

BEGRÜNDUNG

ZUM EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82

**DER STADT ECKERNFÖRDE,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

**FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN BRENNOFENWEG, RENDSBURGER
STRAÙE UND BERLINER STRAÙE“**



- VORENTWURF -

**Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zur frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: 14. Mai 2024

GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	4
3. Lage des Plangebietes	5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	6
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2. Flächennutzungsplan	7
4.3. Landschaftsplan	8
4.4. Bebauungsplanung	9
4.5. Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde	10
4.6. Betrachtung von Verdachtsgebieten	14
4.7. Radverkehrskonzept	14
4.8. ISEK / Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2013)	15
4.9. Masterplan Küste	15
5. Planung	16
5.1. Ziele der Planung	16
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.3. Alternativenprüfung	17
6. Planinhalt und Festsetzungen	17
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.2. Nachrichtliche Übernahmen	18
7. Umweltplanung	19
8. Immissionsschutz	20
8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	20
8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	20
9. Erschliessung	20
9.1. Verkehrserschließung	20
9.2. Technische Infrastruktur	21
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	21

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren erfolgten deutlichen Zunahme von Ferienwohnungen innerhalb des Stadtgebietes und dem Bedarf zur Regulierung dieser, hat die Stadt Eckernförde ein Beherbergungskonzept durch die „CIMA Beratung + Management GmbH“ erarbeiten lassen, um eine Grundlage für die zukünftige Steuerung von Beherbergungsbetrieben zu erhalten.

Der dringende Handlungsbedarf zur Steuerung von kleinteiligen Beherbergungsbetrieben - insbesondere von Ferienwohnungen- wurde im Rahmen des Beherbergungskonzeptes gutachterlich bestätigt und die Konsequenzen einer Fehlentwicklung aufgezeigt.

Als Teil des Problems wurde dabei auch die zunehmende Anzahl von Zweitwohnungen identifiziert, die der Stadt ebenfalls Dauerwohnraum entziehen und darüber hinaus in der Regel auch nicht für den gewerblichen Tourismus genutzt werden und damit nicht oder nur in geringem Umfang zur touristischen Wertschöpfung beitragen.

Aus der Entstehung von größeren Beherbergungsbetrieben in überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Bereichen des Stadtgebietes können Lärm- und Verkehrskonflikte erwachsen. Auch hierzu sind durch des Beherbergungskonzept Handlungsempfehlungen erarbeitet worden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu vermeiden und besonders in den Wohnlagen die gewollte Nutzungsmischung und die Dauerwohnfunktion zu sichern, soll zukünftig dem Umwandlungsprozess von Dauerwohnen zu Ferienwohnen und Zweitwohnsitzen planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

Bestandteil der Planung sollen darüber hinaus -den Empfehlungen des Beherbergungskonzeptes folgend- weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben innerhalb des Plangebietes sein, um Belastungen der bestehenden Wohnnutzungen durch lärm- und verkehrsintensive touristische Nutzungen zu unterbinden.

Das Beherbergungskonzept wurde in der Ratsversammlung am 03.11.2022 als städtisches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit konsequent umzusetzen.

Weitergehende Erläuterungen zum Beherbergungskonzept können dem Kapitel 4.5 dieser Begründung entnommen werden. Die vollständige Fassung kann auf der Internetseite der Stadt Eckernförde eingesehen werden.

Derzeit liegen Anträge zur Umnutzung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen vor, die den politisch beschlossenen Zielen und Empfehlungen des Beherbergungskonzeptes entgegenstehen. Daher wird ein dringender Handlungsbedarf gesehen, insbesondere der weiteren Umwandlung von Dauerwohnraum in Ferien- oder Zweitwohnen entgegenzuwirken.

Aus den genannten Gründen wird die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 82 erforderlich.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende einfache Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Eckernförde wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die vorliegende Planung wird die vorhandene Eigenart des sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes nicht wesentlich verändert. Insofern sind diesbezüglich die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gegeben.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Vereinfachten Verfahren hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Da lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung erfolgen, sind naturschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die darüberhinausgehende Beurteilung von Bauvorhaben insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach wie vor nach § 34 BauGB und naturschutzfachliche Belange auf der Ebene der Genehmigungsplanung abzuarbeiten.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden. Daher ist eine formale Aufhebung älterer Planungen nicht erforderlich.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 82 wurde am 08.02.2023 von der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde gefasst.

Auf der Grundlage der hiermit vorgelegten Vorentwurfsfassung sollen die Öffentlichkeit sowie die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden. Diese Verfahrensschritte sind im vereinfachten Verfahren nicht vorgeschrieben, sollen aber auf Grund der Eigenart der Planung und der Betroffenheit privater Belange dennoch durchgeführt werden.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt südlich der Eckernförder Innenstadt im Bereich zwischen der Rendsburger Straße (B 76) und der Berliner Straße (B 203) als Haupteerschließungsstraßen und Hauptverbindungen nach Rendsburg bzw. Kiel.



Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Plangebiet liegt in der Flur 6 und 7 der Gemarkung Eckernförde und umfasst die Grundstücke nördlich der Straße „Brennofenweg“, einige Grundstücke östlich der „Rendsburger Straße“ (Nr. 31 bis 59), Grundstücke entlang der „Sehesteder Straße“ (Nr. 1 bis 81) einschließlich der Grundstücke Dr. Karl-Möller-Platz 1 und 1a, sowie Grundstücke westlich der „Berliner Straße“ (Nr. 56 bis 120).

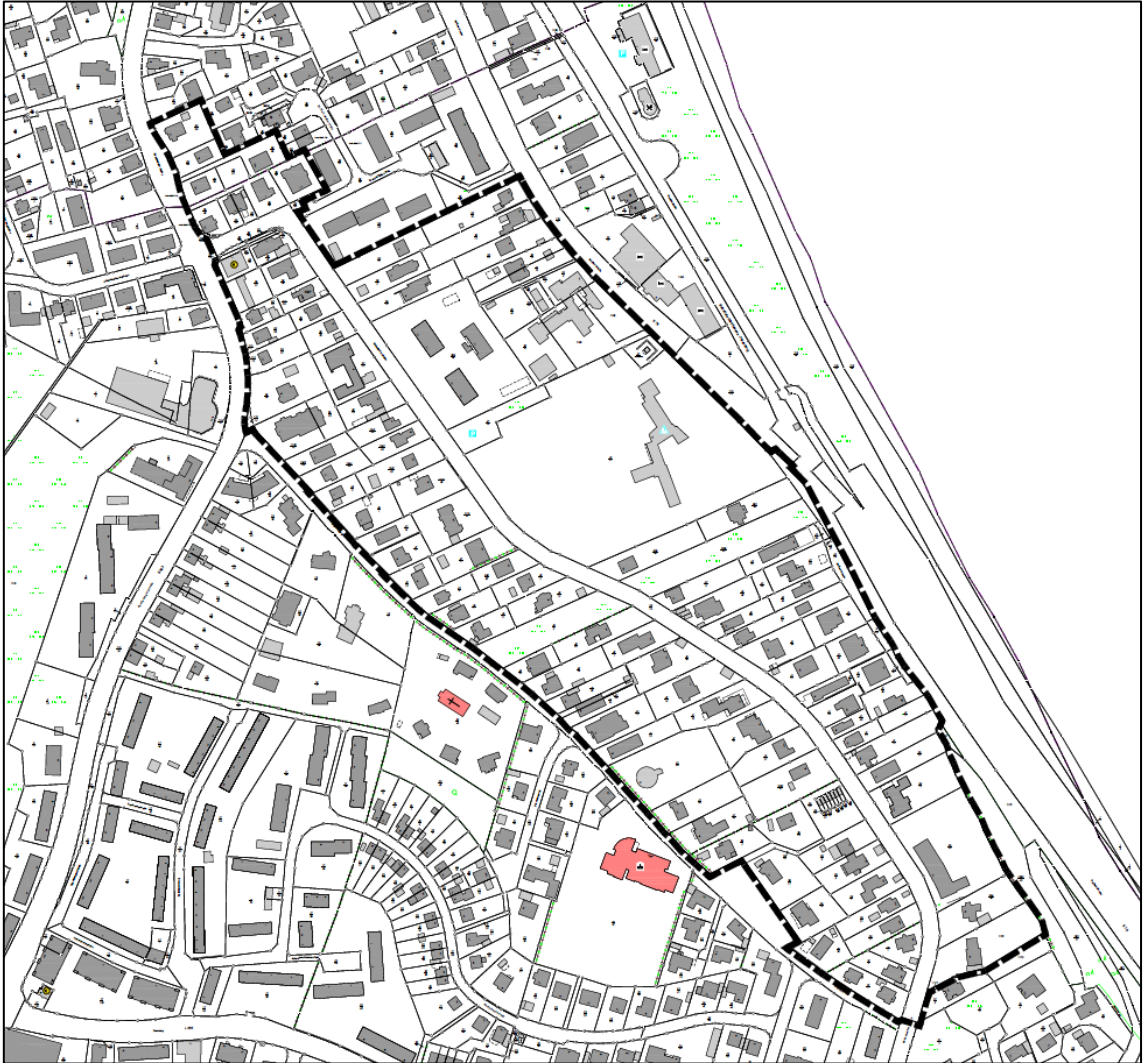
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche und östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 60/58 (Flur 6), die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 60/56 (Flur 6), die nördliche und östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 60/66 (Flur 6) und 56/52 (Flur 7) die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 56/56 (Flur 7), die westliche Grenze des Flurstücks 56/38 und 56/33 (Flur 7) sowie die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 53/4 und 53/15 (Flur 7)
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Berliner Straße (Flurstück 119/17 und 119/19) der DB Bahntrasse (Flurstück 1170) und der Flurstücke 1168 und 1086/40, alle Flur 7
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1179 sowie die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1177 und 37/8 der Flur 7 und
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Straße Brennofenweg sowie Rendsburger Straße (Flurstück 113/24, Flur 7 und 72/8, Flur 6) Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 15,66 ha auf. Es befindet sich auf Höhenlagen zwischen 6,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) im Nordosten an der Berliner Straße und ca. 38,0 m über NHN im Südwesten. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Bereich des Wasserspeichers am Brennofenweg.

Das Plangebiet wird überwiegend von Wohnbebauung geprägt. In weiten Teilen des Gebietes herrscht eine kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausbebauung vor. Insbesondere entlang der Sehesteder Straße sind nach Abriss der alten Bausubstanz eine ganze Reihe von Neubauten entstanden, die teilweise größere Volumen aufweisen.

Im nordöstlichen Bereich und vermehrt auch eingestreut entlang der Sehestedter Straße findet sich auch verdichteter Wohnungsbau, der teilweise in jüngerer Zeit entstanden ist.



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 08.02.2023)

Entlang der Rendsburger Straße sind gemischte Nutzungsstrukturen mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone anzutreffen.

Im südöstlichen Bereich befindet sich im Gebäude der ehemaligen Fischereischule der Standort eines Hotels.

Zentral im Plangebiet befinden sich innerhalb einer großzügigen Grundstücksfläche die Gebäude einer Jugendherberge. Nördlich hieran schließen die Flächen des Landesverbandes der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. (DLRG) sowie der Standort des Leuchtturms Eckernförde an.

Vom Brennofenweg ausgehend verläuft mittig innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Grünzug, der eine Wegeverbindung vom Brennofenweg bis hinunter zur Berliner Straße herstellt.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Eckernförde maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III, bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön (REP III). Die fortgeschriebene Fassung ist am 26. Februar 2001 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Schleswig-Holstein in Kraft getreten. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden.

Der seinerzeit geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgegeben hat.

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036 vorgibt.

Dem LEP sind für die Stadt Eckernförde die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Als Mittelzentrum zählt die Stadt Eckernförde zu den Schwerpunkten für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Das Plangebiet liegt inmitten des zugehörigen Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum, der als regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt insofern gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben soll (LEP, Ziffer 1.5, G 2, S. 30).



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Aussagen des LEP werden im REP III konkretisiert. Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt.

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan), der im Jahre 1992 in Kraft getreten ist, stellt die bebauten Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dar. Insofern entwickelt sich die für das Plangebiet angestrebte Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes aus den Darstellungen des F-Planes.

Der Standort der Jugendherberge und das Leuchtturm sind durch entsprechende Symbole gekennzeichnet und werden für die Jugendherberge unter den Flächen für Gemeinbedarf gelistet ohne das im F-Plan eine entsprechende Flächendarstellung erfolgte. Hier scheint in den Darstellungen des bestehenden F-Planes eine gewisse Unschärfe zu bestehen.

Da die Flächen entsprechend gekennzeichnet wurden, kann jedoch auch hier davon ausgegangen werden, dass sich die vorgesehene Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf aus dem F-Plan entwickeln lassen. Dies wird auf Grund der geringen Flächengröße auch für den Standort des DLRG-Landesverbandes angenommen.

Der zentrale Grünzug ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die Flächen des Wasserturmes sind als Fläche Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Mittig das Plangebiet von Südwest nach Nordost durchquerend ist ein Funkfeld mit einer maximalen bebauungshöhe von 65,0 m über NHN gekennzeichnet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde (1992)

Gekennzeichnet ist ebenfalls die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze, die sich dem Augenschein nach jedoch nicht mehr mit der tatsächlichen Örtlichkeit deckt. In den B-Plan wird die korrekte Lage aufgenommen.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Eckernförde, der 1992 festgestellt wurde, stellt die zu überplanenden Flächen weit überwiegend als „Siedlungs-/Verkehrsfläche allgemein“ dar.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Eckernförde (1992)

Der zentrale Grünzug ist als Grünfläche mit der Signatur Park dargestellt. Die gleiche Darstellung wurde auch für die Gartenflächen zwischen der Sehestedter Straße und dem Brennofenweg einschließlich der Fläche des Wasserturmes sowie für die nordöstlich

gelegenen, zur Ostsee abfallenden Gartenflächen getroffen und wird hier als „Hausgartenkomplex“ bezeichnet.

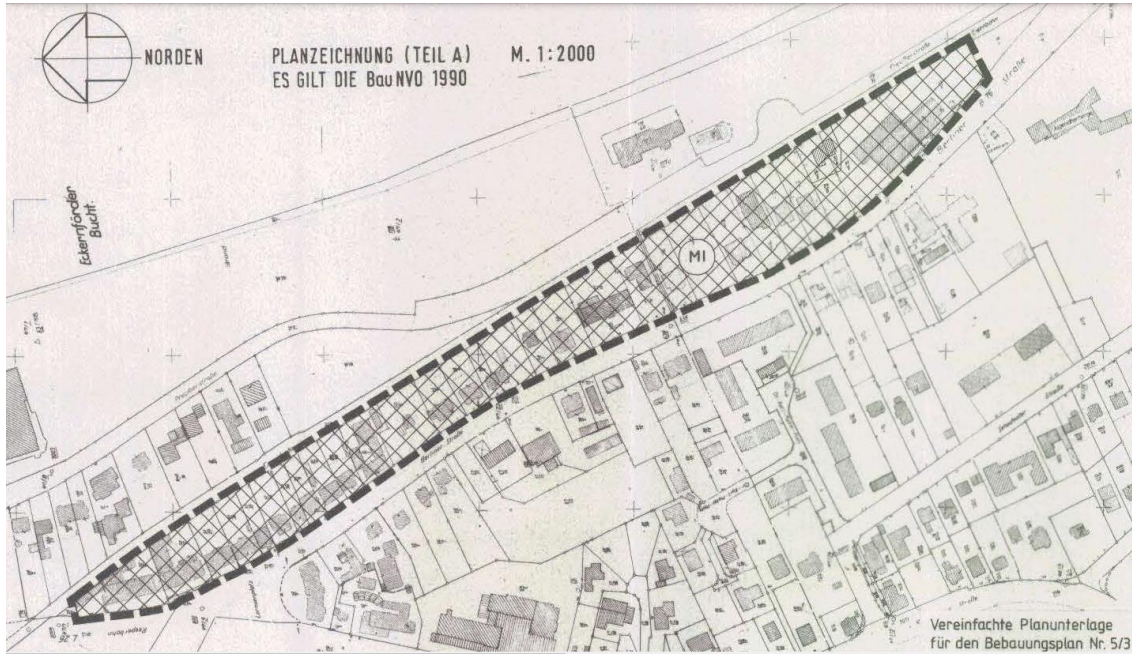
Die die Gebäude der Jugendherberge umgebenden Freiflächen werden je nach Ausstattung als Wald- bzw. Gehölzflächen und Sport- oder Spielrasen gekennzeichnet.

Die für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplanes.

4.4. Bebauungsplanung

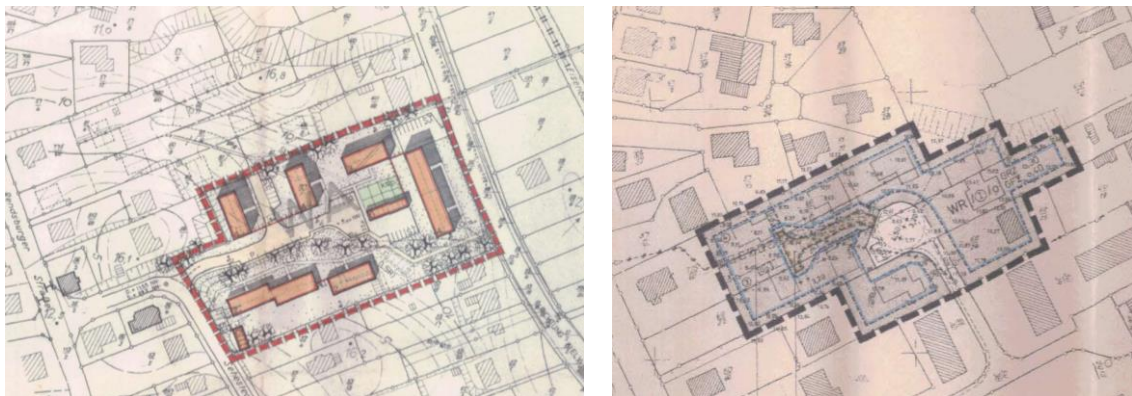
Ein Bebauungsplan (B-Plan) besteht für den vorliegenden Geltungsbereich nicht.

Nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Berliner Straße grenzt der B-Plan Nr. 5/3 aus dem Jahr 1991 an das Plangebiet an, der als einfacher B-Plan die Art der Nutzung als Mischgebiet festsetzt.



B-Plan Nr. 5/3 der Stadt Eckernförde (1991)

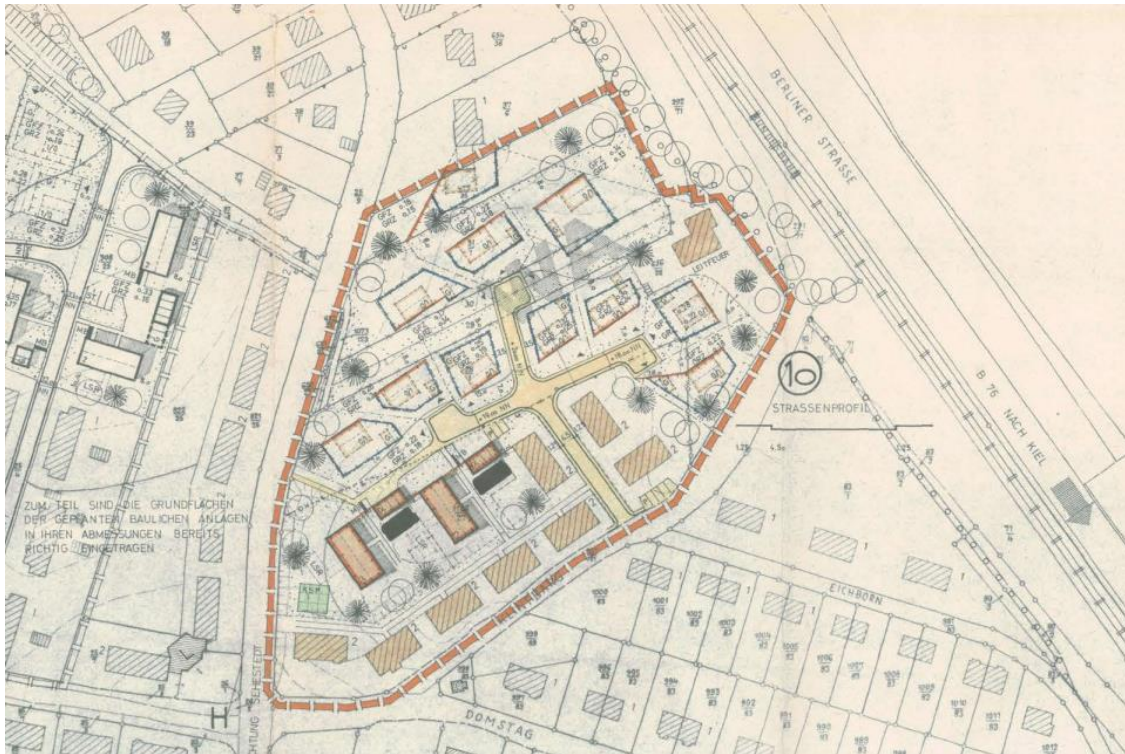
Nördlich grenzen die B-Pläne Nr. 8 und Nr. 8/1 aus den Jahren 1964 bzw. 1977 an das Plangebiet an, die die Entwicklung des dortigen Geschosswohnungsbaus planungsrechtlich vorbereitet haben.



B-Plan Nr. 8 und Nr. 8/1 der Stadt Eckernförde (1964 und 1977)

Südöstlich angrenzend wurde im Jahre 1966 der B-Plan Nr. 10 rechtswirksam, der die Entwicklung des dortigen Wohngebietes vorbereitet hat.

Südwestlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Sehestedter Straße liegen die Geltungsbereiche des B-Planes Nr. 11 aus dem Jahre 1966 sowie von drei Änderungen, die in den darauffolgenden Jahren erfolgt sind.



B-Plan Nr. 10 der Stadt Eckernförde (1966)



B-Plan Nr. 11 und 1. Änderung B-Plan Nr. 11 der Stadt Eckernförde (1966 und 1974)

4.5. Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde

Die Stadt Eckernförde hat durch die „CIMA Beratung + Management GmbH“ ein Beherbergungskonzept erarbeiten lassen, um eine Beurteilungsgrundlage für die zukünftige Steuerung von Beherbergungsbetrieben zu erhalten. Die Ausgangssituation und die Zielsetzungen des Konzeptes werden dort in Kapitel 1.1 wie folgt beschrieben.

„Unabhängig von den durch das Covid-19-Virus veränderten Rahmenbedingungen muss ein funktionierender Siedlungs- und Lebensraum zur Grundvoraussetzung von touristischer Entwicklung gemacht werden. Dies gilt auch für Standorte wie das Ostseebad Eckernförde mit einer langen Tradition als Tourismusdestination. Der sogenannte „Overtourism“ steht im Spannungsfeld zu den übrigen Zielen der Stadtentwicklung, unabhängig davon, ob er durch den Binnenmarkt oder ausländische Gäste vorangetrieben wird. Erst wenn eine hohe Lebensqualität gegeben ist, kann eine attraktive Erlebnisqualität für Gäste geschaffen werden. Die Marktentwicklungen der Vergangenheit haben diese Basis gesamtstädtisch und insbesondere im Teilraum Innenstadt belastet.“

Die Stadt Eckernförde besitzt einen sehr nachgefragten Wohnungsmarkt, der sich aufgrund der kontinuierlichen Konkurrenz zwischen den Wohnnutzungen, einem hohen Anteil von Nebenwohnsitzen und Dauervermietungen mit touristischen Nutzungen ergibt. Der hohe Anteil privater Ferienwohnungen, die lokal agglomeriert zu einer zunehmenden Verdrängung von Wohn- und Geschäftsräumen geführt haben, verstärkt dabei die angespannte Lage des Wohnungsmarktes mit all den verbundenen Konsequenzen für die Siedlungs- und Lebensraumqualität (u.a. Lärm und Verkehrsprobleme).

Weiterhin werden sowohl der konjunkturelle Aufschwung vor Covid-19 als auch die aktuellen Stabilisierungsversuche für die Wirtschaft von einer aktiven Niedrigzinspolitik begleitet. Dies rückt Eckernförde, als beliebtes Ostseebad, in den Fokus von Investoren aus dem Beherbergungssektor. In Kombination mit der sehr hohen Attraktivität der Stadt führt dies zu einer Art „Gentrifizierung“ auf dem Wohnungsmarkt. Gerade in der sehr nachgefragten Innenstadt wird die planerisch gewollte Durchmischung, in der auch bezahlbarer Wohnraum für Einheimische seinen Platz findet, zunehmend erschwert.

Der ohnehin schon vorhandene Trend zu Camping- und Wohnmobilurlaube hat durch die Pandemie nochmalig eine Verstärkung erfahren. Eine mangelnde Steuerung der Nachfrage führt zu tlw. wilden Ausprägungen mit Belastungen für die übrigen Belange der Stadtentwicklung.

Aus dieser Gemengelage von städtebaulichen Effekten ergibt sich ein gesteigener Bedarf an städtebaulicher Steuerung. Für eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen, bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen, übergeordneten, städtebaulich begründeten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen in der Stadt Eckernförde geschaffen wird. Diese schafft sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch bei den privaten Akteuren (Immobilieninhaber, Beherbergungsstätteninhaber, Ferienwohnungsanbieter; aber auch betroffene Bürger und Gewerbetreibende) Planungs- und Investitionssicherheit. Wichtig hierbei ist, dass sowohl die marktseitige Nachfrage als auch das städtebauliche Steuerungserfordernis beurteilt werden. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Beherbergungskonzept.

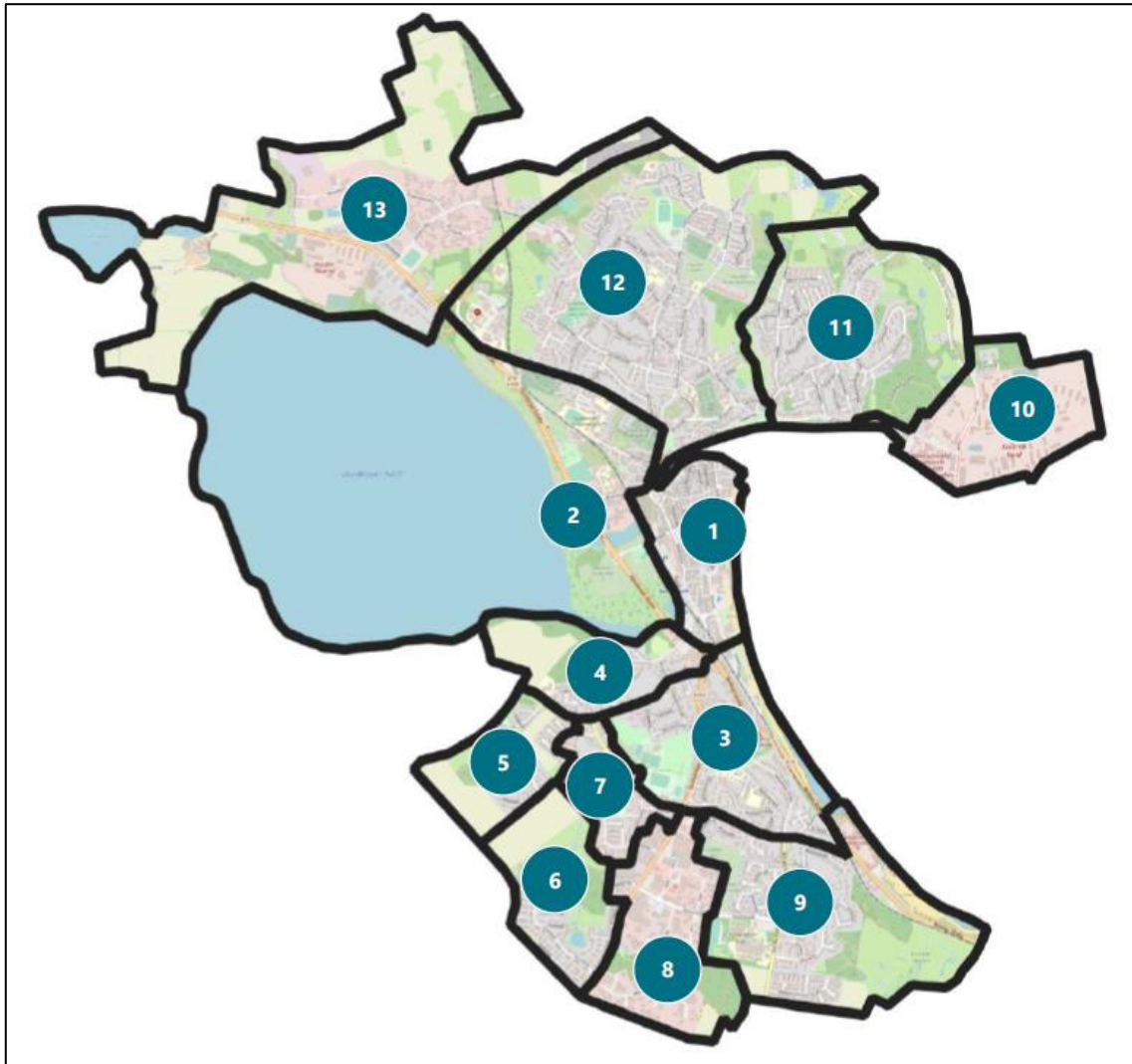
Basis für eine Konzeption der zukünftig zu erwarteten Neuverteilungen und Veränderungen der Beherbergungsangebote in der Stadt Eckernförde ist eine umfassende Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet. Das Beherbergungskonzept empfiehlt – auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten Zielsetzungen – Standorte und Marktsegmente, an denen Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise und gemäß einem standardisierten und transparenten Prüfraster zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Das Konzept kann der Stadt im Anschluss dazu dienen, ihre Bauleitplanung entsprechend den Erfordernissen der Stadtentwicklung rechtssicher anzupassen. Ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen kann nur durch eine solche Überführung in die Bauleitplanung erfolgen.

Neben einer detaillierten Analyse und einer rechtssicheren Fachkonzeption spielt die Sensibilisierung und fachliche Information der Entscheider und Akteure vor Ort eine wichtige Rolle. Sie ist daher immanenter Bestandteil des Konzeptes. Bei der Genehmigung von Nutzungen handelt es sich häufig um ein emotional diskutiertes Thema, das grundsätzlich einer sachlich aufbereiteten Basis bedarf. Es müssen städtebauliche Gründe identifiziert werden, anhand derer die Eignung von Standorten objektiv geprüft und bewertet werden kann. Hierbei ist immer zu berücksichtigen, welche Bedeutung das Beherbergungswesen in vielfältiger Hinsicht für die Stadt Eckernförde hat. Neben direkten und indirekten Wertschöpfungseffekten sowie Arbeitsplätzen nimmt es maßgeblich Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild, die ökologischen Rahmenbedingungen, die Wahrnehmung der Attraktivität und Qualität eines Standortes oder auf das Angebot an sozialen Treffpunkten und Infrastruktur.“

Für die weitere Untersuchung erfolgte anhand städtebaulich-funktionaler Merkmale eine Aufteilung der Stadt in 13 Teilbereiche. Für diese Teilbereiche wurde die Bestandssituation bzgl. der vorhandenen Beherbergungssituation betrachtet und dementsprechend auch Empfehlungen zur zukünftigen strategischen Entwicklung gegeben.

In Kapitel 3 des Konzeptes werden die jeweiligen Bereiche beschrieben und die Verteilung und Art der Beherbergungsbetriebe wird dargelegt. Es wird auf laufende Projekte mit touristischer Bedeutung verwiesen und analysiert, ob und in welchem Umfang eine rechtliche Steuerung für Beherbergungsnutzungen vorhanden ist.

Anhand der verschiedenen für die Beurteilung von Beherbergungsbetrieben relevanten städtebaulichen Kriterien erfolgt in einem Prüfraster eine Beurteilung zu den einzelnen Teilbereichen, die in einer Empfehlung für die künftige Strategie für den jeweiligen Teilbereich münden.



Übersicht Untersuchungsgebiet - Aufteilung der Stadt in 13 Teilbereiche (Quelle: Beherbergungskonzept)

Das vorliegende Plangebiet gehört zum Teilbereich (3) Kurpark und „Eckernförder Mitte“. In der **Beschreibung** des Bereiches wird folgendes ausgeführt:

„Der überwiegend wohnbaulich geprägte Teil strahlt seine touristische Qualität durch die Nähe zur Innenstadt, die Lagen mit Strand- und Promenadenanschluss sowie den Blick der Hanglagen auf die Ostsee aus. Vereinzelt wirkt sich dies in Form von Ferienhausangeboten auch auf die dahinter liegenden Wohnlagen aus, dies nimmt jedoch mit größerer Entfernung zur Innenstadt und den Wasserlagen deutlich ab. Darüber hinaus liegen die DJH Jugendherberge, der Kurpark und einige Sport- und Spielmöglichkeiten im Teilbereich. Neben zahlreichen Ferienhäusern liegt auch ein erheblicher Teil der Betriebe aus der Hotellerie in diesem Teilbereich. Dabei handelt es sich um kleinteilige, nicht-filialisierte Angebote.“

Die Bautypologie ist durchmisch, besteht jedoch vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, die mit zunehmender Entfernung zu den Attraktoren kleinteiliger werden.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch Buslinien entlang der Hauptverkehrsachsen. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken und straßenbegleitend abgewickelt. Zudem existieren in Innenstadtnähe und an der Jugendherberge größere Sammelparkplätze.“

Die **Strategieempfehlung** enthält folgende Aussagen:

„...“

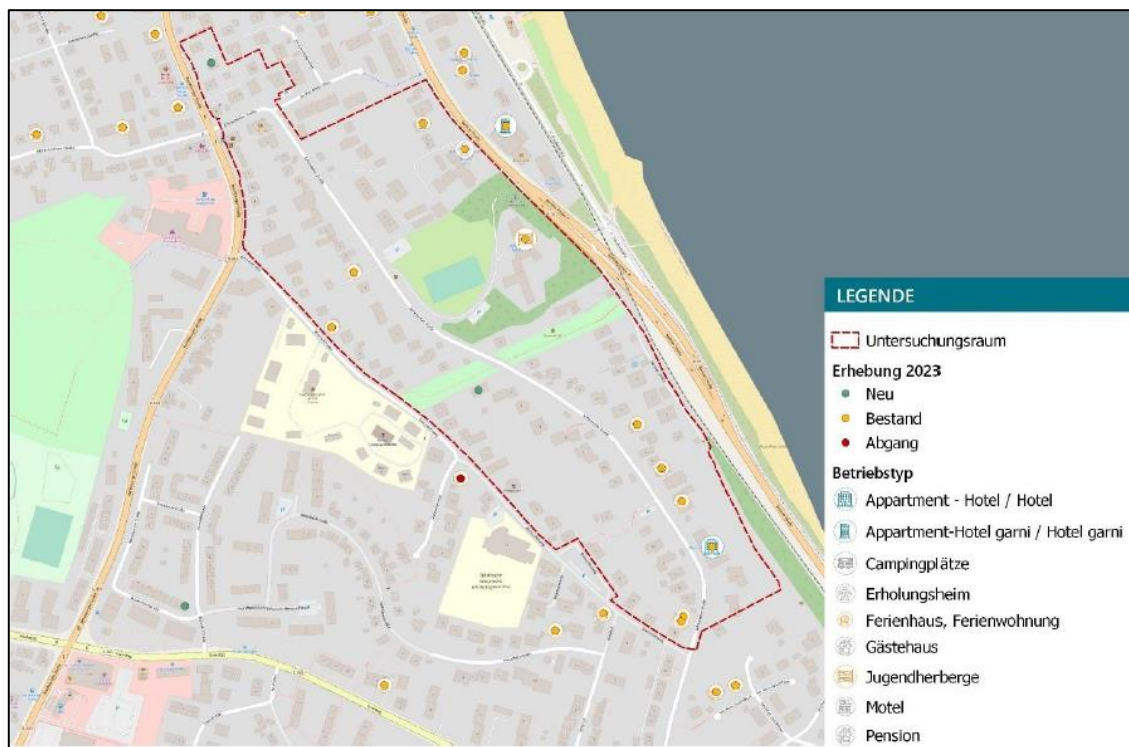
Aufgrund der Lage und der infrastrukturellen Ausstattung weist das Gebiet sowohl für touristische Nutzungen als auch für die übrigen Belange der Stadtentwicklung eine hohe Eignung auf. Anders als in anderen Teilbereichen ist das Beherbergungsangebot hierbei ausdifferenzierter und reduziert sich nicht ausschließlich auf Angebote auf dem Segment der Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Städtebauliche Konflikte, denen es rechtzeitig entgegenzusteuern gilt, bestehen vor allem in den innstadtnahen Lagen und in den Hanglagen zur Ostsee (u.a. Parkraum, Verkehr, Lärm, Verdrängung der Wohnfunktion...).

Ziel muss es sein, in diesen Lagen durch geeignete Verkehrskonzepte und eine ausgewogene Feinsteuerung der Nutzungen ungewollte Ungleichgewichte in der Funktionsmischung zu vermeiden und gleichzeitig die „Talente“ der Lage für den Wirtschaftsfaktor Tourismus zu nutzen.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird insbesondere in den innenstadt- und ostseenehen Lagen empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster zuzulassen (strategisch sinnvolle Marktanpassungen) und weitere Beherbergungsangebote, insbesondere flächige Ansiedlungen von Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte in diesen Lagen die Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden).

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.“

Im Jahre 2023 erfolgte für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes eine Nacherfassung der Beherbergungsbetriebe auch mittels örtlicher Begehung.



Beherbergungsangebote im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 82 (Quelle: Beherbergungskonzept)

Betriebsart	Bestand	Abgang	Neu
Hotel, Apartmenthotel	1	0	0
Gästehaus / Erholungsheim	1	0	0
Ferienhaus, Ferienwohnung	8	0	2
Jugendherberge	1	0	0

Anzahl der Ferienbetriebe nach Betriebsart im Geltungsbereich B-Plan Nr. 82 (Quelle: Beherbergungskonzept)

Zur Nacherfassung wird folgendes beschrieben:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 befindet sich im südlichen Teil von Eckernförde. Das Gebiet wird im Osten durch die B 76 und im Westen durch die Straße „Domstag“ begrenzt. Aufgrund der ausgeprägten Topografie besteht von einigen Grundstücken aus ein Ostseeblick. Die Bebauung ist sowohl in ihrer Typologie als auch in den Baualtersklassen heterogen.“

Neben Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren finden sich auch Mehrfamilien- und Doppelhäuser mit zwei- bis drei Geschossen. Entlang der Sehestedter Straße finden sich größere Einzelhäuser, die die Hanglagen durch mehrere Geschosse oder Garagen ausnutzen.

In der Erhebung aus dem Jahr 2021 wurden in diesem Bereich acht Ferienwohnungen, ein Hotel, eine Jugendherberge und ein Gästehaus erfasst. Mithilfe der Vor-Ort-Begehung konnte bestätigt werden, dass sich alle genannten Unterkünfte noch in Betrieb befinden. Zusätzlich konnten in diesem Gebiet zwei neue Ferienwohnungen erhoben werden. Diese sind lediglich aufgrund der vorhergegangenen Online-Recherche und auf dem Grundstück parkende Fahrzeuge mit auswertigen Kennzeichen erfassbar gewesen. Entsprechende Klingelschilder oder Werbeanlagen fehlten. Es zeichnet sich ab, dass in einigen Bestandsimmobilien in nächster Zeit ein Generationenwechsel stattfinden wird.“

Das auf den vorangegangenen Untersuchungen aufbauende Beherbergungskonzept setzt sich nach dortiger Aussage aus mehreren konzeptionellen Elementen zusammen. Auf Basis der Ergebnisse der Analyse wurden die Ziele für das Beherbergungskonzept hergeleitet. Diese wurden in folgende konzeptionelle Bausteine überführt:

- Standortempfehlungen: Zur Ersteinschätzung der Eignung von Teillagen und kumulativer Wirkungen
- Betriebstypendefinitionen, Prüfraster und Standortmatrix: Als einheitlicher Bewertungsrahmen für Vorhaben
- Steckbriefe auf Ebene der Teilbereiche: Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Mikrostandort
- Ergänzende Maßnahmen: Zur Weiterentwicklung und Kontrolle der Rahmenbedingungen.

Im Weiteren werden die Ziele des Beherbergungskonzeptes sowie das Handlungs- und Umsetzungskonzept ausführlich beschrieben. Letztes setzt sich aus den Bausteinen inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept, rechtliches Steuerungskonzept sowie ergänzende Maßnahmen zusammen.

Das Beherbergungskonzept wurde in der Ratsversammlung am 03.11.2022 als städtisches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit konsequent umzusetzen. Die vollständige Fassung des Beherbergungskonzeptes kann auf der Internetseite der Stadt Eckernförde eingesehen werden.

4.6. Betrachtung von Verdachtsgebieten

Die Stadt betrachtet seit einiger Zeit unbeplante Innenbereiche im Stadtgebiet hinsichtlich deren möglicher künftiger Entwicklung unter den Vorgaben des § 34 BauGB und des Erfordernisses die betrachteten Gebiete verbindlich zu überplanen.

Zu diesen Gebieten gehört unter der Bezeichnung „Verdachtsgebiet I“ auch der vorliegende Plangeltungsbereich. Weitergehende Untersuchungen für diesen Bereich sind bislang noch nicht erfolgt.

4.7. Radverkehrskonzept

Im Juni 2014 ließ die Stadt vom Wasser- und Verkehrs-Kontor aus Neumünster ein Radverkehrskonzept erarbeiten.

In der Konzeption zur Netzplanung für Eckernförde ist die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende Sehestedter Straße als innergemeindliche Radverkehrsverbindung gekennzeichnet. Innerhalb des Netzzusammenhanges übernimmt er insofern für den Alltagsradverkehr eine verbindende Funktion.

Die für den Radverkehr zu nutzenden Straßen sollen für den Mischverkehr Rad / Kfz (ggf. mit Schutzstreifen) ausgelegt und hohen Qualitätsansprüchen an Wegweisung, Oberfläche und Beleuchtung gerecht werden.

Die in dem Konzept enthaltenen Leitlinien für Radverkehrsanlagen sowie die allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen sollen bei der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Konkrete Festsetzungen lassen sich nach derzeitigem Planungsstand jedoch nicht unmittelbar ableiten.

Die Verläufe der Rendsburger Straße und der Berliner Straße stellen innergemeindliche Radschnellverbindungen mit eigenen Radwegen dar.

4.8. ISEK / Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2013)

Nachdem die steg Hamburg in den Jahren 2005/2006 für die Stadt Eckernförde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einschließlich eines Wohnraumversorgungskonzeptes erarbeitet hatte, wurde die steg Hamburg im Jahr 2012 damit beauftragt, das Wohnraumversorgungskonzept zu aktualisieren. Die Analysen und Prognosen von damals wurden um die Entwicklungen der letzten Jahre ergänzt und auf den aktuellen Stand gebracht, um der Stadt Eckernförde eine fundierte Grundlage für wohnungsmarkt- und stadtentwicklungspolitische Entscheidungen für die kommenden Jahre zu geben.

Die aktualisierte Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Eckernförde sich seit 2006 in vielen Bereichen positiv entwickelt hat. Zahlreiche Maßnahmen der Stadtentwicklung wurden umgesetzt. Die Ergebnisse sind neben der baulichen Umgestaltung und Attraktivierung auch in der Belebung der Innenstadt abzulesen. Neue Bauprojekte verleihen darüber hinaus den Eindruck, dass sich Eckernförde im Aufschwung befindet, da an vielen Stellen neue Wohnungen entstehen. Allerdings bestehen auch weiterhin Handlungsnotwendigkeiten.

Der seit 2003 festzustellende Trend einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten. Dennoch wird trotz der sinkenden Bevölkerungszahl aufgrund der Verkleinerung der Haushalte ein Zuwachs an Wohnungen nötig sein, um den Bedarf zu decken. Das Prognosemittel des aktualisierten Wohnraumversorgungskonzeptes sieht für die Jahre bis 2025 einen Bedarf von 430 Wohneinheiten vor, die entweder Wohnungsabgang ersetzen oder zusätzlich zum jetzigen Bestand errichtet werden müssen.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die für diese Baumaßnahmen erforderlichen Flächenpotenziale in der Stadt vorhanden sind. Um vor der Ausweitung der Siedlungsfläche die Potenziale innerhalb der Siedlungsfläche zu nutzen, sollten daher zunächst alle Brachflächen für eine Revitalisierung genutzt sowie eine Nachverdichtung im Bestand umgesetzt werden. Erst danach ist neues Bauland auszuweisen, um einer Zersiedlung entgegenzuwirken.

Durch die starke Bautätigkeit insbesondere in attraktiven Lagen liegen die Miet- und Kaufpreise im Neubau sehr hoch. Um eine soziale Durchmischung auch in attraktiven Lagen sicherzustellen, sollte daher ein Ersatz für aus der Mietpreisbindung herausfallende geförderte Wohnungen geschaffen werden, um auch künftig ausreichenden und für untere Einkommen finanzierbaren Wohnraum am Markt anbieten zu können.

Vor diesem Hintergrund kann mit der vorliegenden Planung ein Beitrag dazu geleistet werden, einer weiteren Umwandlung und dem Verlust von Dauerwohnraum entgegenzuwirken und den Erhalt von Dauerwohnraum innerhalb des Plangebietes langfristig sicherzustellen.

4.9. Masterplan Küste

Anlass für die Erstellung des Masterplanes Eckernförder Bucht 2016 war die Inkommunalisierung von Wasserflächen im Jahre 2014 innerhalb der Eckernförder Bucht, mit der sich das Stadtgebiet Eckernfördes um ca. 290 ha vergrößerte.

Die Funktion des Masterplanes wird dort wie folgt beschrieben:

„Der Masterplan dient der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung. Als eine informelle Planung besteht seine Aufgabe darin, dass je nach Schwerpunkt der Fragestellungen und Aufgabenfelder in Form einer nicht normierten „offenen“ Planung programmatische, konzepthafte und gestaltbezogene Lösungen erarbeitet und in die kommunale Gesamtplanung eingebracht werden. Der Masterplan dient der kommunalen Verwaltung als städtebauliche Leitlinie nach Beschluss durch die Gremien und auch zur vorausschauenden Sicherung von Flächen und Erhaltung einer Kontinuität der Stadtentwicklung über einen langen Zeitraum. Wesentliche Funktion des Masterplan ist es, die prägenden Potenziale einzelner Bereiche aufzuzeigen sowie Zielkonflikte und Lösungsansätze zu formulieren.“

Für das vorliegende Plangebiet ist der Masterplan insofern relevant, als das Plangebiet mit seiner Bebauung und seiner Grünausstattung auf Grund der ausgeprägten Hanglage sehr stark in Erscheinung tritt und das Orts- und Landschaftsbild maßgebend prägt.

In der Bestandsaufnahme wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Die Küstenlinie Eckernfördes ist mit Ausnahme der Hafengebiete und Marinestandorte überwiegend grün geprägt. Diese Eigenschaft ist ein wesentlicher identitätsstiftender Faktor im Hinblick auf das maritime Ortsbild der Stadt. Im Einzelnen tragen die nachfolgend aufgeführten Grünstrukturen zu dem beschriebenen Effekt bei:

- ...

- die landseitig z.T. in Hanglage verlaufende mit Bäumen bestandenen Böschung im Verlauf der B 76 von der Preußerstraße bis zur Einmündung der Straße Domstag, in diesem Abschnitt auch der Gehölzbewuchs der Böschung am Hundestrand,
- ...“

Weitergehende konkrete Maßnahmen für den Bereich des Plangebietes werden durch den Masterplan nicht ausgeführt, der sich diesbezüglich eher auf die unmittelbaren Küstenlagen konzentriert. Aus den Ergebnissen der Bestandaufnahme wird jedoch durchaus deutlich, dass das wahrnehmbare Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes schon von besonderer Bedeutung ist.

5. **PLANUNG**

5.1. **Ziele der Planung**

Die wesentlichen Zielsetzungen der Planung sind bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zusammengefasst und ausformuliert worden:

„Bei dem Plangebiet handelt es sich um den sogenannten unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung beurteilt sich nach der faktischen Einschätzung des Gebietes, wonach Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ oder als „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig wären.

Da aktuell in dem Plangebiet keine weiteren Fehlentwicklungen zu erkennen sind, soll lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Der vorhandene Charakter des Quartiers soll durch die Aufstellung des B-Planes bestehen bleiben, daher ist die Festsetzung eines „Besonderen Wohngebietes“ gem. § 4a BauNVO vorgesehen. Zur Sicherung des Dauerwohnraums sowie zum dauerhaften Fortbestand eines lebendigen und ganzjährig attraktiven Wohnquartiers sollen Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO ganzheitlich und auf Basis des Beherbergungskonzeptes ausgeschlossen werden. Um das Wohnen in Plangeltungsbereich zu stärken, ist zudem der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen vorgesehen. Weiterhin sollen Aussagen zum Bestandschutz gem. §1 Abs 10 BauNVO getroffen werden.“

Im Rahmen der weitergehenden Bestandaufnahme und der Vorabstimmung der Planung wurden ergänzend weitere Zielsetzungen in die Planung aufgenommen. Diese umfassen den Ausschluss von Nebenwohnungen sowie eine weitergehende Steuerung von größeren Beherbergungsbetrieben, die nicht als Ferienwohnungen oder Ferienhäuser einzuordnen sind. Beides entspricht ebenfalls den Empfehlungen aus dem Beherbergungskonzept.

Der dringende Handlungsbedarf zur Steuerung von kleinteiligen Beherbergungsbetrieben - insbesondere von Ferienwohnungen- wurde im Rahmen des Beherbergungskonzeptes gutachterlich bestätigt und die Konsequenzen einer Fehlentwicklung aufgezeigt.

Als Teil des Problems wurde dabei auch die zunehmende Anzahl von Zweitwohnungen identifiziert, die der Stadt ebenfalls Dauerwohnraum entziehen und darüber hinaus in der Regel auch nicht für den gewerblichen Tourismus genutzt werden und damit nicht oder nur in geringem Umfang zur touristischen Wertschöpfung beitragen.

Aus der Entstehung von größeren Beherbergungsbetrieben in überwiegend von Wohnnutzungen geprägten Bereichen des Stadtgebietes können Lärm- und Verkehrskonflikte erwachsen. Auch hierzu sind durch des Beherbergungskonzept Handlungsempfehlungen erarbeitet worden.

Um die beschriebenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zu vermeiden und besonders in den Wohnlagen die gewollte Nutzungsmischung und die Dauerwohnfunktion zu sichern, soll zukünftig dem Umwandlungsprozess von Dauerwohnen zu Ferienwohnen und Zweitwohnsitzen planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

Bestandteil der Planung sollen darüber hinaus -den Empfehlungen des Beherbergungskonzeptes folgend- weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben innerhalb des Plangebietes sein, um Belastungen der bestehenden Wohnnutzungen durch lärm- und verkehrsintensive touristische Nutzungen zu unterbinden.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch die vorliegende Planung wird die vorhandene Eigenart des sich aus der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes nicht wesentlich verändert.

Veränderungen erfolgen lediglich zur Art der Nutzung und hier vorrangig zur Steuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben sowie von Nebenwohnungen. Durch den vollständigen Ausschluss von Ferien- und Nebenwohnungen kann der Anteil des Dauerwohnens stabil gehalten und langfristig sogar wieder erhöht werden.

Das zulässige Maß der Nutzung wird im vorliegenden B-Plan nicht geregelt. Dies bemisst sich weiterhin nach § 34 BauGB. Insofern ergeben sich hier keine Veränderungen gegenüber dem aktuellen Zustand.

Der Ausschluss insbesondere von Ferienwohnungen kann dazu beitragen, dass sich zukünftig bei einer Neubebauung eine geringere Ausnutzung der Grundstücke ergibt. Dies hätte vielfältige positive Auswirkungen wie z.B. die Reduzierung der Verkehrs- und Lärmbelastung der Anwohner sowie der Erhalt des Charakters des Landschaftsbildes in den Hanglagen zur Ostsee.

Mögliche Konflikte zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen werden künftig ausgeschlossen.

Eingriffe in bestehende Grünstrukturen und Grünflächen werden durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet oder weitergehend ermöglicht. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Die für die Erschließung des Wohngebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden.

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Die Planung ist an den Planbereich gebunden und planerischer Wille der Stadt.

Die Planinhalte der vorliegenden Planung umfassen das, was durch das Beherbergungskonzept als erforderlich angesehen wird, um die Dauerwohnfunktion nachhaltig zu sichern und Konflikte mit touristischen Nutzungen für die Zukunft auszuschließen bzw. zu minimieren. Weitergehende Steuerung innerhalb des Plangebietes ist insofern nicht erforderlich.

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass sich die im Beherbergungskonzept beschriebenen Fehlentwicklungen fortsetzen könnten.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das vollständig bebaute Plangebiet wird überwiegend von Wohnbebauung insbesondere entlang der Sehestedter Straße und des Brennofenweges geprägt. Entlang der Rendsburger Straße sind gemischte Nutzungsstrukturen mit gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone anzutreffen.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Dauerwohnfunktion innerhalb des Gebietes zu stärken und der vorhandenen Nutzungsmischung, wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes und hier insbesondere die bebauten Flächen ein Besonders Wohngebiet (WB-Gebiet) nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Zuge der weiteren Planung soll -auch unter Berücksichtigung der zur frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten Stellungnahmen- geprüft werden, ob die Zielsetzungen auch mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiet) nach § 4 BauNVO und Mischgebieten (MI-Gebiet) nach § 6 BauNVO erreicht werden können.

Innerhalb der WB-Gebiete sollen vorrangig Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Dazu wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Bereits bestehende Ferienwohnungen sollen -soweit sie zulässigerweise errichtet wurden und bauordnungsrechtlich genehmigt sind- beibehalten werden können. Voraussetzung ist hier im Sinne einer Nutzungsmischung, dass die touristische Nutzung gegenüber der sonstigen Nutzung im Gebäude eine untergeordnete Bedeutung hat.

Hierzu wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen im Sinne der erfolgten Festsetzung zum Ausschluss, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießen, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und baulich geändert oder erneuert werden können, wenn die Nutzung im Sinne von § 13a BauNVO gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Planung sollen auch Nebenwohnungen ausgeschlossen werden. Hierzu wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) Wohngebäude i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig sind. Nebenwohnungen sind damit unzulässig.

Zur weitergehenden Steuerung von größeren Beherbergungsbetrieben wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4a Abs. 2 Nr. 2 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Deren Zulässigkeit wird damit an die für derartige Einrichtungen und für das Plangebiet relevanten Prüfkriterien des Beherbergungskonzeptes geknüpft. Sofern eine Beeinträchtigung der genannten Kriterien nicht gegen ist, kann ein Beherbergungsbetrieb ausnahmsweise zugelassen werden.

Bereits bestehende Betriebe -und das kann hier insbesondere das Hotel „Alte Fischeischule“ sein- sollen allgemein zugelassen werden und erhalten damit auch die Möglichkeit für Modernisierungs- oder Veränderungsmaßnahmen. Eine Ausdehnung der bestehenden Nutzung soll jedoch unterbunden werden, es sei denn, dass eine Prüfung ergibt, dass eine Beeinträchtigung entsprechend der Prüfkriterien ausgeschlossen werden kann. Die entsprechende Festsetzung ist folgendermaßen formuliert:

„In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Textziffer 1.4, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder rechtlich anderweitigen Bestandsschutz genießen, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden.“

In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten (WB) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen (Vergnügungsstätten, Tankstellen), da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken können.

Zentral im Plangebiet befinden sich innerhalb einer großzügigen Grundstücksfläche die Gebäude einer Jugendherberge. Nördlich hieran schließen die Flächen des Landesverbandes der Deutschen Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V. (DLRG) sowie der Standort des Leuchtturms Eckernförde an. Diese Bereiche werden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung „Jugendherberge, Rettungsdienste / DLRG und Leuchtfeuer“ festgesetzt.

Vom Brennofenweg ausgehend verläuft mittig innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Grünzug, der eine Wegeverbindung vom Brennofenweg bis hinunter zur Berliner Straße herstellt. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

6.2. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen wird der Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG i.V.m § 61 BNatSchG. An den Küsten ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von mindestens 150 m landwärts von der mittleren Hochwasserlinie an der Nordsee und von der Mittelwasserlinie an der Ostsee einzuhalten.

Die Regelungen gelten nicht

- für öffentliche Häfen,
- für bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen, zum Zwecke des Küsten- und Hochwasserschutzes oder der Unterhaltung oder des Ausbaus eines oberirdischen Gewässers errichtet oder wesentlich geändert werden,
- für aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (a), Vorhaben innerhalb des zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat (b), sowie Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Baugesetzbuch ein Anspruch auf Bebauung besteht (c).



Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 LNatSchG i.V.m § 61 BNatSchG (Auszug Masterplan Küste)

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Entlang der anbaufreien Strecke der B 76 (Berliner Straße) im Nordosten des Plangebietes gilt:

- a) die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 76 und
- b) die 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 76.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 15.09.2022 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Eckernförde (Stellplatzsatzung)“ der Stadt Eckernförde Anwendung und ist zu beachten.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 28.11.1995 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)“ der Stadt Eckernförde entsprechend § 18 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die am 25.11.1985 von der Ratsversammlung beschlossene „Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)“ Anwendung und ist zu beachten.

7. UMWELTPLANUNG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 aufgestellt wird. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a abgesehen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung veränderte Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich touristischer Nutzungen (Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe) sowie der Zulässigkeit sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen).

Da sich die erfolgten Festsetzungen auf das Maß der baulichen Nutzung und eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nicht auswirkt und das Plangebiet vollständig bebaut ist, sind Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Umweltbelange sowie Belange des Artenschutzes nicht erkennbar bzw. auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu beachten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Um insbesondere zu den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen weitergehende Aussagen treffen zu können, wird zur Planung ein Lärmgutachten erarbeitet, dass sowohl den von den umgebenden Straßen ausgehenden Verkehrslärm als auch entstehenden Gewerbelärm beurteilt. Nach Fertigstellung des Gutachtens werden an dieser Stelle weitergehende Aussagen aufgenommen und ggf. ergänzende Regelungen in die Planung aufgenommen.

8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Von den bestehenden Nutzungen im Plangebiet ausgehend sind hinsichtlich der Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden keine Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zu erwarten. Die Standorte der Jugendherberge sowie des Landesverbandes der DLRG erscheinen vor dem Hintergrund ihrer Ausformung und Lage im Plangebiet ebenfalls verträglich zu angrenzenden Nutzungen.

Mögliche Beeinträchtigungen durch weitere touristische Nutzungen sollen durch die vorliegende Planung minimiert werden.

Vom Plangebiet darüber hinaus ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit bei einzelnen Vorhaben und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung für das Plangebiet durch Verkehrslärm ist insbesondere das Verkehrsaufkommen auf der Rendsburger Straße und der Berliner Straße zu würdigen und zu bewerten. Relevant und zu überprüfen ist ebenfalls der von der nordöstlich des Plangebietes verlaufene Bahnstrecke Kiel – Flensburg ausgehende Lärm.

Hinsichtlich angrenzender gewerblicher Nutzungen ist insbesondere der Bereich entlang der Rendsburger Straße sowie teilweise entlang der Berliner Straße zu betrachten.

Zu beiden Aspekten wird, wie bereits erwähnt, ein Lärmgutachten erarbeitet.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Hierbei handelt es sich um die Rendsburger Straße im Westen und die Berliner Straße im Osten als überörtliche Hauptverkehrsstraßen sowie die Sehestedter Straße und den Brennofenweg als innerörtliche Erschließungsstraßen.

Die Bebauung am östlichen Rand des Plangebietes wird über einen Stichweg erschlossen, der im Bereich der die Berliner Straße kreuzenden Gleise der ebenfalls östlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke von Kiel nach Flensburg abzweigt.

Am Ende des Stichweges beginnt ein Fußweg, der im weiteren Verlauf -außerhalb des Plangeltungsbereiches- nach Südosten an die Straßen „Klintbarg“ und „Eichborn“ anschließt. Weitere Wegeverbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr verlaufen innerhalb der zentralen Grünachse vom Brennofenweg zur Berliner Straße sowie weiter südlich vom Brennofenweg zur Sehestedter Straße.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden dem Bestand entsprechend mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung werden nicht vorgesehen und sind auch nicht erforderlich.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze sowie die Anbauverbotszone im Bereich bzw. entlang der Berliner Straße werden nachrichtlich übernommen.

9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Einer Ergänzung bedarf es nicht und wird durch den vorliegenden B-Plan auch nicht vorbereitet.

Die **Schmutzwasserwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem. Die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen sind durch Ortssatzung mit Anschluss- und Benutzungszwang zum Anschluss an das vorhandene Entsorgungsnetz der zentralen städtischen Ortsentwässerung verpflichtet.

Das von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen anfallende **Regenwasserwasser** sollte sofern es die Bodenverhältnisse erlauben nach Maßgabe der geltenden Regeln der Technik weitestgehend im Plangebiet versickert oder zur Bewässerung der Grünanlagen gesammelt werden. Darüber hinaus anfallendes Regenwasser wird über das Trennsystem abgeleitet.

Da Festsetzungen zum Maß der Nutzung nicht getroffen werden, erfolgt keine Veränderung der bisher nach § 34 BauGB zulässigen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes. Die Beurteilung von weitergehenden Flächenversiegelungen hinsichtlich von Maßnahmen zur Regenwasserableitung erfolgt damit weiterhin auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren.

Die Versorgung mit **Strom, Trinkwasser und Gas** erfolgt durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH. Auch hier kann an bereits in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungen angeschlossen werden.

Der Anschluss **Telekommunikation** kann an das Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Einrichtungen für die **Versorgung mit Feuerlöschwasser** ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 (Hydrantenrichtlinie) sicherzustellen.

Die **Beseitigung der häuslichen Abfälle** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

Die Fläche des Wasserturmes wird als Fläche für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ festgesetzt.

Weitergehende Regelungen oder Maßnahmen zur technischen Erschließung sind -auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Planung- nicht erforderlich.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Folgende Gebäude innerhalb des Plangebietes sind als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung in das Denkmalbuch eingetragen.

- Berliner Straße 80 Bezeichnung: Wohnhaus, Beschreibung: Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen); Begründung: künstlerisch, städtebaulich; Schutzzumfang: Wohnhaus, Hanggarten; Denkmaltyp: Bauliche Anlage
- Sehestedter Straße 24 Bezeichnung: Wohnhaus; Beschreibung: Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen); Begründung: ./.. Schutzzumfang: Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen); Denkmaltyp: Bauliche Anlage

Rechtsfolge des Denkmalschutzes ist, dass nach § 12 (1) Denkmalschutzgesetz die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Außerdem bedarf gemäß § 12 (1) Ziffer 3 DSchG die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Ein Altlastenverdacht, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand nicht bekannt. Dies betrifft auch einen möglichen Verdacht auf Kampfmittel.

Eckernförde, den

.....
- Die Bürgermeisterin -