gleichzeitig wird die zeitlich versetzte Umsetzung des Nahversorgers geprüft. Die Aktualisierung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.**

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Gewerbelärm

VEP Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ – Lärmtechnische Untersuchung – Gewerbelärm nach TA Lärm (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 10.10.2022)

Im Zuge der lärmtechnischen Untersuchung wurde die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft nachgewiesen. Die Berechnung erfolgt nach TA Lärm [1] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [2].

Weiterhin wurden die Auswirkungen der benachbarten gewerblichen Betriebe – Bäckerei, Prinzenstraße Nr. 59 und Fleischerei, Prinzenstraße Nr. 61 – auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des VEP 53 untersucht. Sofern die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen für die heranrückende Bebauung zu bemessen. Lärmtechni-

sche Berechnungen zum Verkehrslärm der öffentlichen Straßen einwirkend auf den Geltungsbereich des VEP 53 waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die Berechnungen zeigten, dass die Emissionen des Kundenparkplatzes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes TAG an der vorhandenen Bebauung führen. Zum Schutz der westlich angeordneten Bebauung ist die Installation einer Lärmschutzwand am Kundenparkplatz erforderlich. Eine Nutzung der Stellplatzanlage im Beurteilungszeitraum NACHT wurde infolge der Richtwertüberschreitung für kurzzeitige Geräuschspitzen ausgeschlossen.

Die Berechnungen zeigten weiter, dass die Emissionen der Anlieferung des Verbrauchermarktes zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes TAG an der geplanten Bebauung führen. Zum Schutz der nordöstlich geplanten Bebauung ist die Installation einer Toranlage an der Einhausung der Anlieferzone des Verbrauchermarktes erforderlich. Die Berechnungen zeigten, dass die Vorbelastung-Emissionen der Auslieferung der Bäckerei zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes NACHT an Teilen der geplanten Bebauung führen. Zum Schutz der Bebauung Haus 7, Haus 9 und Haus 12 vor den Emissionen der Bäckerei sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In der vorliegenden Situation kämen lediglich architektonische Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räumen im Sinne der DIN 4109-1 [4] (s. Abschnitt 2.3) an den betroffenen Fassaden in Betracht. Die betroffenen Fassaden und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden im Gutachten beschrieben. Da eine Nachtanlieferung des geplanten Verbrauchermarktes eine erhebliche Ausweitung der architektonischen Lärmschutzmaßnahmen nach sich zöge und damit der Lärmschutz nicht mehr auf Seiten des Verursachers läge, wurde aus gutachterlicher Sicht empfohlen, eine Nachtanlieferung auszuschließen.

Unter der Berücksichtigung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Entsprechend der Vorgaben der BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung des VEP 53, sofern die Lärmschutzmaßnahmen nach Abschnitt 5 des Gutachtens umgesetzt werden.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung des Gewerbelärmgutachtens ist erforderlich und erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren, da der Verbrauchermarkt im aktuellen Planverfahren entfällt und somit eine veränderte Ausgangslage vorliegt. Um jedoch auch weiterhin die Option zu halten ein kleines Versorgungszentrum als Nahversorger in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet anzusiedeln (nun östlich der südlichen Planstraße statt westlich) soll dies parallel überprüft werden.**

6.5.2 Verkehrslärm

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 53 Wohnen und Einzelhandel im Zuge der Prinzenstraße – Lärmtechnische Untersuchung – Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 12.06.2020)

Mit der lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen gemäß des Bebauungsplanes zu bestimmen und bei Bedarf geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu empfehlen.

Die Berechnungen des Verkehrslärms erfolgen auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungskonzept des VEP 53 entsprechend der Vorgaben der RLS90. Bei der Berechnung des Ver-

kehrslärms werden die Prinzenstraße und die Planstraße als maßgeblich berücksichtigt. Die berücksichtigten Verkehrsstärken basieren auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 der Stadt Eckernförde für den Prognoseplanfall 2030, Variante V1 vom 09.06.2020. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Emissionen der Prinzenstraße und der Planstraße zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in beiden Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT im Teilbereich des Baufeldes 5 führen. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen weiterhin, dass die Immissionsgrenzwerte TAG und NACHT der 16. BImSchV in den Baufeldern 1 bis 4 unterschritten werden. Die Emissionen der Planstraße führen jedoch zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte TAG und NACHT des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 im westlichen Grenzbereich des Baufeldes 4; in den Baufeldern 1 bis 3 werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 unterschritten. Zum Schutz der Bebauung im Baufeld 5 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Lärmschutz wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Festsetzung des Lärmpegelbereiches III empfohlen. Aufgrund der Anforderungen der DIN 4109-1 für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist für das Baufeld 4 die Festsetzung der Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des VEP 53 ist die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 erforderlich. Im Gutachten wird ein Vorschlag zur Festsetzung genannt.

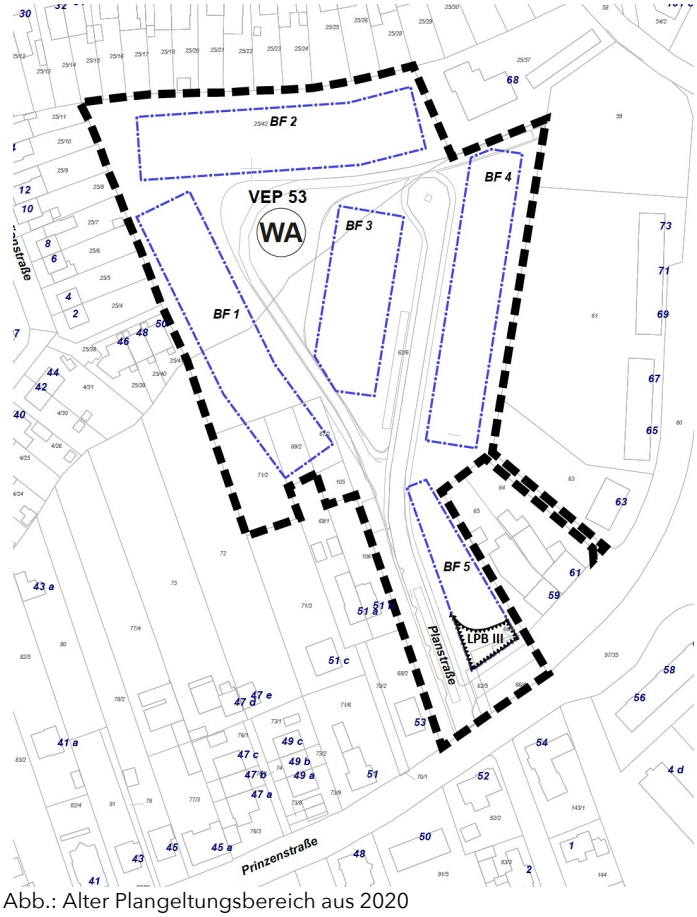


Abb.: Alter Plangeltungsbereich aus 2020

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung des Verkehrslärmgutachtens ist erforderlich, da der zuvor geplante Verbrauchermarkt bzw. die Bebauung aus Baufeld 5 entfällt und somit eine Anpassung auf das aktuell vorliegende Bebauungskonzept hilfreich wäre. Dies erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren. Es wird zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass**

für die Baufelder 1-4 weiterhin keine Festsetzungen im Hinblick auf Verkehrslärm in dem Bebauungsplan erforderlich werden.

6.5.3 Geruch

Immissionsberechnung – Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 „Wohnen und Einzelhandel an der Prinzenstraße“ in Eckernförde (Olfasense GmbH, Kiel, 11.08.2022)

Im Planverfahren ist die Geruchsbelastung durch die angrenzenden geruchsemittierenden Betriebe zu betrachten. Als Emittenten sind die an das Plangebiet angrenzende Bäckerei Haupt und die Stadtfleischerei Johannsen ermittelt worden. Aus der Presse konnte am 28.04.2022 entnommen werden, dass die Stadtfleischerei Johannsen e.K den Betrieb zum Ende Mai 2022 aufgibt. In der Betrachtung wurde der Betrieb weiter mitbetrachtet, da eine Nachfolgenutzung zu dem Zeitpunkt noch nicht geklärt war.

Die Geruchsstoffkonzentrationen der einzelnen Emissionsquellen sowie die maximalen Betriebszeiten sind im Rahmen einer Messung ermittelt worden. Insgesamt sind die Emissionszeiten mit einer großen Sicherheit versehen, die auch die Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe berücksichtigt. Im gesamten nördlichen Teilbereich der Planfläche wird der Immissionswert der TA Luft 2021 für Wohn- und Mischgebiete von IW=0,10 (10% der Jahresstunden) sicher eingehalten. Im zentralen Bereich der Planfläche liegt die Geruchsbelastung durch beide Betriebe bei IG=0,02 – 0,09 (2 % - 9 % der Jahresstunden). In dieser pessimalen Betrachtung, die von einer maximalen Emissionszeit mit üblicher Auslastung ausgeht, wird an dem ersten Gebäude nordöstlich der beiden Emittenten eine Geruchsbelastung von IG=0,09 (9 % der Jahresstunden) ausgewiesen. Der Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (IW=0,10 entspricht 10% der Jahresstunden) wird damit eingehalten.

Westlich der Emittenten liegt das Gebäude des geplanten Nahversorgers. Die seitlich aus dem Gebäude der Bäckerei austretenden Emissionen liegen im Bereich der Parkplatzflächen bis zum Gebäude zum Teil oberhalb von IG=0,10 (10% der Jahresstunden). Flächen, auf denen sich Menschen nicht dauerhaft aufhalten, sind entsprechend der TA Luft 2021 nicht für die Beurteilung relevant. Auf dem Gebäude des Nahversorgers sind Büroräume sowie Praxen geplant. Es erfolgt daher eine Auswertung auch in höheren Schichten, um die Geruchsbelastung auch im Bereich der geplanten Büronutzung auswerten zu können. Die Seite zur Bäckerei ist allerdings nicht für den Zugang zu den Büros vorgesehen. Es befinden sich hier allerdings Fenster. Es ist zu erkennen, dass an der südöstlichen Hausecke eine Geruchsbelastung von IG=0,13 (13 % der Jahresstunden) ausgewiesen wird. Die Rechenschicht stellt die Geruchsbelastung in 3 – 6 m (mittlere Höhe von 4,5 m) dar. Nach aktueller Planung entspricht dies dem oberen Bereich des Nahversorgers. Die Büronutzung startet bei ca. 5,5 m. In den darüberliegenden Schichten wird eine Geruchsbelastung von maximal 0,11 (11 % der Jahresstunden) ausgewiesen. Für Arbeitsplätze kann nach TA Luft 2021 Anhang 7 auch ein höherer Immissionswert angesetzt werden, da die Verweildauer in dem Bereich geringer ist als bei einer Wohnnutzung. Damit spricht aus gutachterlicher Sicht nichts gegen das geplante Vorhaben.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung des Geruchsgutachtens ist erforderlich, da der Nahversorger in der aktuellen Planung entfällt. Es ist zu prüfen, ob dadurch veränderte Geruchsbelastungen an den geplanten Wohngebäuden auftreten. Die Aktualisierung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.**

6.6 Entwässerungskonzept

Kurzdokumentation GW-Strömungssimulation mit Empfehlungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 53 Wohngebiet Prinzenpark (Aquifex GS GmbH, Altenholz, 23.02.2023)

Im Hinblick auf die Beurteilung der Auswirkungen einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Zusammenwirken mit dem im geplanten BV „Wohngebiet Prinzenpark“ vorgesehenen „Tiefgaragenriegel“ wurde eine hydrogeologische Simulation durchgeführt.

Für die geplanten Baugruben zur Errichtung von insgesamt fünf Tiefgaragen mit Sohltiefen von +5,40 mNHN wurden im Bereich der Neubauumrisse kf-Werte von 1 x 10-9 m/s sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung gesetzt. Damit wurden die künstlichen Strömungshindernisse simuliert, um abschätzen zu können, ob allein aus diesen Hindernissen ein relevanter, anstromseitiger Aufstau unter den als „natürlich“ angenommenen Abflussbedingungen resultiert.

Das Ergebnis der simulierten Gleichen belegt, dass nur minimale Änderungen von Strömungsrichtung als auch Spiegelhöhe unter den neuen, baulichen Verhältnissen zu erwarten sind. Die „Dichtwände“ der Tiefgaragen werden seitlich umströmt, in den Passagen zwischen zwei Gebäuden kommt es eher zu einer Versteilung der Gradienten. Die befürchtete Wirkung eines Aufstaus unter den genannten Annahmen ist zu vernachlässigen.

Überall werden damit die erforderlichen Distanzen zwischen Grundwasserspiegel und Unterkante Rigole bzw. Versickerungsmulde von etwa 1,0 m, ergo die Mächtigkeit der für die Versickerung bestimmten Zone einer dezentralen Entwässerung eingehalten. Die ursprünglich angedachte Simulation der Versickerungsraten auf den hierfür vorgesehenen Flächen wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung des hydrogeologischen Gutachtens ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Die bisherigen Erkenntnisse decken den aktuellen Planungsfall ab und können im Rahmen der Entwässerungsplanung weiter verwendet werden.**

Entwässerungskonzept B-Plan Nr. 53, Wohngebiet Prinzenpark (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 07.11.2022)

Im Rahmen des Konzeptes war zu prüfen, wie die schadlose Ableitung von Schmutz- und Regenwasser realisiert werden kann. Hierfür waren die Notwendigkeiten und Lagen der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen, z.B. Pumpstationen, Regenrückhaltebecken und Gräben zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Eine Berechnugn gemäß des A-RW1 wurde vorgenommen. Das Konzept stellt folgendes Ergebnis dar:

„Es ist vorgesehen, dass sämtliches Niederschlagswasser in dem Plangebiet zu versickern ist. Ausgenommen ist der bestehende Erschließungsweg, der am Beginn der Nassauer Straße beginnt. Es ist beabsichtigt, dass die Nebenflächen im hinteren Plangebiet durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen direkt über die Flächenversickerung oder Muldensysteme das Niederschlagswasser beseitigen. Im vorderen Plangebiet wird die Niederschlagsbeseitigung hauptsächlich über Rohr-/Rigolenelemente realisiert. Die Dachflächen entwässern im hinteren Plangebiet über Mulden.

Da es gemäß A-RW 1 keine einzelne Maßnahme gibt, die mit vertretbarem Aufwand eine Bewertung des veränderten Wasserhaushaltes als weitestgehend „natürlicher Wasserhaushalt“ erreicht, bleibt nur eine Ausgleichsmaßnahme um die Schädigung des Wasserhaushaltes abzumindern. Eine rechnerische Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme war jedoch nicht möglich und musste mit der unteren Wasserbehörde im Vorwege abgestimmt werden. Als Ergebnis wird festgehal-

ten, dass die im B-Plan Entwurf festgesetzten Bäume als ausgleichende Maßnahme zur Stärkung anerkannt und auf zusätzliche Nachweise verzichtet wird. Voraussetzung ist, dass sich die Anzahl der Bäume aus dem B-Plan Entwurf bis zum rechtskräftigen B-Plan nicht ändert. Trotz der Bewertung durch die A-RW 1, der „deutlichen Schädigung“ des Wasserhaushaltes wurden alle vertretbaren Maßnahmen beschrieben und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt, um die Schädigung der Wasserhaushaltsbilanz gering zu halten.“

Die Flächenermittlung wurde anhand der damaligen Vorhabenplanung durchgeführt. Das Plangrundstück ist ca. 25.800 m² groß. Die Flächenaufteilung setzt Versiegelung durch geplante Gebäude mit normal befestigten Dachflächen und Tiefgaragenzufahrten an, ebenso wie extensive und intensive Gründächer der geplanten Gebäude und Tiefgaragen. Die grundstücksinternen Wegeverbindungen, die Erschließungsstraße und die Verkehrsflächen sowie Stellplätze werden je nach Lage und Funktion entweder mit Pflaster mit offenen Fugen, mit Pflaster mit dichten Fugen oder mit durchlässigem Pflaster / Sickersteine angesetzt. Der bestehende Erschließungsweg, der am Beginn der Nassauer Straße einmündet, wird in der bestehenden Versiegelung nicht verändert. Daraus ergibt sich insgesamt, dass rund 10.900 m² nicht versiegelt werden.

Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt auf Grundlage der Flächenansätze. Auf Grund der geplanten Gebäudeanordnung und der Unterbauung des Geländes durch Tiefgaragen, werden die geplanten Versickerungsanlagen auf dem Plangrundstück aufgeteilt.

Die Dachflächen der äußeren Gebäude sowie die dazugehörigen Tiefgaragendächer im hinteren Plangebiet entwässern über Mulden, die jeweils hinter den Gebäuden angeordnet sind. Die Entwässerungsmulden für die öffentlichen Verkehrswege sind straßenbegleitend angeordnet und liegen ebenfalls zwischen den Tiefgaragen. Die öffentlichen Verkehrswege im vorderen Bereich des Plangebietes entwässern über das Quergefälle in Straßenabläufe, die wiederum das Niederschlagswasser der Rohr-/Rigolenversickerung zuführen. Die genaue Anordnung ist dem Entwässerungslageplan zu entnehmen.

Die Untere Wasserbehörde hat gegen das Vorhaben und den A-RW 1 Nachweis sowie das Entwässerungskonzept keine Bedenken mehr geäußert, nachdem das hydrogeologische Gutachten mit der Simulation der Fließrichtung vorgelegt wurde.

➔ **Eine Überarbeitung und Aktualisierung der Entwässerungsplanung mitsamt des A-RW 1 Nachweises sollte aufgrund der veränderten Planung im weiteren Bauleitplanverfahren erfolgen.**

6.7 Vermessung

Das Plangebiet wurde 2018 und ergänzend 2022 vermessen und stellt neben dem Alkis-Katasterbestand die zeichnerische Grundlage für den Bebauungsplan dar. Auf dieser Grundlage wird auch die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung im Rahmen des Umweltberichts erstellt.

➔ **Eine Aktualisierung und Ergänzung der Vermessung ist in Hinblick auf die bestehenden Gehölze erforderlich und erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.**

6.8 Freiraumplanung

Zur Absicherung der Freiraumqualitäten sind grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen oder ggf. Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Als Grundlage hierfür dient eine Freiraumplanung, die zum Bebauungskonzept erarbeitet wird.

➔ Eine Überarbeitung und Aktualisierung der Freiraumplanung ist erforderlich und erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren parallel zur städtebaulichen Planung.

6.9 Nicht mehr erforderliche Fachgutachten

Die nachfolgend genannten Fachgutachten sind für den aktuellen Planungsstand bzw. dieses Bauleitplanverfahren nicht mehr erforderlich, da die entsprechenden Flächen oder Planungsinhalte nicht weiter verfolgt werden. Eine Überarbeitung erfolgt somit nicht.

– Stellungnahme zur Einhandelsentwicklung

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens ist angedacht das Planungskonzept über verschiedene planungsrechtliche, grünordnerische und gestalterische Festsetzungen zu sichern. Hierzu werden im weiteren Verfahren eine Planzeichnung erstellt und textliche Festsetzungen formuliert. Es handelt sich bei dem Verfahren um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Die Festsetzungen sollen das Bebauungskonzept auffangen und darüber hinaus einen angemessenen Spielraum entsprechend eines Angebotsbebauungsplanes ermöglichen. Zusätzlich wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. Vereinbarungen zu anteiligen Mietpreisbindungen enthält.

Erste grundsätzliche Festsetzungsinhalte bzw. deren Überschriften sind die folgenden:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für die geplante Wohnbebauung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies entspricht der beabsichtigten baulichen Nutzung am Standort.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Baugrenzen / Überbaubare Grundstücksfläche / Grundflächenzahl (GRZ) / Anzahl der Vollgeschosse / Firsthöhen / Höhenbezugspunkt

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen festgelegt. Hierbei werden voraussichtlich abschnittsweise Baufelder zusammengefasst, die die Kubaturen des Planungskonzepts mit einem ausreichenden Spielraum für die Bauausführung zulassen. Die Dichte des Plangebiets wird entsprechend des Planungskonzepts über die Festlegung von Grundflächenzahlen (GRZ) gesteuert. Um eine der heutigen Zeit angemessene städtebauliche Dichte und Ausnutzung des Bodens zu ermöglichen, wird sich voraussichtlich an dem oberen Wert der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) orientiert.

Weiter wird die bauliche Dichte über die Festlegung von maximalen Firsthöhen und der maximalen Anzahl an Vollgeschossen gesteuert und so gesichert, dass sich die Neubebauung verträglich an die Umgebungsbebauung anfügt. Damit dies in den unterschiedlichen Teilbereichen des Plangebiets eingehalten werden kann, werden die Festsetzungen entsprechend angepasst individuell für die Teilbereiche getroffen. Im Norden wird eine Zweigeschossigkeit beabsichtigt, im Westen eine Dreigeschossigkeit und im mittigen und östlichen Bereich eine Viergeschossigkeit. Für den nördlichen Teilbereich sind Staffelgeschosse vorgesehen, ebenso wie für die südlicheren Bereiche des östlichen und westlichen Teilbereichs. Eine Differenzierung der Teilbereiche und Zulässigkeit von Staffelgeschossen wird zeichnerisch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan erfolgen.

Das Planungskonzept sieht die Bebauung mit Einzelhäusern vor und eine eigenständige Bebauung, sodass dies entsprechend planerisch über die Festsetzung zur offenen Bauweise gesichert werden wird. Planerisch berücksichtigt wird auch der Abbruch eines Garagenhofs mit anschließender Neubebauung an der Siemensstraße / Prinzenstraße.

7.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Flächen mit Geh- und Fahrrechten / Öffentliche/Private Erschließung

Die Planstraße im Plangebiet wird voraussichtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Für die weiteren Erschließungsflächen (Erschließungsring) werden die Festsetzungsmöglichkeiten als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbe-

stimmung „Privatstraße“ oder auch Flächen mit Geh- und Fahrrechten untersucht. Gleiches trifft auf die Anbindung der Fußwege im Nordosten und Westen des Plangebiets zu.

8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden sich aus dem Freiflächenkonzept ableiten. Dies ist im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Zum aktuellen Zeitpunkt lassen sich bereits folgende Themen für Festsetzungen benennen:

8.1 Erhalt von Knicks

Im Westen des Plangebiets wurde ein Knick kartiert. Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Der Knick wird als zu erhalten festgesetzt.

8.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die einen ökologischen Wert aufweisen und mit dem Planungskonzept vereinbar sind, werden als zu erhalten festgesetzt. Dies trifft vor allem auf Gehölze am nördlichen und östlichen äußeren Rand des Plangebiets zu. Innerhalb des Plangebiets sind insbesondere innerhalb der Straßenräume Gehölzneupflanzungen vorzunehmen. Die Anzahl und Pflanzqualität sind festzulegen.

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Knickschutzstreifen / Dachbegrünung / Ausschluss von Schottergärten / Artenschutzrechtliche Maßnahmen / Entwässerung

Im Planungskonzept sind die Dächer mit Dachbegrünung versehen. Dies wird im Bebauungsplan per Festsetzung übernommen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die Dachbegrünung als Zwischenspeicherung der Regenwasserentwässerung zu nutzen. Um auch auf Ebene des Bebauungsplans sowohl aus gestalterischer als auch klimatischer Sicht einen positiven Beitrag zu leisten, ist auf Schottergärten zu verzichten.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag identifizierten Maßnahmen, um die Planung mit geltendem Natur- und Artenschutzrecht vereinbar zu machen, werden im Bebauungsplan festgesetzt und ggf. darüber hinaus -sofern erforderlich- in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Nach Erarbeitung des wasserwirtschaftlichen Konzepts sind je nach Anforderung Flächen zur Retention und Rückhaltung des Oberflächenwassers festzusetzen.

9 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

9.1 Dächer / Fassaden / Einfriedung

Staffelgeschosse werden als zulässig erklärt. Sofern im weiteren Verfahren Regelungen zu den Dachneigungen und -formen erfolgen sollen, werden diese so gewählt, dass Dachbegrünungen sinnvoll eingebracht werden können.

Einfriedungen zum Straßenraum sollen als Heckenpflanzungen zulässig sein. Dies dient auch der Durchgrünung des Quartiers.

Weitere gestalterische Festsetzungen, zum Beispiel zur Fassadengestaltung, sind im weiteren Verfahren zu untersuchen.

10 Abwägung

Im Frühjahr 2019 erfolgte bereits eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie der Öffentlichkeit zum damaligen Konzeptstand.

Von folgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde
2. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR
3. Handwerkskammer Flensburg
4. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
5. Schleswig-Holstein Netz AG
6. NABU
7. Amt Schlei-Ostsee für Nachbargemeinden
8. 50Hertz Transmission GmbH

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich mit Anmerkungen und Hinweisen zum Planungsstand geäußert:

1. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. Landesplanung und ländliche Räume
2. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Abt. IV 52 – Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
3. Archäologisches Landesamt
4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Technischer Umweltschutz
5. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein
6. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
7. Kreis Rendsburg-Eckernförde
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Stadtwerke Eckernförde GmbH
10. Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH
11. Stadt Eckernförde - Feuerwehr - über Amt für Ordnungs- und Sozialwesen

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Belange hervorgebracht, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung des nun erneuten Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

10.1 Abwägungsrelevante Themen

Immissionsschutz

Unter anderem wurde vom LLUR – Technischer Umweltschutz (jetzt LfU) aber auch von Anwohner:innen hervorgebracht, dass Untersuchungen bezüglich der Schall- und Geruchsimmissionen ausgehend von den bestehenden Betrieben in der Prinzenstraße als auch vom geplanten Nahversorgerbetrieb durchzuführen sind, um eine Beurteilung hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange beibringen zu können. Das bestehende Gewerbe soll weiterhin betrieben werden können und gleichzeitig bestehende und neu geplante Wohnbebauung ausreichend vor Lärm- und Geruchsimmissionen geschützt sein. Sowohl eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm als auch zum Verkehrslärm wurden erstellt. Ebenso wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die bisherigen Erkenntnisse sind in Kap. 6.5 wiedergeben. Im weiteren Verfahren werden die Gutachten erneut vorgelegt.

Baumbestand und Artenschutz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde das Erfordernis eines Baumkatasters hervorgebracht, um entsprechend den gesetzlich geregelten Ausgleich abarbeiten zu können. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume wurden daraufhin erfasst und die Möglichkeiten des Baumerhalts geprüft. Entfallende Bäume werden im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens über die ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt; artenschutzrechtliche Belange werden hierbei ebenso bedacht. Es erfolgte zudem eine Erfassung der Fledermausbestände. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Siehe hierzu auch unter Kap. 6.2.

Abfallentsorgung / Stromversorgung

Durch die Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde wird eingebracht, dass eine Entsorgung nur in der Planstraße bis zur Wendeanlage möglich ist, solange die Flächen befahrbar sind. Zusätzlich ist im weiteren die Möglichkeit zu prüfen, hausübergreifende Abfallsammelplätze einzurichten oder zentrale Unterflursysteme einzusetzen. Gemäß des aktuellen Entwurfsstands ist angedacht, die private Teilerschließung als Fuß- und Radweg mit Befahrungsmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste umzusetzen. Dies wurde durch einen Beschluss des Bauausschusses vom 14.12.2023 bereits festgelegt.

Bezüglich der Stromversorgung wird seitens der Stadtwerke Eckernförde GmbH darauf hingewiesen, dass die bestehenden Leitungen in der Umgebung nicht ausreichend zur Versorgung des Gebietes dimensioniert sind. Dies wird in der weiteren Erschließungsplanung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Städtebauliches Konzept

Seitens der Anwohner:innen wurden Bedenken zur baulichen Höhenentwicklung im Übergang zur Bestandsbebauung vorgetragen. Zudem wurden Bedenken an der Erreichbarkeit des Plangebiets und des leistungsfähigen Anschlusses über die Prinzenstraße geäußert.

Die Neubebauung sieht die Anlage eines neuen Wohngebiets in mehrgeschossiger Bauweise vor. Um einen verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen, werden in den Randbereichen des Quartiers zur Siemensstraße und Gefionstraße zwei- bis dreigeschossige Baukörper gesetzt. Die konkrete Gestaltung der Übergänge bzw. der zugehörigen Geländemodellierung wird im weiteren Verfahren überprüft. Die Geländehöhen des Plangebiets werden an die Höhen der umgebenden Grundstücke an der Prinzenstraße angeglichen, die bestehenden Geländehöhen an der Bestandsbebauung werden aber nicht übertroffen. Damit wird in Bezug auf die Höhenstaffelung des Geländes in angemessener Weise ein gutes Nebeneinander sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung wurde in einem Verkehrsgutachten beurteilt, in dem zusätzlich die Variante eines Kreisverkehrs im Bereich Prinzenstraße / Cäcilienstraße geprüft wurde. Die Ergebnisse werden in Kap. 6.4 dargelegt. Eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets kann gesichert werden.

10.2 Gesamtabwägung

Wird im weiteren Verfahren nach Abschluss der Beteiligungen nach §§ 3 (1) und (2) und §§ 4 (1) und (2) BauGB ergänzt.

11 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine geplante öffentliche Zufahrtsstraße, die an die Prinzenstraße anschließen wird. An der Prinzenstraße befindet sich auch die Anbindung an den ÖPNV durch die Haltestellen Liliencronweg und Cäcilienstraße in ca. 200m- 300m Entfernung. Die Haltestellen werden durch die Buslinie 710 bedient und verbinden das Plangebiet mit der Innenstadt.

Fußläufig und für den Radverkehr werden zusätzlich zur geplanten Zufahrtsstraße sowohl im Westen als auch Nordosten und Südosten Anschlüsse an die bestehenden Wegenetze geschaffen.

12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist für die neu geplanten Wohngebäude neu herzustellen. Anschlüsse liegen in den umgebenden Straßen. Es wird eine Erschließungsplanung begleitend zum Bauleitplanverfahren erarbeitet.

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird als Ringleitungssystem zwischen der Prinzenstraße und der Siemensstraße verlegt.

12.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über neu zu verlegende Grundleitungen und Schmutzwasserkanäle. Über eine Hebeanlage wird das gesammelte Schmutzwasser vom tiefsten Punkt des Plangebiets durch eine Druckrohrleitung zur Einmündung an die Prinzenstraße gepumpt. Dort wird an den bestehenden Druckentlastungsschacht angeschlossen.

12.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird nach DVGW-Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und den DVGW-Arbeitsblättern W400-3 und W400-1 ausgeführt.

Der Grundschutz wird durch die Stadt Eckernförde als zuständige Kommune sichergestellt. Weitergehende Löschwasserbedarfe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch objektbezogene bauliche Maßnahmen wie Löschwasserbehälter oder -teiche sichergestellt.

12.4 Wärmeversorgung

Für das B-Plangebiet ist die Versorgung mit Fernwärme auf Basis von erneuerbaren Energien vorgesehen.

Die konkreten Aussagen zur Versorgung mit Telekommunikation, Stromversorgung, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

13 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

§ 15 DSchG

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 der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Baumschutz / Sicherungsmaßnahmen

Für die zur Erhaltung vorgesehenen Bäume sind geeignete Sicherungsmaßnahmen durch einen ausreichenden Wurzelraum und dem Schutz während der Bauphase sicherzustellen. Die DIN 18920 und die RAS-LP-4 sind verbindlich zu beachten.

TEIL II – UMWELTBERICHT

(Siehe eigenständiges Dokument von Franke's Landschaften und Objekte)

Zum Verfahrensschritt Entwurf wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Stadt Eckernförde , ...

.....

Die Bürgermeisterin