



München Stuttgart Forchheim
Frankfurt a.M. Köln Leipzig
Berlin Hannover **Lübeck** Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
F 0451-389 6828
www.cima.de

Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde



Quelle: www.ostseebad-eckernfoerde.de

Endbericht

Impressum

Auftraggeber

Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4- 6
24340 Eckernförde
Web: www.eckernfoerde.de

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Bearbeitung:
Martin Hellriegel
Louisa Schlosser

Telefon: 0451 389 68 0
E-Mail: info@cima.de
Web: www.cima.de

Hinweise

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Sämtliche Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf alle Geschlechter.

Stand / Erstellungszeitraum

Endbericht / September bis Juni 2022 (Erhebungszeitraum September 2021)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Vorgehensweise und Methodik.....	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	10
2.1	Allgemeine Trends und Auswirkungen auf den Standort Eckernförde	10
2.2	Der Beherbergungsstandort Eckernförde.....	17
2.2.1	Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen.....	23
2.2.2	Exemplarische Betrachtung von Entwicklungspfaden.....	33
2.3	Bewertung der aktuellen Situation in der Bevölkerung.....	36
2.4	Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten	37
2.4.1	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten	37
2.4.2	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen	42
2.4.3	Aspekte des Bebauungsplanverfahrens.....	43
2.4.4	Steuerung außerhalb der Bauleitplanung.....	44
2.4.5	Wirkung der Steuerungsinstrumente	45
2.4.6	Ergänzende Maßnahmen.....	46
3	Bestandssituation auf Teilbereichsebene.....	47
3.1	Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung (1)	48
3.2	Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str. (2)	54
3.3	Kurpark und „Eckernförder Mitte“ (3).....	58
3.4	Wohnquartier „Broosbyer Koppel“ (4).....	62
3.5	Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“ (5).....	66
3.6	Wohnsiedlung „Domsland“ (6)	70
3.7	Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“ (7)	74
3.8	Gewerbegebiet Süd und Marienthal (8)	78
3.9	Wohnlagen „Auf der Höhe“ (9).....	82
3.10	Louisenberg (10)	86
3.11	Borby östlich Lachsenbach (11).....	89
3.12	Borby westlich Lachsenbach (12)	93
3.13	Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord (13)	98
4	Bestandssituation in Marktsegmenten.....	102
4.1	Hotellerie (inkl. Apartment-Hotels und garni Angeboten)	104
4.2	Ferienwohnung, Ferienhaus.....	106
4.3	Übrige Angebote	108
5	Beherbergungskonzept.....	110

5.1	Ziele	111
5.2	Handlungs- und Umsetzungskonzept	114
5.2.1	Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept	114
5.2.2	Rechtliches Steuerungskonzept	119
5.2.3	Ergänzende Maßnahmen	121
6	Fazit und Ausblick.....	124
7	Quellen und Literaturverzeichnis	126
8	Abbildungsverzeichnis	127
9	Tabellenverzeichnis	129

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

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 nochmal 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 gestiegener 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.

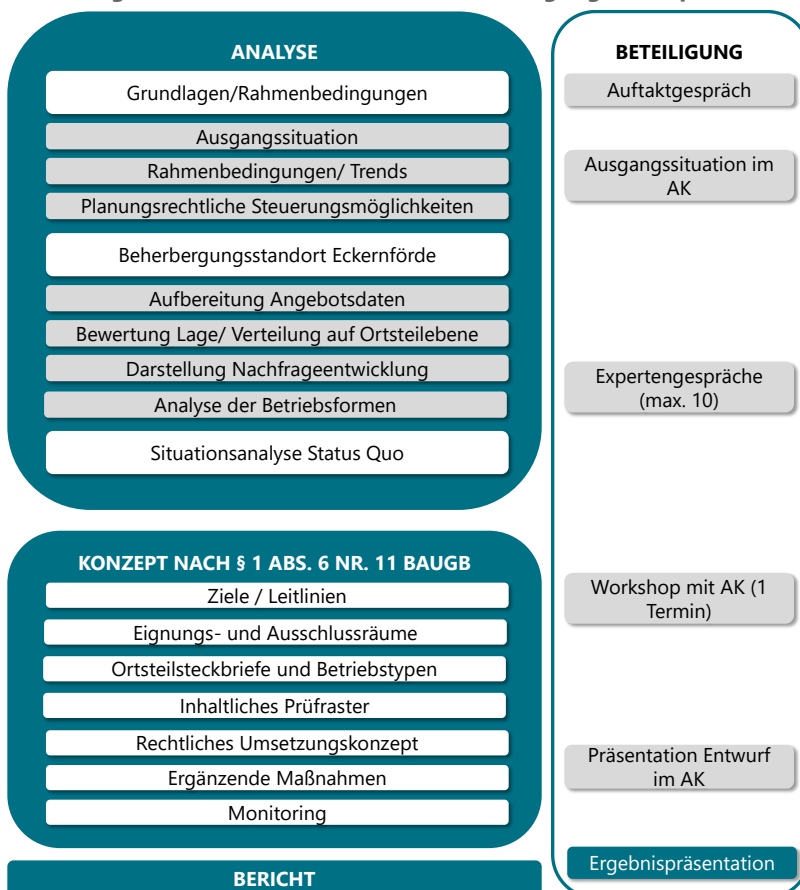
Basis für eine Konzeption der zukünftig zu erwarteten Neuverteilungen und Veränderungen der Beherbergungsangebote in der Stadt Eckernförde ist eine umfassende Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet. Das Beherbergungskonzept empfiehlt – auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten 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.

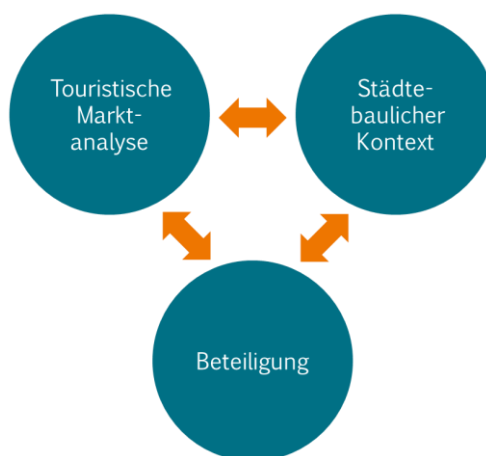
1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht und dokumentiert sowohl den Ablauf der Konzepterstellung, die inkludierten Beteiligungsschritte, als auch den Aufbau des Beherbergungskonzeptes. Auf Basis der umfangreichen Analysen zu Rahmenbedingungen, Trends und den Bestandsaufnahmen des Beherbergungsangebotes in der Stadt Eckernförde wurden die Analysen, sowohl für die gesamtstädtische Situation als auch für Teilbereiche erarbeitet. Die Analyseergebnisse und das daraus abgeleitete und aufbauende Handlungskonzept wurden in einer Zwischenpräsentation dem projektbegleitenden Arbeitskreis vorgestellt; Änderungen wurden eingearbeitet.

Abbildung 1: Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2022



Das Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde setzt sich aus drei zentralen Bausteinen zusammen: Neben einer umfangreichen Analyse der verschiedenen Elemente des touristischen Marktes und des städtebaulichen Kontextes auf Ebene von Teilbereichen ist die Beteiligung der verschiedenen Akteure von zentraler Bedeutung. Um die Situation vor Ort einschätzen und analysieren zu können, wurden Gespräche mit Schlüsselpersonen mit Vertretern von Angebots- und Nachfrageseite geführt (Tabelle 1). Die Gespräche mit den Akteuren wurden in Form von Einzelgesprächen durchgeführt.

Abbildung 2: Zentrale Bausteine

Quelle: cima 2022

Tabelle 1: Beteiligter Expertenkreis

Themenfeld	Expertenkreis
Vereine / Verbände und Marktteilnehmer	- Frau Heldt (Mitinhaberin Heldts Hotels sowie mehrerer Ferienwohnungen im Stadtgebiet) - Herr Borgmann (Eckernförde Touristik und Marketing GmbH (ETMG)) - Herr Dahlhoff (IHK Kiel) - Herr Seliger (Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde e.G. (GWU)) - Herr Steinhardt (Jugendherberge Eckernförde)
Nachfrageseite	- Herr Behn (Waldemar Behn GmbH) - Frau Matthiesen (Bundeswehr) - Frau Weißgerber (Akademie Dampsoft)

Quelle: cima 2022

Neben der Beteiligung von Akteuren und Experten vor Ort wurde der Prozess von einem Arbeitskreis begleitet. Dieser setzt sich aus Vertretern der Verwaltung sowie der Eckernförde Touristik & Marketing GmbH zusammen. An zwei Terminen wurden in dem Arbeitskreis die Grundlagen/Zielsetzungen und die Strategie/Grundzüge des Konzeptes diskutiert.

Tabelle 2: Teilnehmer Arbeitskreis

Arbeitskreis
Herr Orth (Bauamtsleiter)
Herr Freudenreich (Bauamt, Leitung Hochbau und Stadtplanung)
Frau Homölle (Bauamt)
Herr Wulf (Amtsleiter Kämmerei, büroleitender Beamter)
Herr Borgmann (Geschäftsführung Eckernförde Touristik & Marketing GmbH)

Quelle: cima 2022

Datenerhebung/Desk Research: Die Basis für die Bestandserhebung der örtlichen Beherbergungssituation wurde aus verfügbaren Daten der Stadt Eckernförde sowie der Eckernförde Touristik & Marketing GmbH generiert, zusätzlich wurden vor allem private Angebote online recherchiert. Dafür wurden verschiedene Online-Quellen und Anbieterportale (ostseebad-eckernfoerde, Airbnb, 9flats, wimdu, FeWo-direkt u. a.) durchsucht und die Betriebe katalogisiert. Bei der Erfassung muss beachtet werden, dass es sich um eine Momentaufnahme des Angebots handelt. Erfasst wurde die Situation von September bis Oktober 2021.

Die Relevanz privater Zimmervermietungen wurde anhand von Onlineportalen in anonymisierter Form untersucht. Auswertungen aus privaten Anbieterportalen können nur anhand eines räumlich plausiblen Mittelpunkts in einem 200-m-Radius abgebildet werden. Hier ergeben sich gebietsscharfe Kartierungen, die die Belastung eines Quartiers abbilden – jedoch keinen Rückschluss auf einzelne Gebäude zulassen. Sie wurden zur Plausibilisierung der Ergebnisse ergänzend herangezogen.

Zur Analyse der Nachfragesituation wurde auf vorhandene statistische Sekundärdaten (u. a. Tourismusstatistik, Unternehmensregister, Daten des Statistischen Landesamtes) sowie die qualitativen Ergebnisse der Expertengespräche zurückgegriffen. Die gewonnenen Daten wurden mit eigenen Datenbanken abgeglichen und in Prognosemodellen der cima weiterverarbeitet.

Klassifizierung der Betriebe: Die Klassifizierung der Betriebsarten erfolgt auf Grundlage der Einteilung durch die DEHOGA und wurde anschließend auf Basis der Situation vor Ort modifiziert (vgl. Tabelle 3). Es ist zu beachten, dass nicht für alle Betriebsarten in der amtlichen Statistik differenzierte Daten vorliegen. Daher können in der folgenden Untersuchung im Bereich der Statistiken und Prognosen nur Aussagen zu den jeweils verfügbaren Betriebsarten in Relation zu den eigenen Erhebungen gegenübergestellt werden. Im Kapitel „Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten...“ werden die Kategorien, orientiert an den in der Regel zu erwartenden städtebaulichen Effekten, eingeteilt, um den Umgang in der Bauleitplanung zu erleichtern.

Tabelle 3: Klassifizierung der Betriebsarten

Betriebsarten	Beschreibung
All-Suite-Hotel	ein Hotel, das als Unterbringung nur Suiten anbietet
Aparthotel, Appartement-Hotel¹	ein Hotel, das Studios oder Appartements als Unterbringung anbietet
Bauernhof	ein aktiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Betrieb, der Zimmer zur Vermietung anbietet
Boardinghouse	eine Beherbergungsart in städtischer Umgebung; eine Unterbringung für längere Zeit ist möglich; dabei bieten diese Betriebe auch verschiedene Serviceleistungen an wie z. B. Reinigung, hotelmäßiger Zimmerservice
Ferienwohnung (FEWO), Ferienhaus, Appartement	eine in sich abgeschlossene Unterkunft innerhalb eines Gebäudes, die über Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung verfügt und für vorübergehenden Aufenthalt von Personen gedacht ist
Gästehaus	unterscheidet sich von einem Hotel durch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste ausgegeben

¹ Der Begriff Serviced Apartments ist der Oberbegriff für die Bezeichnung von Einheiten in klassischen Appartementhäusern und/oder Aparthotels/Appartementhotels. Serviced Apartments sind komplett möblierte Wohneinheiten, die immer über eine voll ausgestattete Küche oder Kitchenette verfügen und hotelähnliche Dienstleistungen bieten. Das Servicelevel variiert je nach Konzept und Betriebstyp von Limited bis Full Service.

Betriebsarten	Beschreibung
Gasthof	ein Gastronomiebetrieb, der Speisen und Getränke als Hauptleistung anbietet, daneben aber auch einige Zimmer vermietet
Hotel²	ein Beherbergungsbetrieb, der mit einem Mindestmaß an Einrichtungen (Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten) ausgestattet ist
Hotel garni	ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet
Hostel	ein Beherbergungsbetrieb, der sich in erster Linie an Rucksacktouristen mit meist kurzer Aufenthaltsdauer richtet und überwiegend Schlafplätze in Mehrbettzimmern anbietet; meist mit nur kleinem Frühstück
Jugendherberge	ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Menschen für eine meist kurze Aufenthaltsdauer aufgenommen werden; Speisen und Getränke werden nur an Hausgäste abgegeben
Kur-/ Rehaklinik	ein Beherbergungsbetrieb mit Krankenhauscharakter; sie steht unter ärztlicher Leitung und bietet ständige medizinische Betreuung; das Beherbergungsangebot entspricht den Bedürfnissen der Patienten wie z. B. Barrierefreiheit und Ernährungsangebot
Motel	ein Hotel, mit einem auf Kraftfahrer ausgerichteten Standort sowie nahe gelegener Parkmöglichkeit
Pension	ein Betrieb, der sich von einem Hotel durch eingeschränkte Dienstleistungen unterscheidet; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht
Privatunterkunft, Privatzimmer	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die nicht erlaubnispflichtig und je nach nationalen Gesetzen maximal acht bis zehn Betten aufweisen dürfen
Scheinprivate Unterkünfte (Angebote mit gewerblichem Charakter)	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die erlaubnispflichtig ist, jedoch nicht entsprechend gemeldet wurde und somit nur den Anschein erweckt, eine private Vermietung zu sein
Campingplatz	ein Gelände, auf dem Camping, Übernachten in Zelten, Wohnwagen oder Wohnmobilen möglich ist
Schulungsheim	Übernachtungsstätte, in der Unterricht außerhalb des regulären Schul-, Bildungssystems stattfinden kann

Quelle: cima auf Grundlage der DEHOGA

Erhebung vor Ort: Auf Grundlage der vorangestellten Recherche wurde eine Erhebung vor Ort durchgeführt. Bei der Erhebung wurde in den einzelnen Ortsteilen eine GIS-basierte Kartierung der gewerblichen Betriebe durchgeführt. Dabei wurden sowohl die vorhandenen Betriebe erhoben als auch der städtebauliche Kontext des direkten Umfeldes und des Ortsteils eingeschätzt. Zur Bewertung der in der Örtlichkeit nicht zu erhebenden kleinteiligen Angebote wurden ergänzende GIS-Daten aus der Onlinerecherche herangezogen und anhand von Stichproben plausibilisiert.

Qualitativer Abgleich: Die Auswertung der erhobenen Daten zu den unterschiedlichen Teilmärkten wurde durch die Expertengespräche qualitativ abgeglichen (Auflistung Gesprächspartner siehe Tabelle 1). Hierbei erfolgte die Einstufung sowohl durch die Anbieterseite als auch die Nachfrageseite.

² Begriffe wie Low-Budget- oder Economy Hotel sowie Design Budget Hotels sind keine anerkannten Arten von Beherbergungsbetrieben. In der Regel sind dies 1- bis 2-Sterne-Hotels der Markenhotellerie mit automatischem Check-in und eingeschränkten Serviceangebot wie bei den Motels.

Bewertung der Beherbergungssituation: In Form von Steckbriefen wird die jeweilige Bestandssituation in den einzelnen Teilbereichen abgebildet (siehe Steckbriefe in Kap. 3). Da die Stadt Eckernförde über keine offiziell festgelegten Stadtteile verfügt, wurde eine Unterteilung anhand von städtebaulichen Merkmalen (größere Straßen, städtebaulicher Kontext, prägende Landschaftsräume...) vorgenommen und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Einteilung dient der vertiefenden Analyse auf Teilbereichsebene und ist für sich genommen kein Ergebnis der Beherbergungsanalyse. Es ist somit möglich, dass es innerhalb eines Teilbereichs unterschiedliche Ausgangssituationen und auch Zielsetzungen gibt. Die Steckbriefe beinhalten eine Übersicht der vorhandenen Betriebe in Form einer Karte auf Teilbereichsebene, die Darstellung relevanter Fakten zum jeweiligen Teilbereich sowie eine Analyse der Bestandssituation der jeweiligen Betriebstypen (siehe Tabelle 3). Es gilt, die Situation in den Teilbereichen anhand städtebaulicher Kriterien orientiert am §1 BauGB zu bewerten. Auf Grundlage von städtebaulichen Gründen wird anschließend die Situation eingeschätzt und eine Strategieempfehlung abgegeben.

Strategie und Handlungskonzept: Auf der Grundlage der Analyse der einzelnen Marktsegmente und der Bestandssituation – bezogen sowohl auf die Gesamtstadt als auch die einzelnen Teilbereiche – können zukünftige Ziele und Strategien aufgestellt werden. Diese münden in ein Handlungskonzept für die Stadt Eckernförde.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage der Untersuchung werden die Rahmenbedingungen und Trends betrachtet, die den Eckernförder Beherbergungsmarkt beeinflussen oder künftig beeinflussen könnten. Dabei haben allgemeine und bundesweite Trends ebenso einen Einfluss auf die heutige und zukünftige örtliche Situation des Beherbergungsmarktes in Eckernförde wie regionale und lokale Entwicklungen.

2.1 Allgemeine Trends und Auswirkungen auf den Standort Eckernförde

Covid-19-Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie hat den Beherbergungssektor erheblich beeinflusst und macht dies noch. Ob und wie lange diese Beeinflussung anhalten wird, hängt stark von der erfolgreichen Impfkampagne und der weiterhin erforderlichen Sensibilität aller Beteiligten beim Umgang mit Lockerungen von Beschränkungen ab. Trotz Umsatzeinbußen in den Lockdown-Phasen profitiert der Standort Eckernförde dabei von einer enorm starken Inlandsnachfrage und der frühen Positionierung der Stadt als Modellregion unter Pandemiebedingungen. Durch die sehr erfolgreiche Vermarktung zeichnet sich sogar ab, dass das Jahr 2021 für den Tourismus in der Stadt erfolgreicher war als alle Jahre zuvor. Zudem haben die staatlichen Hilfen dazu beigetragen, die Auswirkungen für den Einzelnen abzufedern. Zum aktuellen Zeitpunkt ist daher nicht davon auszugehen, dass es angebotsseitig am Standort Eckernförde zu umfangreichen Marktaustritten kommen wird.³ Einige weitere Entwicklungen lassen sich aus den Beobachtungen der letzten Monate und Jahre zudem ableiten:

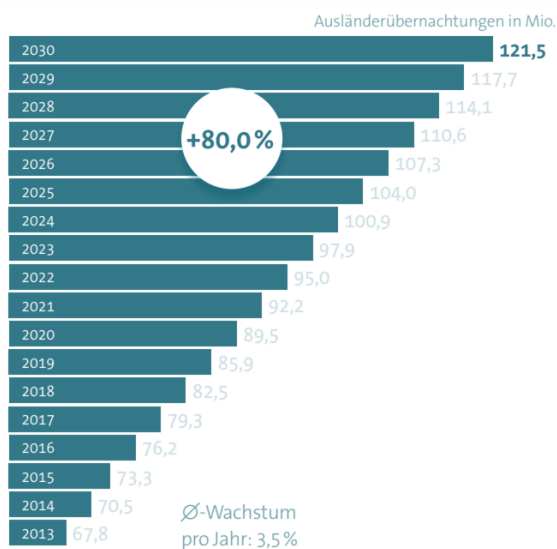
- Kleinteiligen Angebotsformaten wie Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder auch privaten Zimmervermietungen fällt es meist leichter, die gebotenen Hygienekonzepte zu realisieren. Dies gilt auch für Campingplatzangebote und Wohnmobilstellplätze, sofern Hygiene- und Abstandsregeln eingehalten werden. Ebenso kehrt das Vertrauen der Nachfrageseite in kleinteiligere Formate schneller zurück als bei größeren Anbietern.
- Die zusätzlichen Services von größeren gewerblichen Anbietern (bspw. Wellness-Angebote) können unter Covid-19-Bedingungen nicht oder nur in Teilen angeboten werden, wodurch sie ihre Wirkung als Buchungskriterium gegenüber kleineren Anbietern verlieren. Dabei ist aufgrund der Hygienekonzepte zu beobachten, dass Gastronomie und Services unter begrenzten Kapazitäten zunächst für die eigenen Gäste reserviert werden und erst nachrangig für weitere Kunden geöffnet werden.
- Durch die Pandemie erfolgte bei den Banken eine Neueinstufung der Risikobewertung von gastronomischen Dienstleistungen. Marktanpassungen, die einen großen Teil ihres Umsatzes auf etwaige Angebote stützen, haben es aktuell schwerer, Kredite zu erlangen als vor Covid-19.
- Wenngleich gerade die Hafenspitze und der Südstrand beliebte Locations für regionale Großveranstaltungen sind, ist die geringe Abhängigkeit des Beherbergungssektors in der Stadt Eckernförde von diesen oder Indoor-Sehenswürdigkeiten relativ gering. Dies begünstigt ein geringes Ausfallwagnis unter Pandemiebedingungen für die einzelnen Anbieter.
- Ein genereller Trend, Ferienwohnungen in dauerhafte Mietverhältnisse zurückzuwandeln, ist aktuell weder deutschlandweit und aufgrund der guten Zahlen erst recht nicht in Eckernförde erkennbar.

³ Hinweis: Die Betroffenheit einzelner Anbieter kann abseits dieses Durchschnittswertes jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für die vergangenen Jahre wird über alle Marktsegmente mit einer Größenordnung von ca. 10 bis 20 % gerechnet. Exakte Zahlen werden allerdings erst in der Retrospektive sichtbar werden.

Eines wird in der aktuellen Marktbeobachtung deutlich: Touristische Effekte auf die Stadtentwicklung sind, wenn auch modifiziert, sowohl unter Pandemie-Bedingungen durch einen verstärkten Inlandstourismus als auch danach für die Stadt Eckernförde zu erwarten, so dass eine strategische Steuerung auch weiterhin erforderlich ist. In Teilen wirkt die Pandemie sogar problemverstärkend auf die übrigen Belange der Stadtentwicklung. So befördern die Hygiene- und Abstandsregeln die Nutzung kleinerer Anbieter, teils in starker Agglomeration, teils in ungewollten Lagen oder auch der Modal Split wird zu Ungunsten des ÖPNVs beeinflusst.

Wachstumsmarkt Tourismus

Abbildung 3: Wachstum Incoming-Tourismus Deutschland



Quelle: DZT/ Claus Sager 2014

gen von Inlandsgästen von fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr fest. Dieser Effekt dürfte sich für 2020/2021 pandemieverzerrt noch weiter verstärken, dies bestätigen erste Zahlen der Eckernförde Touristik & Marketing GmbH.

Auch wenn durch die Corona-Pandemie Entwicklungen schwer absehbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass der touristische Markt in Deutschland auf den Wachstumspfad zurückkehren wird, groß. Es wird aber vmtl. zu einer zeitlich verzögerten Gesamtentwicklung kommen. Zudem ist davon auszugehen, dass auf den aktuellen Schub des Inlandstourismus, eine Phase der Beruhigung durch vermehrte Fernreisen folgen wird.

Vor Covid-19 standen die Zeichen für den deutschen Tourismusmarkt eindeutig auf Wachstum. In der 2018 veröffentlichten Studie der Deutschen Zentrale für Tourismus e.V. (DZT) wird allein beim Incoming-Tourismus (ausländische Gäste) von einer deutschlandweiten Zunahme der Übernachtungen zwischen den Jahren 2019 und 2030 von 35,6 Mio. Übernachtungsgästen ausgegangen. Und auch der Inlandstourismus boomte: Das Statistische Bundesamt stellte für 2018 ein Wachstum bei den Übernachtungen

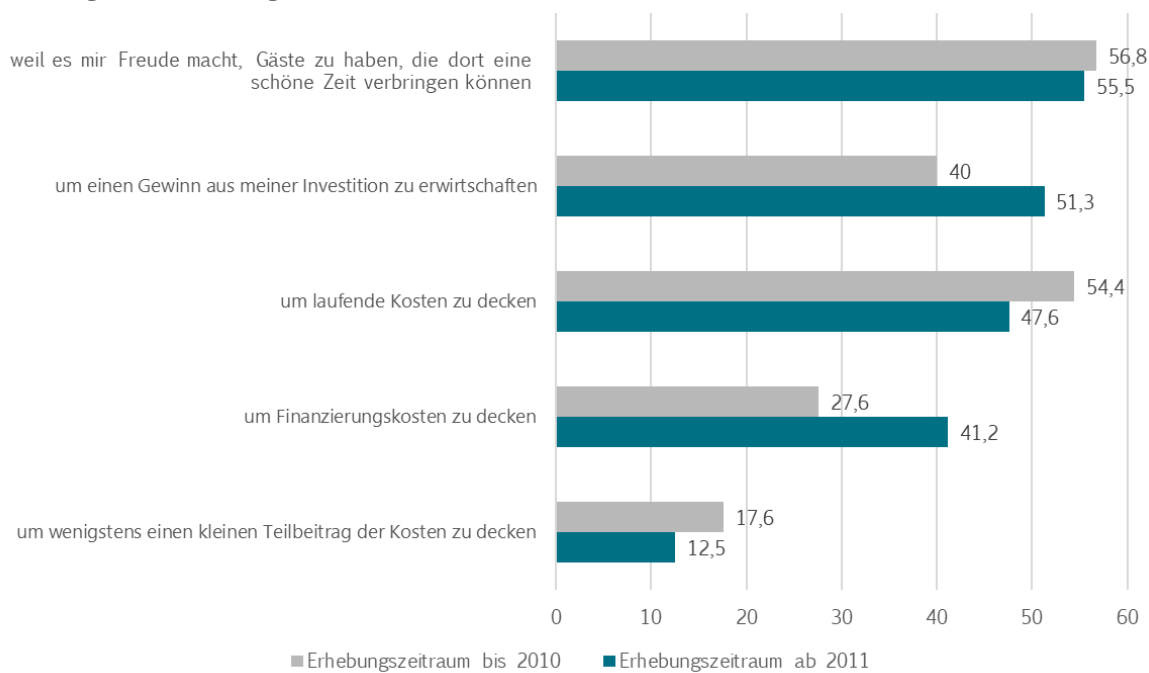
In vielen deutschen Städten schreitet diese Entwicklung nicht konfliktfrei voran; Interessen der einheimischen Bevölkerung stehen denen der Touristen gegenüber. In besonders attraktiven Lagen verschärfen räumliche Konzentrationen der Nachfrage das Problem zusätzlich. Als eine beliebte Reisedestination in Schleswig-Holstein sind Teillagen der Stadt Eckernförde von diesen Effekten besonders betroffen. Abfall, verstopfte Straßen, ungewollte Menschenansammlungen sind nur Beispiele dafür, dass auch im Jahr 2021 Länder und Kommunen nach kreativen Lösungen suchen müssen, ein verträglichen Besuchererlebnis zu bieten. Gleichzeitig gilt es, die positiven Effekte des Wirtschaftsfaktors Tourismus für den Standort nachhaltig und stadtverträglich zu sichern und inhaltlich weiterzuentwickeln.

Ferienwohnungen/ Ferienhäuser/ Private Zimmervermietung

In Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase gewinnt das Immobilieneigentum als Geldanlage und Altersabsicherung eine immer größer werdende Rolle. Eine Studie des deutschen wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif 2017: 9) zu Kauf- und Vermietungsmotiven privater Ferienwohnungen zeigt, dass neben dem eher emotionalen Motiv „Gastfreundschaft zu spenden“ vor allem ökonomische Beweggründe die Eigentümer zu einer Vermietung bewegen (vgl. Abbildung 4). In einem Vergleich der

unterschiedlichen Befragungen vor dem Jahr 2010 und den Befragungen nach dem Jahr 2011 zeigt sich, dass insbesondere die Deckung von Finanzierungskosten und das Motiv der Gewinnerzielung am stärksten an Bedeutung gewonnen haben. Eine Gewinnerzielung ist zudem erforderlich, um mit der Vermietung nicht in die reine Liebhaberei überzugehen.

Abbildung 4: Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“



Quelle: dwif: Marktstudie private Ferienimmobilien 2017:41

Durch die Möglichkeit, die Ferienimmobilie einfach und teilweise ohne größere Kosten in verschiedenen Online-Portalen anzubieten, können diese unkompliziert am Markt platziert werden. Die Anbieter in den Portalen lassen sich in drei Gruppen einteilen:

1. Angemeldete Beherbergungsbetriebe/Zimmeranbieter, die alle erforderlichen Genehmigungen besitzen, Abgaben leisten und die Online-Portale als erweiterte Vermarktungsplattform nutzen.
2. Privatvermieter, die einen Teil ihrer Wohnung an Feriengäste untervermieten. Dabei muss aber mindestens die Hälfte der Wohnung durch den Eigentümer oder Mieter selbst genutzt werden. Zudem muss der Vermieter seine Erlaubnis erteilen. Es gelten zusätzlich die jeweiligen Regeln der jeweiligen Gemeinde. Bspw. kann die erlaubte Vermietungsdauer begrenzt sein oder eine Untervermietung ohne Genehmigung an Feriengäste ausgeschlossen werden.
3. Scheinprivate Vermieter, die meistens ganze Wohnungen oder Häuser, oftmals auch mehrere, regelmäßig an Feriengäste vermieten, aber nicht über die erforderlichen materiellen und formellen Genehmigungen verfügen und häufig auch keine Abgaben leisten. Gerade in touristisch beliebten Gegenden stellt die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen ein profitables Nebeneinkommen dar. Die Auswertung vorhandener Portale und die Einschätzungen der Anbieter vor Ort lassen allerdings den Schluss zu, dass diese illegale Form der Vermietung in der Stadt Eckernförde eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Durch die überschaubare Größe der Stadt können „schwarze

Schafe“ relativ schnell identifiziert werden. Gänzlich ausschließen lassen sich etwaige Angebote jedoch nicht, insbesondere dann, wenn sie nicht über öffentlich einsehbare Kanäle vermittelt werden.



Abbildung 5: Zusammenhang Wohnungsknappheit und Beherbergung

Quelle: cima 2022

Zudem stehen Beherbergungsnutzungen in Form von Ferienwohnungen und Ferienhäusern insbesondere in attraktive Lagen in direkter Konkurrenz zur Wohnnutzung. Daraus entsteht vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes ein Wirkungszusammenhang. Durch einen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt werden die Mieten in die Höhe getrieben. Dies betrifft in der Stadt Eckernförde insbesondere die touristisch sehr beliebten Lagen in der Innenstadt, in guter Lage zur Innenstadt sowie am Wasser. In der Konsequenz suchen Nutzer und Eigentümer verstärkt nach alternativen Einnahmequellen, um Wohnraum zu finanzieren, von denen (temporäre) Untervermietung oder Ferienwohnungen eine sehr beliebte Form sind. Weiterhin stellen Eigentümer fest, dass sie durch die Vermietung an Gäste einen noch höheren Ertrag als über die Miete erzielen können.

Während die Ertragsprobleme für den Einzelnen so lösbar erscheinen, trägt die Entwicklung gesamtstädtisch betrachtet zur Verschärfung des ohnehin angespannten Wohnungsmarktes bei. Durch die Entnahme von Zimmern oder ganzen Wohnungen aus dem städtischen Wohnungsmarkt wird das Wohnraumangebot weiter verknappt und die Mietpreise steigen weiter an. In Eckernförde konzentriert sich die Entwicklung insbesondere auf die touristisch besonders relevanten Lagen.

Das Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg Eckernförde kommt zu dem Ergebnis, dass gerade im Teilraum 3, zu dem neben der Stadt Eckernförde auch die Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) gehören, der tatsächliche Wohnraumbedarf höher ausfallen könnte als der prognostizierte. Als Gründe werden die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Freizeit- und Nebenwohnsitze angeführt (Raum & Energie, GGR 2021).

Durch Sekundäreffekte wird das Problem noch weiter verschärft. So sorgt ein weiterer Ausbau der Beherbergungsangebote auch für einen höheren Bedarf an Arbeitskräften. Auch diese benötigen wiederum eine Unterbringung und treten als weitere Nutzungskonkurrenz auf, insbesondere für den ohnehin schon knappen bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Eckernförde.

Preisniveau und Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt

Trotz einer aktiven Bautätigkeit in den letzten 10 Jahren in der Stadt Eckernförde (+7% mehr Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, bei minimal sinkenden Bevölkerungszahlen -1%, Daten Statistikamt Nord 2021) sind die Quadratmeterpreise für Wohnungen (+53% gegenüber dem Jahr 2018) und Häuser (+50% gegenüber dem Jahr 2018) in der Stadt weiter gestiegen. Auswertungen von Immobilienportalen zeigen, dass die Dynamik in den letzten Jahren sogar eher zugenommen hat. Im Vergleich mit Schleswig und Rendsburg liegen die Werte um bis zu 1.400 €/m² höher und auf einem ähnlichen Durchschnittsniveau wie in der Landeshauptstadt Kiel. In den besonders nachgefragten Lagen liegen die Spitzenwerte bei über 5.000 €/m² für Häuser und über 6.000 €/m² für Wohnungen % (Daten Immobilienscout24 2022).

Im Bereich der Wohnungsmieten stiegen im Zeitraum Anfang 2018 bis Ende 2021 die Quadratmetermieten sowohl für Häuser als auch für Wohnungen in der Stadt Eckernförde um über 20% (Daten Immobilienscout24 2022). Auch Daten des GWU zeigen, dass sich die Zahl der erfassten Interessenten an Mietwohnungen in den Jahren 2020 und 2021 gegenüber den Vorjahren mehr als verdoppelt hat.

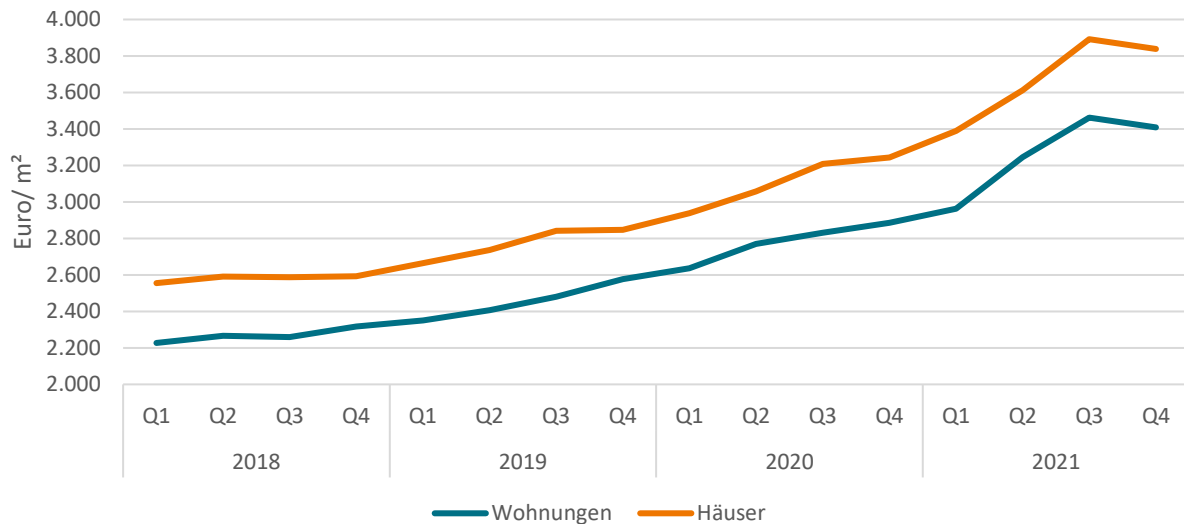


Abbildung 6: Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreisen in der Stadt Eckernförde

Quelle: immobilien Scout24 2022, Darstellung cima

Hieraus resultieren eine Reihe von Folgewirkungen für den Wohnungsmarkt, das Angebot an Beherbergungsnutzungen sowie induzierten Folgeeffekten (u.a. zunehmende Pendlerbeziehungen). So wird es für „Normalverdiener“ ohne Eingriffe von außen (Erbpachtmodelle, Angebote von Wohnungsunternehmen/ Genossenschaften, Mietpreisbindungen...) immer schwerer, Wohnraum zu realisieren oder zu mieten. Die steigenden Nebenkosten verschärfen die Situation weiter. Ferienwohnungen stellen für die Eigentümer häufig, zumindest anteilig, ein probates Mittel dar, um eine Finanzierung zu ermöglichen. Ein Entgegenwirken wird allein durch die Steuerung von Beherbergungsnutzungen kaum möglich sein, jedoch ist die bestmögliche Justierung des Gleichgewichts der Funktionen der Stadtentwicklung eine der wenigen Stellschrauben für die Stadt Eckernförde. Ergänzend müssen allerdings auch weiterhin Maßnahmen einer aktiven Wohnbaupolitik, insbesondere auch für bezahlbaren Wohnraum, umgesetzt werden.

Kettenhotellerie

Kettenhotels können aufgrund ihrer Größe, der hoch standardisierten Abläufe und des professionellen Marketings ihre Zimmer insbesondere außerhalb der Saison zu besonders konkurrenzfähigen Preisen anbieten. Aufgrund der einheitlichen Standards finden Kettenhotels bei vielen Gästen Anklang. Saisonale Schwankungen können im Konzern anders bewältigt werden als im inhabergeführten Betrieb. Durch ein zunehmendes Angebot an Ketten mit einheitlichen Angeboten besteht die Gefahr, dass die Individualität – sowohl der verschiedenen Angebote als auch der Gemeinden und Regionen – aufgrund der ebenfalls einheitlichen Architektur eingebüßt wird.

Ein Vorteil der hohen Konkurrenzfähigkeit dieser Betriebe besteht in den verbesserten Möglichkeiten auch Fachkräften attraktive Rahmenbedingungen zu bieten. Allerdings bleiben diese Effekte meist eng auf das eigene Unternehmen begrenzt.

Durch die allgemein anhaltende Niedrigzinssituation kommt weiterhin der Vermögensanlage in Immobilien gerade für Investoren eine besondere Rolle zu. Ein Hotel Investment verspricht nach wie vor eine hohe Rendite. Aus diesem Grund gibt es vielerorts vor allem in den großen und touristisch beliebten Standorten viele – meist unkonkrete – Bauvoranfragen für Hotelgebäude.

Nach Jahren des geringen Interesses haben insbesondere die diskutierten Entwicklungen auf dem Exer auch in Eckernförde das Anfragegeschehen etwas erhöht. Es befindet sich im Vergleich zu anderen TOP-Destinationen in Deutschland jedoch auf einem geringen Niveau. Aktuell mangelt es zudem an geeigneten und von der Bevölkerung und Politik akzeptierten Entwicklungsstandorten. Die bisherige Hotellandschaft ist von wenigen, eher kleineren und mittleren Betrieben, die sich vielfach auch noch in einer Hand befinden, geprägt. Dies führte in den vergangenen Jahren zu einem relativ geringen Konkurrenz- und damit auch Weiterentwicklungsdruck, der erst in der jüngeren Vergangenheit (u.a. durch die moderneren Apartment-Angebote an der Hafenspitze) etwas in Gang gebracht werden konnte. Der unkontrollierten Entwicklung von Budgetangeboten sollte durch ein enges Zusammenspiel von Wirtschaft, Politik und Verwaltung auch künftig Einhalt geboten werden, ohne dabei allerdings der Entwicklung eines gesunden Wettbewerbes, der im Einklang zur Identität des Standortes steht, entgegenzustehen. Kleinräumig ist bei der Auswahl von Eignungsstandorten zu beachten, dass Kunden- und Geschäftsverkehre sowie Lärm und sonstige Folgeprobleme verträglich zum direkten städtebaulichen Umfeld abgewickelt werden müssen.

Wellness- und Reha-Tourismus

Nahezu alle existierenden Studien (vgl. BMWi 2011) gehen davon aus, dass der Trend zum Gesundheitstourismus auch in kommenden Jahren ein starkes Wachstum erfahren wird. Als wesentliche Triebfedern werden folgende vier Punkte identifiziert:

1. Wertewandel – steigendes Gesundheitsbewusstsein
2. Demografischer Wandel – neue bzw. wachsende Zielgruppen
3. Wandel der Rahmenbedingungen – offene Marktstruktur (verändertes Gesundheitssystem, Verstärkung der Selbstzahler-Nachfrage)
4. Wandel der Anbieter – Innovation und Kooperation

Neben der grundsätzlichen Erholungseignung von Ostseestandorten bestehen unter anderem mit der Akademie Dampsoft, in der neben jungen Sportmedizinern auch Physiotherapeuten fortgebildet werden, der Imland Klinik und diversen kleineren Angeboten aus der Reha- und Gesundheitswirtschaft mehrere Ansatzpunkte, die Themen künftig auch am Standort Eckernförde weiterzuentwickeln.

Zunehmender Anteil Serviced Apartments

Unter dem Begriff Serviced Apartments fallen die Konzepte Boardinghouse, Longstay und je nach Ausgestaltung ggf. auch Aparthotel oder auch Appartementhotel. Diese unterscheiden sich jeweils in ihrem Servicelevel, sind aber alle auf eine Mischung aus Wohnen und Hotel ausgelegt. Sie können für einige Wochen oder mehrere Monate angemietet werden und wenden sich hauptsächlich an die Zielgruppe Berufspendler, ausländische oder neue Mitarbeiter, aber auch Touristen. Sie bieten die Privatsphäre einer Wohnung und trotzdem den Service eines Hotels. Die stark differenzierte Abhängigkeit der baurechtlichen Einstufung zur ggf. temporär vorliegenden Art der Nutzung (Dauerwohnungen gegenüber wechselnden Gästen) erfordert einen erhöhten Steuerungsaufwand durch die Bauordnungsbehörden (vgl. Braun Alexander 2016).

Die Anzahl der Angebote in Deutschland steigt seit einiger Zeit und auch in Eckernförde gibt es insbesondere für Urlaubsgäste mehr Angebote aus diesem Segment, die sich gut mit der Erwartungshaltung der Ostseurlauber vereinbaren lassen. Auch Fortbildungsanbieter am Standort geben an, die Angebote für Aufenthalte ihrer Kunden mit einer Dauer von 3 bis 4 Wochen zu nutzen. Insbesondere im Umfeld der Gewerbebetriebe wird allerdings auch deutlich, dass weitere bezahlbare Angebote gewünscht werden. Zudem besteht von Seiten der Bundeswehr der Wunsch, insbesondere Angebote für mehrjährige Auszubildende zu schaffen.

Zu beachten ist, dass die vielfach gängige Praxis, Wohnraum zu entsprechenden Angeboten umzunutzen, die Verdrängungswirkungen der Beherbergungsnutzungen auf dem Wohnungsmarkt verschärft. Zudem treten auch in der Stadt Eckernförde einige Hotelbesitzer als gewerblich gemeldete Anbieter von Serviced Apartments auf, um ihr Produktportfolio zu erweitern. Auch diese Entwicklung trägt zu einem Verlust bzw. zu einer Umwandlung von Wohnraum bei.

Nebenwohnsitze

Problemverschärfend wirkt sich der zunehmende Trend zur Bildung von Nebenwohnsitzen in touristisch attraktiven Ferienstandorten aus, teilweise selbstgenutzt, teils weitervermietet. Die so bewirtschafteten Domizile stehen die überwiegende Zeit im Jahr leer und tragen zur Ausbildung einer Preisspirale auf dem Wohnungsmarkt bei. Eine merkliche Anhebung der Zweitwohnungssteuer (in einigen Gemeinden in Deutschland teils 20 % der Kaltmiete) hat zwar positive Auswirkungen auf den Kommunalhaushalt, hat aber vielfach nicht die gewünschte abschreckende Wirkung. In der Stadt Eckernförde wird die Zweitwohnungssteuer aktuell anhand der Parameter Lagewert, Quadratmeterzahl der Wohnfläche, Baujahresfaktor, Wertfaktor für die Gebäudeart, Verfügbarkeitsgrad und einem Steuersatz von 3 % berechnet.

Ein regionaler Vergleich des Ausgangsvolumens kann mit Hilfe der Daten aus dem Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (Raum & Energie, GGR 2021) erfolgen. Hiernach lebten im Jahr 2019 3,2 % Personen mit Zweitwohnsitz in der Stadt Eckernförde. Diese Quote ist erhöht und liegt bspw. über dem Wert der Stadt Rendsburg (2,2%), ist jedoch noch weit entfernt von den deutlich erhöhten Quoten (8,4%) im Amt Schlei-Ostsee. Auch diese hohen Quoten der benachbarten Ostseegemeinden haben hierbei Effekte auf den Eckernförder Wohnungsmarkt. So führt eine weitere Verknappung von bspw. kleineren Einliegerwohnungen zu einer stärkeren Fokussierung auf die kleinen und bezahlbaren Wohnraumangebote in der Stadt. Gerade in diesen Marktsegmenten ist der Wohnungsmarkt in Eckernförde nach Einschätzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde jedoch ohnehin angespannt. Die Daten aus dem Einwohnermelderegister zu den Einwohnern mit ausschließlichem Nebenwohnsitz in der Stadt zeichnen zudem einen eindeutig zunehmenden Trend. So hat die Zahl der Einwohner mit einem ausschließlichen Nebenwohnsitz in der Stadt Eckernförde von 415 Einwohnern im Jahr 2010 auf 684 im Jahr 2021 zugenommen. Das entspricht einem Zuwachs von fast 65 Prozent (Stadt Eckernförde 2022). Besonders hohe Anteile dieser Nebenwohnsitze befinden sich in den Teilbereichen Innenstadt, Kurpark und Eckernförde Mitte sowie in den Wohnlagen „Auf der Höhe“ und insbesondere auch in Borby⁴.

Unbedingt zu beachten ist, dass die rein quantitative Betrachtung der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht zielführend ist. Vielmehr sind objektive städtebauliche Gründe und Zielsetzungen der Stadt heranzuziehen, dies bestätigen auch aktuelle Urteile des EuGHs. Hier deutet sich in einigen Teillagen der Stadt Eckernförde bereits an, dass das Gesamtvolumen von Nebenwohnsitzen und Ferienwohnungen gutachterlich als grenzwertig eingestuft werden muss. In der Schweiz wurde bspw. auf der Grundlage einer Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ (angenommen am 11.03.2012) der Zweitwohnungsanteil je Gemeinde auf 20% beschränkt. In der Stadt Eckernförde wird dem Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung von weiteren Ferienwohnungen und fehlgenutztem Dauerwohnraum insbesondere in Teillagen der Innenstadt ein kritisches Marktvolumen entzogen. Das sollte Anlass sein, die künftigen Entwicklungen zumindest hier stärker zu reglementieren, ggf. auch teilräumlich begrenzt. Dies kann in weniger touristisch geprägten Teillagen auch schon deutlich unterhalb eines Wertes von 20% sinnvoll sein, um eine Aufgabenteilung im gesamtstädtischen Wirkungsgeflecht zu erzielen (bspw. stärkere Sicherung der Wohnfunktion, abseits der touristisch geprägten Lagen aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsnutzungen).

⁴ Hinzukommen Einwohner mit einem gemeldeten Hauptwohnsitz in Eckernförde und einem weiteren Nebenwohnsitz in einer anderen Gemeinde. Sie können je nach Ausnutzung problemverschärfend wirken und folgen in der räumlichen Verteilung in Eckernförde nahezu den gleichen Verteilungsmustern wie die reinen Nebenwohnsitze.

Fachkräftemangel

Der deutschlandweit und branchenübergreifend bereits heute existierende Fachkräftemangel wird auch ohne eine Ausweitung des Beherbergungsangebotes für den Standort Eckernförde noch weiter zunehmen. Die Arbeitsbedingungen im Beherbergungswesen mit Schichtdienst und einer vergleichsweise geringen Vergütung erschweren eine Positionierung gegenüber anderen Branchen. Inhabergeführte Betriebe stehen hier in einer weiteren schwierigen Wettbewerbsposition zu den Kettenbetrieben. Vielfach müssen Betriebe auf Personal aus dem Ausland zurückgreifen, was wiederum erhöhte Qualifizierungsanforderungen nach sich zieht, um das gewünschte Qualitätsniveau zu erreichen.

Das geringe Angebot an bezahlbarem Wohnraum fällt hierbei auch als Nachteil auf den Beherbergungssektor selbst zurück. Vergünstigte Unterbringungen werden bspw. als geldwerter Vorteil auf das Einkommen angerechnet, wodurch die Löhne eine entsprechende Steigerung erfahren müssen, um konkurrenzfähig zu sein. Die Pandemie hat hierbei verschärfend zu einer vermehrten Neuorientierung bei vielen Fachkräften geführt, wodurch das Fachkräfteangebot nochmals deutlich reduziert wurde.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Teilräumlich oder auch für eine gesamte Stadt oder Gemeinde kann ein Ungleichgewicht von Beherbergungsnutzungen und Zweitwohnungen gegenüber dem Dauerwohnraum zu erheblichen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur führen. Dies kann die Auslastung von Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur betreffen und setzt sich bei den Mitgliederzahlen von Vereinen und Verbänden fort. Auch angebotsseitig können teilräumliche oder angebotsseitige Konzentrationsprozesse dazu führen, dass bspw. Treffpunktfunktionen der Bewohner verloren gehen. Auslöser kann bspw. der Verlust von Angeboten mit angegliederten gastronomischen Angeboten und Saalbetrieb sein.

Etwaige Entwicklungen sind für die Stadt Eckernförde nicht bekannt. Von Seiten der Bewohner wird allerdings mehrfach über ungewollte Auslastungsspitzen in der Innenstadt und im Bereich der Wasserlagen in den Sommermonaten berichtet.

2.2 Der Beherbergungsstandort Eckernförde

Neben allgemeinen deutschlandweiten Trends haben auch gemeindespezifische Rahmenbedingungen einen Einfluss auf den Beherbergungsstandort und auf dessen zukünftige Ausrichtung. Hierbei ist zu beachten, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nur begrenzt vorherzusehen sind.

Profil/ Handlungsrahmen: Qualitätsorientiert, authentisch und verträglich für Natur und Mensch

In dem im Jahr 2019 entwickelten Tourismuskonzept 2030 für die Stadt Eckernförde (dwif-Consulting GmbH und Tourismuszukunft 2019) werden die Vision und die damit verbundenen Ziele für den Tourismusstandort Eckernförde definiert. Folgende Eckpunkte, die deutlich den Ausgleich zwischen den Belangen des Wirtschaftsfaktors Tourismus und den übrigen Belangen der Stadtentwicklung suchen, werden hierbei definiert:

- **Eckernförde setzt im Tourismus auf Qualität, ohne dadurch elitär zu werden**, und bietet definierten Zielgruppen, darunter ausdrücklich auch Familien und jungen Leuten sowie Tagungsgästen, passende Angebote.
- Eckernförde bleibt trotz seines touristischen Erfolges **authentisch und bewahrt sich mit dem erlebbaren maritimen Dreiklang** seinen besonderen Charakter.
- **Die Stadt ist für Einheimische und Gäste gleichermaßen attraktiv**. Dazu tragen neben der gut ausgebauten, gepflegten Infrastruktur und der generellen Sauberkeit in der Stadt regelmäßige

Veranstaltungen bei, die einen gewissen Anspruch haben, zu Eckernförde passen und nicht austauschbar sind. Tourist*innen werden in Eckernförde mit einer ehrlichen Gastfreundschaft empfangen. **Gleichzeitig wird darauf geachtet, negative Begleiterscheinungen für die Einwohner*innen so gering wie möglich zu halten.**

- Eckernförde setzt in der Angebotsentwicklung regelmäßig **Akzente bei ökologischer Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit.**
- Der **Tourismus in Eckernförde entwickelt sich weiterhin positiv und bildet einen wichtigen Wirtschaftsfaktor, wobei verstärkt Wert daraufgelegt wird, nicht nur quantitative Zuwächse zu erzielen.**

Auf der Zielebene wird diese Vision durch nachstehende Zielsetzung weiter konkretisiert:

- 1) Sicherung, Erhöhung und Kommunikation der positiven Auswirkungen des Tourismus für Eckernförde (z. B. Lebensqualität, lebendige Stadt), Erhöhung des Tourismusbewusstseins
- 2) Vermeidung von Begleiterscheinungen
- 3) Schärfung des touristischen Profils (Herausstellung der Besonderheiten, „maritimer Dreiklang“)
- 4) Sicherung und Optimierung der Angebotsqualität für die definierten Zielgruppen und Themenschwerpunkte (z. B. Familien, Schlechtwetterangebote, Tagungsteilnehmer)
- 5) Schaffung passender Übernachtungs- und Tagungsangebote (zielgruppengerecht und qualitativ hochwertig) für Gäste (1 passendes (Tagungs-)Hotel (mind. 4 Sterne wird im Konzept vorgeschlagen)
- 6) Sicherung und Erhöhung der Qualität bei Veranstaltungen
- 7) Weitere Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Fair-Trade-Aspekten in der Produktentwicklung, weiterer Ausbau der Barrierefreiheit
- 8) Erhöhung des Übernachtungsaufkommens, Beibehaltung des Tagesgästaufkommens (350.000 Übernachtungen (privat & gewerblich, ohne Camping) in 2030 (d. h. jährliches Plus i. H. v. 3 %) werden im Konzept angestrebt)
- 9) Sicherung und Erhöhung der wirtschaftlichen Effekte durch den Tourismus (Umsatz, Steueraufkommen, Arbeits- und Ausbildungsplätze)

Durch das Beherbergungskonzept besteht die Möglichkeit, die angestrebte qualitative Entwicklung verbessert zu steuern, ohne dabei die Belange des Wirtschaftsfaktors Tourismus aus den Augen zu verlieren.

Saisonale Schwankungen

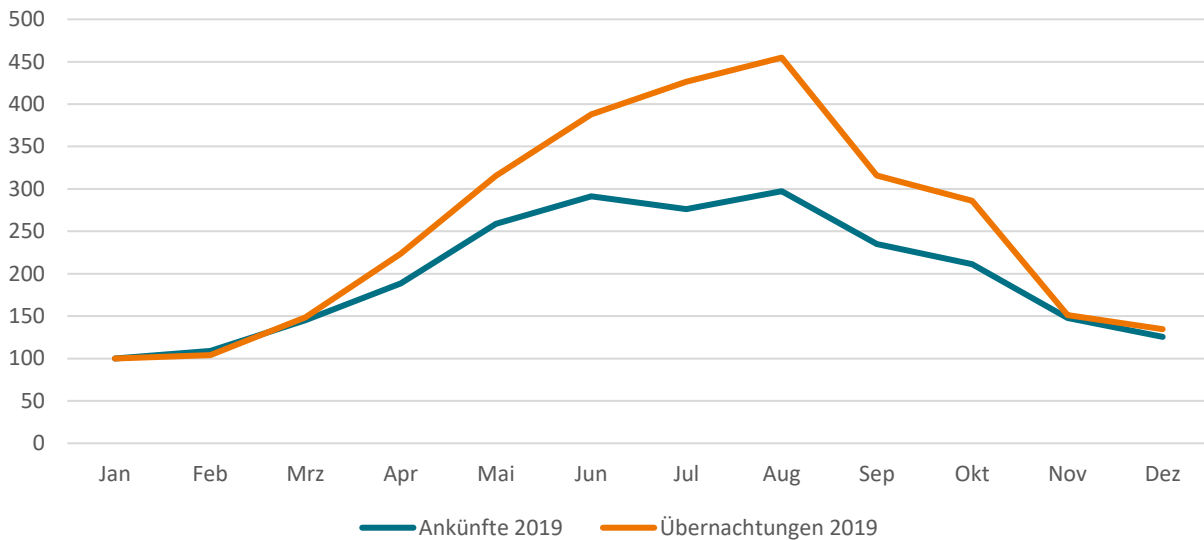
Der Beherbergungsmarkt in der Stadt Eckernförde unterliegt den vielerorts üblichen saisonalen Schwankungen: Vor allem in den Wintermonaten werden weniger Übernachtungen und Ankünfte verzeichnet. Auslöser ist vor allem die touristisch weniger attraktive Winterjahreszeit. Maßnahmen, um diese Täler und Spitzen besser zu verteilen, sind ein möglicher Ansatzpunkt, um eine höhere Auslastung im Bestand und damit insgesamt mehr Übernachtungen und Wertschöpfung auch ohne quantitative Erweiterungen der Kapazitäten erzielen zu können. Dabei muss allerdings auch berücksichtigt werden, dass die Zeiten außerhalb der Saison sowohl der Natur als auch den Bewohnern Eckernfördes, insbesondere der Innenstadt, als Erholungsphasen dienen.

Die Pandemie hat durch die restriktiveren Vorgaben/ Zugangsbeschränkungen in den Wintermonaten und der guten Position der Stadt Eckernförde als Modellregion in den Sommermonaten diesen Effekt nochmalig verschärft. Die reale und wahrgenommene Diskrepanz zwischen den Phasen in der Saison und außerhalb der Saison fiel hier noch deutlicher aus.

Ein großer Nachteil des Saisongeschäftes ist, dass die negativen Effekte auf die übrigen Belange der Stadtentwicklung zeitlich gebündelt auftreten. Insbesondere im Hochsommer sind daher u.a. verkehrliche Belastungen, Lärm- und Müllaufkommen besonders stark ausgeprägt. Durch die starke Fokussierung auf die

Innenstadt und die Strandbereiche wird dieser Effekt räumlich konzentriert und durch Tagesgäste aus der gesamten Region sowie eine angepasste Gestaltung von Events und Begleitangeboten nochmalig verstärkt.

Abbildung 7: Ankünfte und Übernachtungen in der Stadt Eckernförde im Jahresverlauf 2019 (in Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten ohne Camping)



Quelle: cima 2021, Daten: Statistik Nord 2022

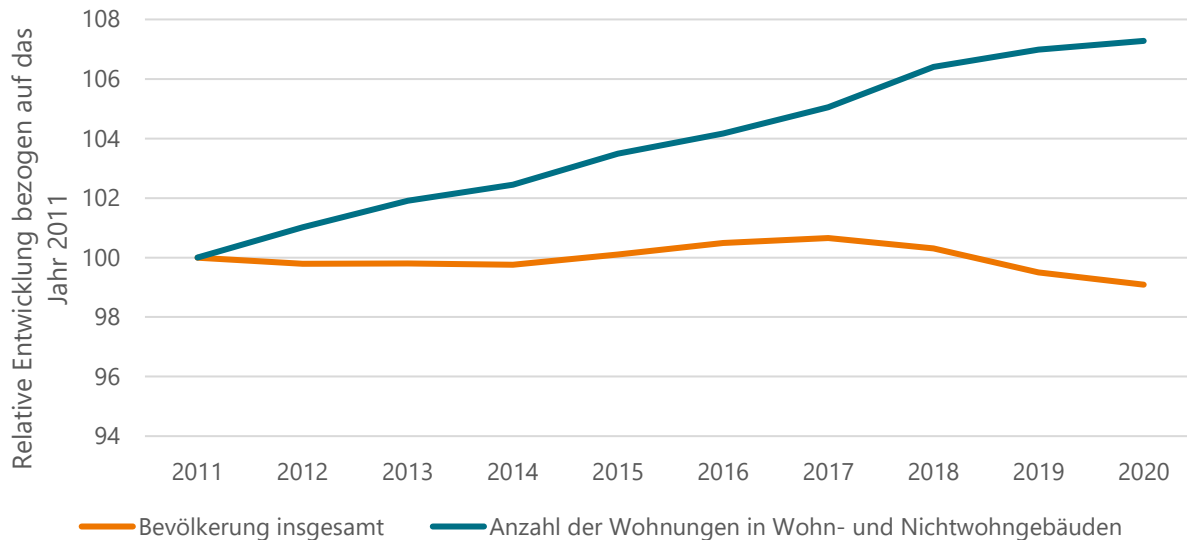
Lage in der Eckernförder Bucht

Eine zentrale Rahmenbedingung für die Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten ist die Lage der Stadt Eckernförde. Sie ist Teil der Tourismusregion Eckernförder Bucht, die neben der Ostsee und den angrenzenden Städten und Gemeinden auch unterschiedliche Naturräume zu bieten hat. Vom Naturpark mit großen Wäldern, Wiesen und Feldern, bis hin zu Seen, Stränden, Steilküsten.

In Kombination mit dem hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen im Stadtgebiet in Eckernförde ist es bei künftigen touristischen Entwicklungen daher von planerischer Bedeutung, genau abzuwägen, welche Impulse durch die Stadt selbst und welche sinnvoller Weise durch das Umland bedient werden können.

Bevölkerungsstagnation trotz hoher Bautätigkeit

Die Stadt Eckernförde verzeichnet seit dem Jahr 2011 eine eher stagnierende Bevölkerungszahl. Am 31.12.2020 lebten 21.637 Einwohner in der Stadt Eckernförde (Statistik Nord 2021). Das entspricht gegenüber dem Jahr 2011 einem minimalen Rückgang von -0,9 %. Im gleichen Zeitraum nahm der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden um mehr als 7 % zu (Statistik Nord 2021). Damit lag die Entwicklung trotz vorhandener Flächenknappheit oberhalb des Kreisdurchschnittes in Rendsburg-Eckernförde. Hier lag der Zuwachs im gleichen Zeitraum bei rd. 6 %. Es muss daher attestiert werden, dass die Stadt und die Akteure am Wohnungsmarkt bereits seit Jahren versuchen, dem weiterhin existenten angebotsorientierten Wohnungsmarkt durch eine aktive Wohnbaupolitik zu begegnen.

Abbildung 8: Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungszahl in der Stadt Eckernförde


Quelle: cima, Daten Statistik Nord 2022

Als Hauptursachen für die ausbleibende Entspannung lassen sich mindestens zwei Wirkfaktoren ausmachen:

- 1) Der Demografische Wandel: Dieser sorgt auch in Eckernförde für eine deutliche Verkleinerung der Haushalte (Singularisierungsprozesse), wodurch trotz steigenden Angebots eine Entspannung ausbleibt. Hinzukommt, dass im Umland häufig keine adäquaten Alternativen zur Haushaltsverkleinerung zur Verfügung stehen und man somit im Alter häufig die urbaneren Standorte in der Region als Wohnsitz wählt. Akteure der GWU bestätigen, dass insbesondere kleinere und bezahlbare Wohnungen aktuell stark nachgefragt werden. Da vor allem Einliegerwohnungen und kleinere Wohnungen aber auch als Ferien- und Nebenwohnsitz beliebt sind, besteht hier auch bezogen auf den Teilmarkt eine besondere Nutzungskonkurrenz.
- 2) Durch die Nutzung bzw. Umwandlung von Wohngebäuden in Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen werden dem Wohnungsmarkt potenzielle Wohneinheiten entzogen. Allein im Zeitraum 2017 bis August 2021 lagen 95 Anträge für eine Genehmigung von Ferienwohnungen bei der Stadtverwaltung vor. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden um rd. 260 Wohneinheiten zu (Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022). Die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz nahm im gleichen Zeitraum um 166 zu (Einwohnermelderegister der Stadt Eckernförde 2022).

Im Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde kommen die Gutachter sowohl für den gesamten Teilraum 3 als auch für die Stadt Eckernförde zu dem Ergebnis, dass sowohl der Bedarf nach Wohneinheiten in Einfamilienhäusern als auch nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiter bestehen wird. In Eckernförde ist bis 2024 sogar von einem steigenden Bedarf bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (222) auszugehen, der sich dann zwischen 2025 und 2030 etwas abschwächt (169 Wohneinheiten). Im Einfamilienhausbau steigt der Bedarf nach dieser Prognose bis 2030 kontinuierlich weiter an. Zudem sorgt die attraktive Lage an der Ostsee für einen kontinuierlich hohen Nachfrageüberschuss, der die reine Bedarfslage deutlich übersteigt und durch Zweckentfremdungen zu Gunsten von Ferien- und Zweitwohnsitzen noch weiter verstärkt wird (Raum & Energie, GGR 2021).

Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes Eckernförde 2022 (steg 2022) kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass in den kommenden Jahren von einer weiter anhaltenden Bedarfslage auszugehen ist. Dies betrifft auch kleine Wohnungen und bezahlbaren Wohnraum. Im Prognosemittel gehen die

Gutachter von einem Bedarf in Höhe von 800 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 aus, am oberen Rand sogar von bis zu 1.100 Wohneinheiten. Insbesondere der Ausbau des Bundeswehrstandortes Eckernförde sowie die hohe Attraktivität für Stadt-Umland-Wandernde könnten sich nach Einschätzung der Gutachter sogar weiter nachfrageerhöhend auswirken.

Mit den Flächen Nooröffnung (150 WE), Prinzenpark (130 WE), Schiefkoppel II (200 WE), Domsland II (350 WE), P&R-Parkplatz (90 WE), Alte Brauerei (30 WE), Eichborn/Klintbarg (50 WE), Rendsburger Straße/Domstag (50 WE) sowie Grundstücksteilungen und Nachverdichtungspotenzialen werden Entwicklungspotenziale etwa in einer vergleichbaren Größenordnung zur Bedarfslage gesehen. Die Gutachter weisen jedoch darauf hin, dass die reale Nachfrage oberhalb dieser Werte liegen kann, wodurch weitere Flächenaktivierungen erforderlich werden können und dass die sehr dynamische Immobilienpreis- und Baukostenentwicklungen zu Unsicherheiten auf Angebots- und Nachfrageseite führt. Darüber hinaus werden neben der reinen Quantität auch qualitative Herausforderungen für die Wohnraumentwicklung identifiziert. So wird beim Angebot an zeitgemäßen, sozialen und generationengerechten Wohnraum ein wichtiges Handlungsfeld für die Zukunft auch für innerstädtische Quartiere gesehen. Zudem gilt es nach dem Wohnraumversorgungskonzept auch familiengerechte Quartiere zu fördern (steg 2022).

Eine Umwandlung vorhandenen wie auch neuen Wohnraums durch Ferienwohnungen oder Nebenwohnsitze würde die großen quantitativen und qualitativen Herausforderungen für die Stadt Eckernförde weiter erhöhen. Durch eine deutliche Reduzierung des Umwandlungsprozesses durch Ferien- und Nebenwohnsitze könnte der Flächenbedarf in den kommenden Jahren sicher nicht voll umfänglich behoben werden. Es besteht allerdings die Möglichkeit, den Bedarf zu reduzieren und damit einen wichtigen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ebenso wie zur Reduzierung des Flächenbedarfs zu leisten. Durch stärker gebündelte Angebote bspw. aus der Hotellerie könnten bestehende Entwicklungserfordernisse im Bereich des Wirtschaftsfaktors Tourismus abgebildet werden, ohne dabei in vergleichbarer Form Wohnraum zu verdrängen. Etwaige Maßnahmen müssten durch Maßnahmen der aktiven Wohnungsbaupolitik, wie sie auch im Wohnraumversorgungskonzept benannt werden, begleitet werden.

Verkehrsinduzierende Wirkung von Beherbergungsnutzungen

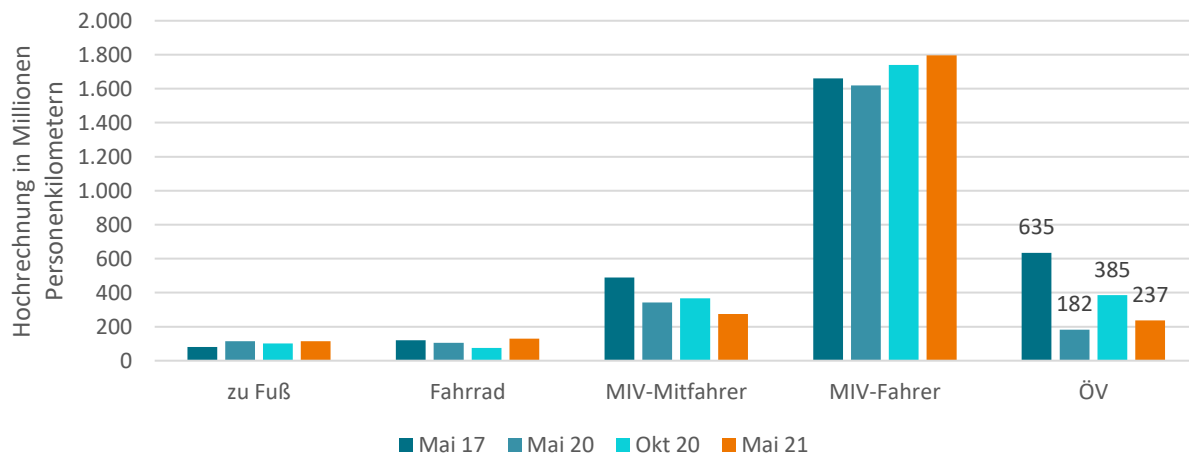
Durch die besondere Lage der Stadt Eckernförde zwischen Ostsee und Noor und der ins Hinterland stark ansteigenden Topografie, werden die Verkehrsströme in der Stadt sehr stark auf die Hauptachsen, die Bundesstraßen B76 und B203 gebündelt. Auch regionale Besucherverkehre bspw. nach Damp oder Kappeln werden über diese Achsen abgewickelt. Da insbesondere die Innenstadt Eckernfördes zudem eine zentrale Zieldestination für Kunden, Beschäftigte und Tagesgäste auch der Region ist, bündeln sich die Verkehrsströme hier besonders und auch saisonale Spitzen bilden sich in besonderer Weise ab.

Zudem stieg in nahezu allen Bereichen hierbei die Verkehrsentwicklung in den letzten Jahren, trotz guter Lage im ÖPNV-Netz. So hat das Pendlervolumen bei den Beschäftigten (Summe aus Ein- und Auspendlern in die Stadt Eckernförde) zwischen 2013 und 2021 um fast 13% zugenommen, die Zahl der Einpendler um 6% auf fast 4.600 im Jahr 2021 (Daten Bundesagentur für Arbeit 2022). Der deutschlandweit zu beobachtende Trend zu kürzeren Aufenthaltsdauern und Tagesreisen wirkt sich ebenfalls verkehrserhöhend aus, da mit jeder An- und Abreisebewegung insbesondere auch PKW-Verkehr induziert wird. Nach Angaben der ETMG beträgt die Zahl der Tagesgäste, die jährlich nach Eckernförde kommen, rund zwei Millionen (ETMG 2017).

Durch die räumliche Fokussierung des Angebotes auf die Innenstadt, Wasserlagen sowie Lagen in verkehrstechnisch guter Lage zu diesen Destinationen verschärfen sich in diesen Bereichen die Nutzungskonkurrenzen zwischen den einzelnen Nutzergruppen. Insbesondere in der Innenstadt sind daher künftige touristische Entwicklungen auch immer mit einer Lösung von Verkehrsfragen (Parken und Verkehrsströme) verbunden.

Die aktuelle Situation der Pandemie wirkt weiter problemverstärkend auf die übrigen Belange der Stadtentwicklung. So befördern die Hygiene- und Abstandsregeln die Nutzung kleinerer Anbieter, teils in starker Agglomeration, teils in ungewollten Lagen und auch der Modal Split wird zu Ungunsten des ÖPNVs beeinflusst. So zeigen bundesweite Mobilitätsbefragungen des Institutes für angewandte Sozialwissenschaft GmbH (infas 2021) im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung, dass insbesondere die Verkehrsleistung (Personenkilometer) bei den MIV-Mitfahrern und im ÖV durch die Wellen der Pandemie stark reduziert wurde. Hingegen ist sie im motorisierten Individualverkehr deutlich gestiegen. Beschränkungen durch 3G/2G-Regeln dürften diesen Effekt noch weiter verstärken. Abseits der Wellen konnte zwar Vertrauen in eine gemeinschaftliche Verkehrsmittelnutzung zurückgewonnen werden, jedoch zeigen die Daten, dass dies etwas Zeit und eine deutliche Veränderung der pandemischen Rahmenbedingungen braucht.

Abbildung 9: Verkehrsleistung pro Tag absolut nach Verkehrsmitteln



Quelle: infas Mobilitätsreport 2021: 16

2.2.1 Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen

Allgemeine Hinweise zur Statistik

Auf Landes- und Gemeindeebene existieren mehrere Statistiken, die einen Einblick in die touristische Entwicklung von Standorten ermöglichen. Keine dieser Statistiken bildet zu 100 % die reale Situation oder Entwicklung ab. Die Ursachen hierfür sind vielfältig.

So erfasst bspw. die amtliche Beherbergungsstatistik nur Betriebe mit zehn und mehr Betten sowie Campingplätze ab zehn Stellplätzen. Dies führt gerade in Schleswig-Holstein, wo ein Großteil des Angebotes durch Ferienhäuser und -wohnungen bereitgestellt wird dazu, dass allenfalls ein Teilsegment von Angebot und Nachfrage abgebildet werden kann.

Die Aussagekraft der Umsatzsteuerstatistik wird dadurch begrenzt, dass bei Unternehmen mit mehreren, räumlich voneinander getrennten Betrieben oder bei Organkreisen (Mutter- und Tochterunternehmen) das gesamte Umsatzsteueraufkommen dem Sitz der Geschäftsleitung des Unternehmens zugerechnet wird. Zudem werden nur Steuerpflichtige, deren Lieferungen und Leistungen mehr als 17.500 Euro betragen, erfasst.

In der Statistik der ETMG führen im Zeitvergleich beispielsweise verzögerte Rückläufe des Meldesystems OstseeCard (Kurabgabe) zu möglichen Verzerrungen in den Angaben und Veränderungen. So beeinflusst eine Anpassung der Kurabgabe die Abgabehöhe insgesamt. Zudem betreut die ETMG nicht nur Objekte innerhalb der Stadt Eckernförde, sondern auch in der Region Eckernförder Bucht. Hier muss der Bezugsraum beim Vergleich von Statistiken geprüft werden.

Die amtliche Statistik unterliegt ebenfalls Anpassungseffekten. Ende 2017 wurde in Schleswig-Holstein der Berichtskreis für die Monatsstatistik im Tourismus deutlich erweitert. So wurden bestehende Betriebe mit einem Angebot von zehn und mehr Schlafgelegenheiten, die bislang noch keine Daten an das Statistische Landesamt übermittelt haben, neu in die Erhebung einbezogen. Dies sind vor allem zentral vermittelte Ferienwohnungen und -häuser. Die Erweiterung des Berichtskreises wirkt sich auf die Aussagekraft von Zeitvergleichen aus. So stagnierte auf Bundesebene im Zeitraum von November 2017 bis April 2018 die Zahl der Beherbergungsbetriebe, während sie in Schleswig-Holstein um 7 Prozent anstieg. Die Zahl der Übernachtungen stieg im gleichen Zeitraum im Bundesschnitt um rd. 3 Prozent an, in Schleswig-Holstein jedoch um 11 Prozent.

Bereits im Jahr 2012 wurde eine EU-weit einheitliche Abschneidegrenze für die nachzuweisenden Beherbergungsbetriebe festgelegt. Die wichtigste Änderung, die sich daraus für Deutschland ergab, ist die Anhebung der Abschneidegrenze von 9 auf 10 Schlafgelegenheiten in den Beherbergungsbetrieben sowie von 3 auf 10 Stellplätze bei den Campingplätzen. Darüber hinaus wird monatlich die Auslastung der Gästezimmer bei Betrieben der Hotellerie mit 25 und mehr Gästezimmern erhoben.

Nicht zuletzt führt die pandemische Lage zu einer Verzerrung des Nachfrageverhaltens. Es ist davon auszugehen, dass dieses sich nicht nur in der Pandemie, sondern auch auf die Folgejahre (bspw. Nachholeffekte bei Auslandsreisen) auswirken wird. Entwicklungen in den Jahren 2020 und 2021 sollte daher nur mit Vorsicht in die Beurteilung einer Gesamtentwicklung mit einbezogen werden. Zudem sind Folgeeffekte wahrscheinlich.

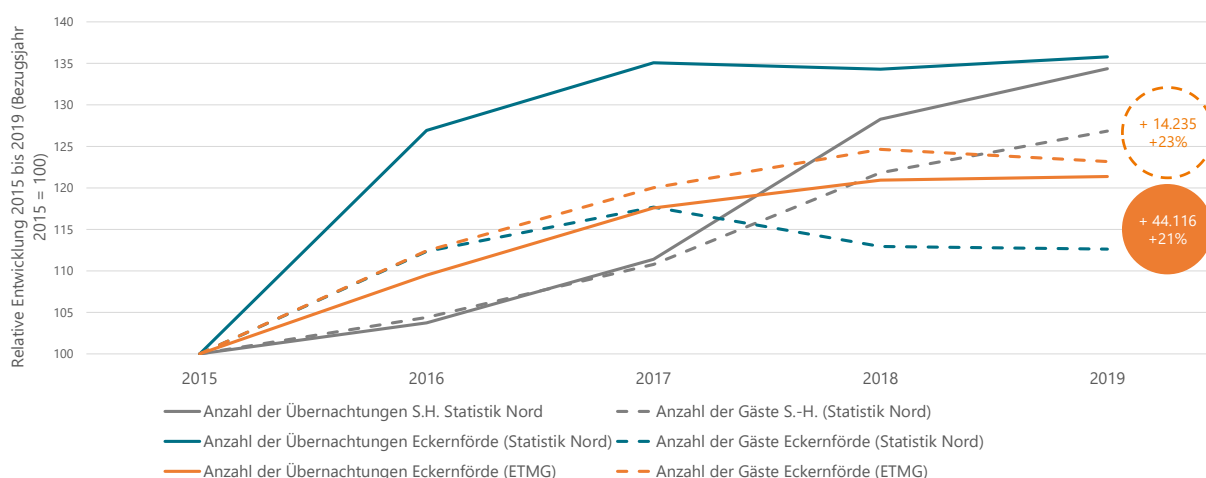
Die Stadt Eckernförde ist sich dieser Unwägbarkeiten bewusst und ist im Zusammenspiel mit der ETMG stetig bemüht, die Qualität der Datenerhebung zu verbessern. Dennoch eignen sich die vorhandenen Daten aus gutachterlicher Sicht als Indikator, um die aktuellen Rahmenbedingungen im Beherbergungswesen zu beurteilen. Dabei sollte nicht auf Einzelwerte abgestellt und die Daten in einer Gesamtschau interpretiert werden. Das städtebauliche Erfordernis der Steuerung in den Teilräumen lässt sich hierbei nicht auf Basis von einheitlichen Grenzwerten, die europaweit nicht existieren, ableiten, sondern muss aus der Situation vor Ort begründet werden. So können wenige Angebote in topografisch oder naturräumlich exponierter Lage bereits zu einer Belastungssituation führen, während sie im Siedlungskörper als unproblematisch zu erachten wären. Weiterhin sind die

Belastungsschwellen in einem reinen Wohngebiet anders zu beurteilen als in einem Misch- oder Kerngebiet.

Nachfrageseite

Eckernförde gehört zwar nicht zu den Top-50-Reisezielen in Deutschland, ist jedoch eine der beliebtesten Reisedestinationen in Schleswig-Holstein. Zudem konnte in den vergangenen Jahren eine sehr positive Dynamik im Tourismussektor erzielt werden. Dieses bestätigt auch ein Blick in die Tourismusstatistik. Nach der offiziellen Statistik der ETMG lag die Zahl der Gästeübernachtungen in der Stadt Eckernförde bei 250.552 im Jahr 2019⁵. Die Zahl der Gästeankünfte lag im Jahr 2019 bei 75.636 Übernachtungsgästen. Zum Vergleich: Die in der amtlichen Statistik erfasste Zahl der Übernachtungen für die Stadt Eckernförde lag 2019 bei rd. 143.000 Übernachtungen. Hier werden durch die Beschränkung auf Betriebe mit 10 und mehr Betten also etwas mehr als die Hälfte der Übernachtungen aus der ETMG-Statistik abgebildet. Da dieses Manko mit einigen Abweichungen (abhängig vom Besatz) jedoch für alle Städte und Gemeinden gilt, bietet sich hier allerdings eine der wenigen Vergleichsmöglichkeiten für die Entwicklung. Erste Auswertungen der ETMG zum ebenfalls Pandemie-beeinflussten Jahr 2021 deuten an, dass die Stadt einen neuen Übernachtungsrekord erzielen konnte. Dies ist insbesondere auf die sehr erfolgreiche Positionierung als Modellregion zurückzuführen. Zudem konnten u.a. mit „Heldts Hotel“ und den neuen Ferienwohnungen an der Hafenspitze Impulse gesetzt werden, die sich jetzt auch in höheren Übernachtungszahlen niederschlagen.

Abbildung 10: Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen im Vergleich



Quelle: Tourismus-Statistik ETMG 2020 und Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022, Darstellung und Berechnung cima

Bei der Auswertung der Entwicklung in den vergangenen Jahren spielen die genannten statistischen Unwägbarkeiten eine gehobene Rolle. Zwischen 2015 und 2019 hat sowohl die Zahl der Übernachtungen als auch die Zahl der Gäste in der Stadt zugenommen. Die Zahl der Übernachtungen stieg nach Zahlen der ETMG in diesem Zeitraum um 21 Prozent an. Nimmt man die Zahlen der Landesstatistik, die sich nur auf Betriebe mit 10 und mehr Betten beziehen, lag die Entwicklung mit rd. +36 Prozent sogar leicht über dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein. Die Zahl der Gäste hat nach Zahlen der ETMG in diesem Zeitraum sogar um 23 Prozent zugenommen. Hier wird der Trend zu kürzeren Aufenthaltsdauern deutlich, den es auch im Sinne des Tourismuskonzeptes der Stadt Eckernförde entgegenzuwirken gilt. Ein Blick in die

⁵ Aufgrund der weitreichenden Lockdowns im Jahr 2020 werden die Zahlen aus dem Jahr 2020 mangels Vergleichbarkeit nicht als Referenzwerte herangezogen.

Landesstatistik zeigt hierbei ein etwas anderes Bild für die größeren Anbieter. Hier hat sich die Zahl der Übernachtungen deutlich stärker entwickelt als die Zahl der Gästeankünfte, war jedoch ebenfalls deutlich positiv.

Der deutschlandweite Trend zu geringeren Aufenthaltsdauern ist dementsprechend in der amtlichen Statistik in Eckernförde mit rd. 2,8 Aufenthaltstagen im Jahr 2019 nicht zu beobachten (Statistik Nord 2020). 2015 lag der Wert noch bei 2,3 Tagen. Jedoch liegt man hier weiterhin weit unter dem Landesdurchschnitt von 4,1 Tagen (Statistikamt Hamburg und Schleswig-Holstein 2020) und den Werten anderer Top-Destinationen in Deutschland. Die Statistik der ETMG lässt zudem vermuten, dass die Entwicklung unter Einbeziehung der kleineren Angebote etwas moderater ausfallen dürfte. Als Erklärungsmuster für die verlängerte Aufenthaltsdauer bei den größeren Betrieben kann neben der qualitätsorientierten Tourismusstrategie auch das Buchungsverhalten von größeren Nachfragern (bspw. aus dem Fortbildungsbereich, aber auch Monteure) angeführt werden. Mangels der Verfügbarkeit von Boardinghouses oder vergleichbarer Formate werden Gäste häufig für mehrere Tage und Wochen auch in den Hotelleriebetrieben der Stadt untergebracht. Im Rahmen der Expertengespräche wurde sehr stark deutlich, dass trotz der Steigerung der Nachfragezahlen der wesentliche Wirkfaktor für Overtourism-Effekte in der Anzahl der Tagesgäste liegt. Diese strömen aus der gesamten Ostseeregion in die Stadt und verstärken durch die zahlreichen An- und Abreisevorgänge die Belastungen insbesondere in den besonders attraktiven Lagen. Eine valide Nullmessung der Tagesgäste wird im Tourismuskonzept 2030 angestrebt. Nach Einschätzungen der ETMG liegt die Zahl bei rd. 2 Millionen Tagesgästen im Jahr (ETMG 2017).

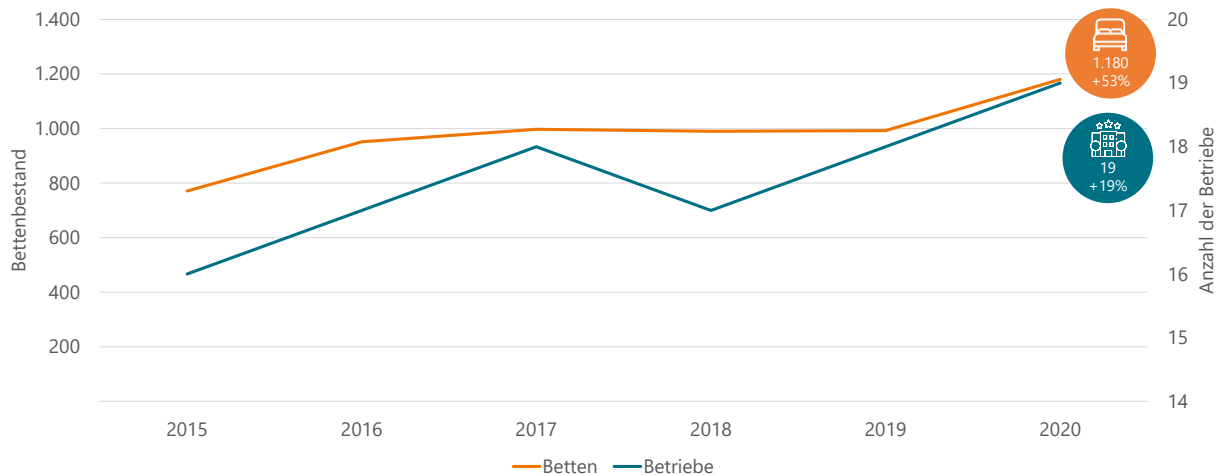
Ein weiterer Faktor, den es hinsichtlich des Steuerungsbedarfes von Beherbergungsnutzungen zu beachten gilt, ist die Herkunftsregion der Übernachtungsgäste. Der Anteil nicht-deutscher Übernachtungsgäste bei den Gästeankünften lag im Jahr 2019 an der Ostsee bei unter 15 Prozent. Von diesen 15 Prozent stammen zudem mehr als 94 Prozent der Gäste aus dem europäischen Ausland (überwiegend Skandinavien) und damit meist aus vergleichbaren Kulturkreisen (Daten Statistik Nord 2020). Kulturelle Spannungen durch den Tourismus im Wohnumfeld spielen daher an der Ostsee und in Eckernförde eine eher untergeordnete Rolle. Dies bestätigen auch die geführten Expertengespräche. Sie können in Einzelfällen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Angebotsseite

Dem Nachfragewachstum stand in den vergangenen Jahren auch ein Angebotswachstum gegenüber, das sich aufgrund der Datenlage allerdings nur grob fassen lässt. So hat sich die Zahl der Betten in Betrieben mit 10 und mehr Betten im Zeitraum 2015 bis 2020 in Eckernförde um rd. 53 % auf 1.180 erhöht. Selbst wenn man den in Teilen auf Änderungen in der Statistik zurückzuführenden Anstieg im Jahr 2017 außen vorlässt, ergibt sich aus den letzten drei Jahren ein Anstieg um 20 %. Dabei muss allerdings beachtet werden, dass bei dem geringen Angebot von nur 19 Betrieben mit 10 und mehr Betten auch schon einzelne Ansiedlungen einen erheblichen Effekt ausüben. Die Zahl der Betriebe mit 10 und mehr Betten ist seit 2015 um vier Betriebe angestiegen. Dem gegenüber steht ein Angebot von rd. 300 privaten kleinteiligen Angeboten. Ein Trend zur Zentralisierung hin zu großformatigen Angeboten oder eine stärkere Platzierung von Kettenanbietern lässt sich weder hierdurch noch durch die Expertengespräche ableiten. Mit der Übernahme des 2019 erweiterten Beachside-Hotels durch einen Anbieter, der bereits am Standort etabliert ist, bekommt der Standort eine weitere moderne Übernachtungsmöglichkeit im 4 Sterne Segment. Diese Entwicklung ist in der Kombination mit dem Apartmenthaus an der Hafenspitze und dem 2011 eröffneten Hotel Heldt ein wichtiger qualitativer Impuls. Von der Nachfrageseite wurde der teilweise entstandene Modernisierungstau vor diesen Entwicklungen im Rahmen der Expertengespräche mehrfach bemängelt. Die neuen Entwicklungen haben sowohl in der Hotellerie als auch bei den anderen Beherbergungstypen einen Investitionsimpuls befördert, der dem ganzen Standort zugutekommt. Die relativ starke Konzentration auf wenige Anbieter im Bereich der Betriebe mit 10 und mehr Betten und die damit ggf. einhergehenden Modernisierungs-

rückstände sollten als Wettbewerbsnachteil für den Beherbergungsstandort, allerdings auch in Zukunft im Auge behalten werden.

Abbildung 11: Entwicklung der Zahl der Betriebe und Betten (mit 10 und mehr Betten)



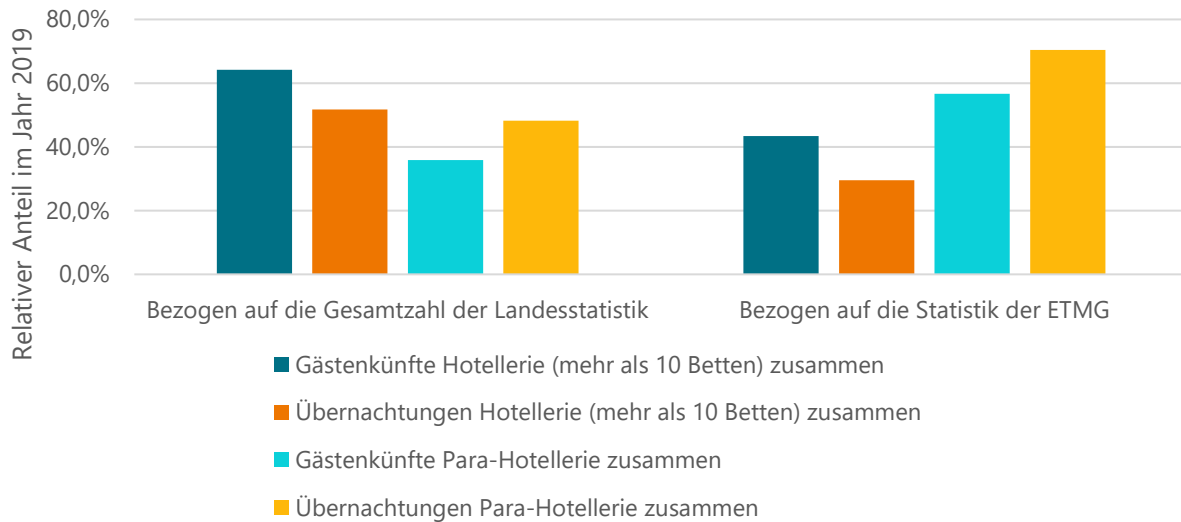
Quelle: Darstellung cima 2022, Daten: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Betriebstypen

Runtergebrochen auf Betriebstypen wird ersichtlich, dass der Anstieg der Bettenzahlen bei den größeren Anbietern fast ausnahmslos auf größere Anbieter im Bereich der Para-Hotellerie (+125 %) zurückzuführen ist und hier vor allem auf den Anstieg bei den größeren Anbietern von Ferienhäusern/ Ferienwohnungen. Das Bettenvolumen in der Hotellerie ist trotz der Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit nahezu konstant geblieben. Die Entwicklungen bei den durch die amtliche Statistik nicht erfassten Kleinanbietern sowie Zweitwohnsitzen, die ggf. weitervermietet werden, können diese einseitige Angebotsentwicklung weiter verstärken. Die Gefahr städtebaulich unerwünschter Effekte besteht hierbei vor allem in der flächigen Belastung von attraktiven Teillagen (u.a. Parkplatzprobleme und Lärm) sowie im Entzug von Wohnraum in einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt.

Hinsichtlich der Übernachtungszahlen ergibt sich ein etwas anderes Bild. Bezieht man den 2019 Wert der Übernachtungen in der Hotellerie auf die Gesamtzahlen aus der amtlichen Statistik des Landes, errechnet sich ein Anteil von rd. 51 %. Davon fanden mehr als zwei Drittel der Übernachtungen in Hotel garni Betrieben statt. Bezieht man den gleichen Wert auf die Übernachtungszahlen der ETMG aus dem Jahr 2019, kommen die Anbieter aus der Hotellerie allerdings auf einen realeren Anteil an den Übernachtungen von rd. 30 %. In vielen deutschen Top-Destinationen abseits der Küsten liegt dieser Wert bei über 50 %. Im Gegenzug machen die Angebote aus der Para-Hotellerie (ohne den Einfluss von Zweitwohnungen) fast 70 % des Übernachtungsvolumens aus. Dieser Anteil übertrifft selbst ländlich geprägte Top-Destinationen im Allgäu. Weiterhin ist das Verhältnis von Ankünften und Übernachtungen bemerkenswert. In der Regel sorgen höhere Auslastungsquoten in den Betrieben der Hotellerie dafür, dass bei den Übernachtungen höhere Anteile erzielt werden können als bei den Ankünften. Dies ist in Eckernförde nicht der Fall und spricht für eine hohe Belegungsdichte und gute Auslastungsquoten bei den kleineren Anbietern. Aus städtebaulicher Sicht erschwert die starke Marktposition der Kleinanbieter die Ausgangssituation, da sowohl der Analyse- als auch der Steuerungs- und Kontrollaufwand gegenüber einzelnen großen Anbietern merklich steigt.

Abbildung 12: Relativer Anteil der Betriebsarten nach Ankünften und Übernachtungen 2019 in Eckernförde



Quelle: Statistikamt für Hamburg und Schleswig-Holstein und ETMG Statistiken 2020, Darstellung und Berechnung cima

Bettenauslastungsquote

Zur Beurteilung der Angebotssituation sollte auch die Bettenauslastungsquote als Indikator herangezogen werden. Eine niedrige Quote würde bspw. auf Wertschöpfungsmöglichkeiten durch eine bessere Steuerung der Auslastung im Bestand hindeuten.

In der Tourismusstatistik der Statistischen Landesämter wird als Auslastungsmaß traditionellerweise die Betten- oder Schlafgelegenheitenauslastung verwendet. Sie liefert den Gemeinden einen wichtigen, statistisch verfügbaren Indikator zur Beurteilung der Situation im Beherbergungsgewerbe aus der gesamtgemeindlichen Perspektive. Insbesondere von Branchenvertretern des Tourismus wird der Indikator kritisiert, weil üblicherweise das Zimmer und nicht das Bett die Vermietungseinheit darstellt. Die Zimmerauslastungsquote wird zur Erfüllung einer EU-Anforderung seit 2012 zwar ebenfalls statistisch erhoben, allerdings werden zur Entlastung kleinerer Betriebe hierzu nur Hotelleriebetriebe ab einer Größe von 25 Zimmern befragt (vgl. Kössler 2015). Eine Nutzung der Bettenauslastung als Indikator wird daher für die Zwecke des Beherbergungskonzeptes empfohlen, um auch den Belangen anderer Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zimmerauslastungsquote sollte jedoch ergänzend als modellierter Wert mit herangezogen werden.

Kritiker führen zudem bei der amtlichen Berechnung der Bettenauslastung an, dass diese regelmäßig zu niedrig ausfällt, da Einheiten vielfach mit vier Betten berechnet werden. Diese statistische Unwägbarkeit muss bei der Interpretation der Daten ebenfalls berücksichtigt werden.

Die durchschnittliche Bettenauslastung der statistisch erfassten Betriebe lag im Jahr 2019 – basierend auf dem Wert aus der Landesstatistik – mit rd. 40 % nur leicht über dem deutschen Bundesdurchschnitt. Hier werden schnell die Schwächen dieser Statistik deutlich. So muss bspw. beim Gesamtangebot in der Stadt beachtet werden, dass hier auch Angebote enthalten sind, die nicht ganzjährig dem Markt (betrifft Ferienwohnungen und auch einige Angebote aus der Hotellerie außerhalb der Saison) zur Verfügung gestellt werden. Im Ergebnis können die Angebote gerade in der Haupt- und Nebensaison trotz niedriger Auslastungsquoten nahezu ausgebucht sein. Unter Berücksichtigung der höheren Zimmerauslastung ist es daher, trotz niedrigerer Auslastungsquoten möglich, dass zu Spitzenzeiten nur noch wenige Entwicklungspotenziale im Bestand vorhanden sind. Einordnungen der ETMG, die höheren Übernachtungszahlen in der Tourismusstatistik der ETMG und die Wahrnehmung in der Bevölkerung in der Hauptsaison lassen zudem erwarten, dass auch die kleineren Angebote, zumindest in der Haupt- und Nebensaison weitaus besser

ausgelastet sind als dies die Statistik widerspiegelt. Die Covid-19-Pandemie zeigt hierbei, dass der vorhandene Angebots- und Zielgruppenmix für einen robusten Wirtschaftsfaktor „Tourismus“ innerhalb der Stadt sorgt. Es kommt allerdings zu qualitativen Verschiebungen sowohl auf Angebots- als auch Nachfrageseite. Einen vollständigen „Lock-Down“ kann aber auch diese Robustheit nicht kompensieren. Dennoch signalisiert die aktuelle Situation außerhalb der Saison, Entwicklungsmöglichkeiten, die auch ohne ein weiteres Bettenwachstum zu realisieren wären. Dem muss der erforderliche Zusatzaufwand gegenübergestellt werden.

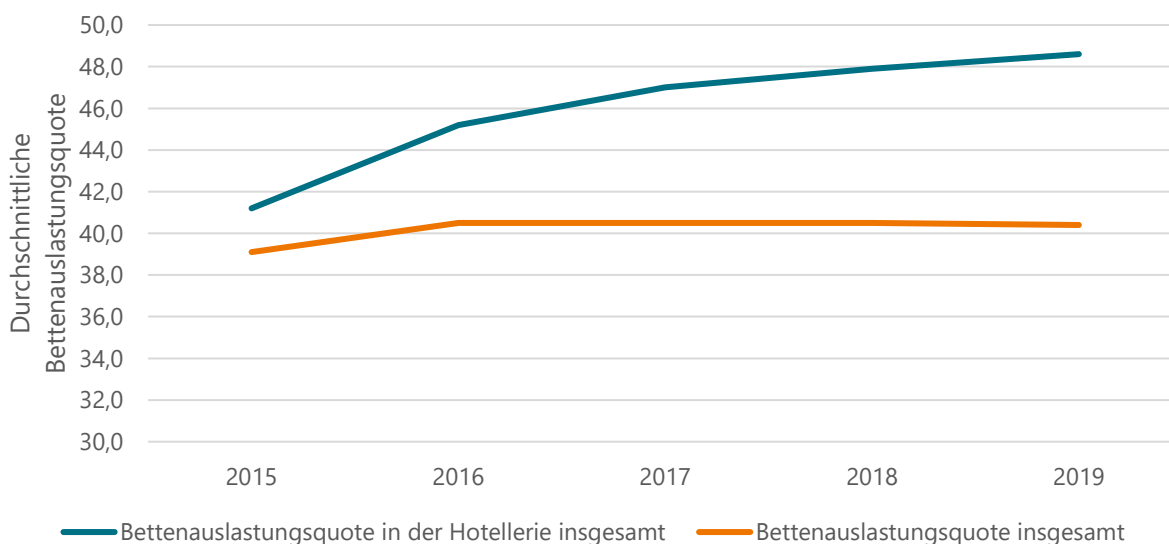
Tabelle 4: Bettenauslastungsquoten im Vergleich mit deutschen Top-Destinationen im Jahr 2019

Kennzahlen	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Gemeinde Sylt (nur Hotellerie)	Stadt Eckernförde (nur Hotellerie)
Bettenauslastung Ø (alle Betriebe in %)	38,5	60,1	48,6	50,8	61,1	52,4	59,9	41,0 (54,9)	40,4 (48,6)

Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2020)

Auch die Entwicklung der Quoten ist aufgrund der statistischen Umstellungen im Jahr 2017 nur von begrenzter Aussagekraft. Es ist allerdings zu beobachten, dass trotz der Ausweitung des Bettenangebotes bei den Betrieben mit 10 und mehr Betten über alle Marktsegmente eine sehr konstante Auslastungsquote erzielt werden konnte. Dies spricht für die behutsame Entwicklungsstrategie in der Stadt. Im Bereich der Hotellerie konnte in den letzten Jahren sogar eine deutlich angestiegene Auslastungsquote erzielt werden.

Abbildung 13: Entwicklung der durchschnittlichen Bettenauslastungsquote in %



Quelle: Daten: Statistisches Landesamt Hamburg und Schleswig-Holstein, Darstellung cima 2022

Eine Einordnung der Marktsituation sollte sich vor allem an den Betriebstypen aus der Hotellerie orientieren, da hier am ehesten die tatsächliche Auslastungssituation abgebildet werden kann. Eine stärkere statistische Erfassung der Auslastungsquoten für Kleinanbieter ist zudem zu empfehlen. Solange dies nicht erfolgt,

sollte stichprobenartig in den unterschiedlichen Lagen der Stadt die aktuelle Situation bei Anbietern erfragt werden.

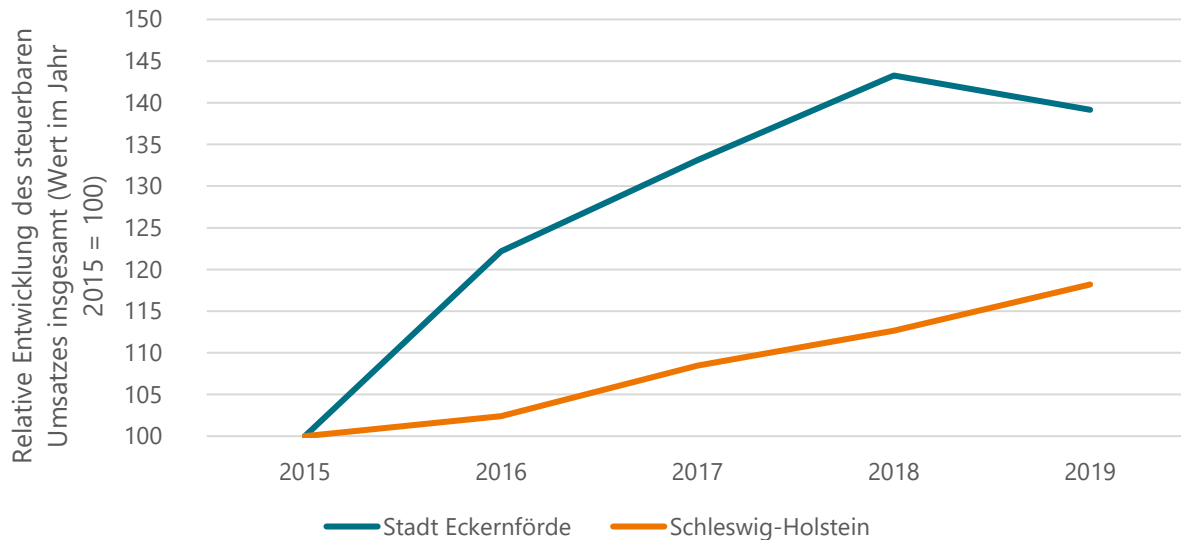
Betriebswirtschaftlich wird der Break-even-Point bei einem durchschnittlichen Hotel in der Regel in einem Spektrum zwischen 45 und 50 % Bettenauslastung erreicht. Der Wert für die Zimmerauslastung liegt rd. zehn Prozentpunkte höher (vgl. Maschke 1995). Die aktuellen Branchenführer im Bereich der Kettenhotellerie erreichen diesen Punkt im Schnitt bereits bei einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 45 %. Bzgl. der aktuellen Zimmerauslastungsquote in der Stadt Eckernförde liegen keine belastbaren Zahlen vor. Da der Standort Eckernförde von meist kleineren und mittleren Betrieben geprägt ist, die zudem in Teilen kein ganzjähriges Angebot vorhalten, ist davon auszugehen, dass die Zimmerauslastungsquote etwas oberhalb der durchschnittlich anzusetzenden zehn Prozentpunkte liegt. Gutachterlich wird für den Standort von einer zwischen 12 und 15 Prozentpunkten höheren Zimmerauslastungsquote im Durchschnitt⁶ ausgegangen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass gerade kleinere Bestandsbetriebe mit geringeren Auslastungsquoten arbeiten müssen und stärker von Umsatzumverteilungen durch Neuansiedlungen, Umbauten oder Erweiterungen betroffen sein können.

Ergänzend zu der reinen Auslastungsquote sollte im gesamtstädtischen Kontext immer auch die Umsatzentwicklung herangezogen werden. Die Umsatzsteuerstatistik liefert der Stadt Eckernförde hier eine gute Monitoring-Grundlage, die durch Gespräche mit Schlüsselpersonen untermauert werden sollte. Wenn die Auslastungsquote nur zu Lasten geringerer Erträge gehalten werden kann, steigt die Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Effekte und die gewollte Qualitätsstrategie kann nicht durch entsprechende Investments im Bestand begleitet werden. Die schwächeren Lagen und kleineren Betriebe sind auf Mikroebene von diesen Entwicklungen schneller betroffen als die frequenzstärkeren Lagen und Betriebe, die in Konzernstrukturen eingebunden sind. Dies bedeutet aber nicht, dass keinerlei Marktanpassung erfolgen kann. Vielmehr sollten die Standorte von Angebotsausweitungen, die Qualität der Angebote und die Geschwindigkeit der Entwicklung als wesentliche Steuerungsfaktoren herangezogen werden, um die gewollte Qualität der Betriebstypen auch für kleine, inhabergeführte Häuser und die gewünschte räumliche Verteilung zu erhalten. **Dabei sollte allerdings auch das bereits heute umfassend vorhandene Bestandsangebot berücksichtigt werden. Eine Strategie der behutsamen, qualitätsvollen Weiterentwicklung sollte daher auch in Zukunft weiter gestützt werden. Eine ungewollte Belastung von Teillagen ist hierbei zu vermeiden.**

Umsatzentwicklung

Eine Betrachtung der Bettenauslastungsquote sollte immer in Beziehung zur Umsatzentwicklung erfolgen. Gerade vor dem Hintergrund der gewünschten Qualitätsorientierung sollten höhere Auslastungsquoten nie zu Lasten der erforderlichen Gewinnmargen gehen, da hierdurch die Wettbewerbsfähigkeit am Standort leidet. Der bundesweit zu beobachtende Trend zur Kettenhotellerie erschwert hierbei die Rahmenbedingungen bzw. den Preisdruck für die Anbieter, selbst wenn in Eckernförde aktuell kein Angebot vorgehalten wird.

⁶ Gilt nicht für den Betriebstyp Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, hier liegen die Bettenauslastungsquoten in der Regel deutlich oberhalb von 80 %.

Abbildung 14: Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen im Wirtschaftszweig Beherbergung seit 2015


Quelle: Daten: Umsatzsteuerstatistik, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021, Darstellung cima 2022

Die Umsatzsteuerstatistik zeigt, dass es den steuerpflichtigen Eckernförder Unternehmen, die im Wirtschaftsabschnitt 55 „Beherbergung“ klassifiziert sind, zwischen 2015 und 2019 gelungen ist, ihre Umsätze trotz leichter Schwankungen zu steigern. Die Entwicklung von +39 % liegt hierbei oberhalb der Landesentwicklung in Schleswig-Holstein (+18 %). Im Jahr 2019 erwirtschafteten die 13 in der Umsatzsteuerstatistik erfassten Betriebe in Eckernförde einen Gesamtumsatz von rd. 8,7 Mio. Euro. Zum Vergleich, das entspricht immerhin fast einem Elftel des steuerbaren Umsatzes, der in der Top-Destination Schleswig-Holsteins der Gemeinde Sylt erzielt wird. Auch in der Umsatzsteuerstatistik ist der leichte Rückgang in den Übernachtungszahlen nach ETMG im Jahr 2019 zu beobachten, für eine Trendaussage ist diese Entwicklung aber zu kurzfristig. Zu beachten ist zudem, dass in der Landesstatistik die zahlreichen Kleinstanbieter ebenso wie Betriebe die einem Organkreis (Mutter- und Tochterunternehmen) zuzuordnen sind, nicht vollständig abgebildet werden.

Eine Betrachtung der rein rechnerischen Umsatzentwicklung je Unternehmen unterstreicht die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Angebotes. So liegt der rein rechnerische, steuerbare Durchschnittsumsatz je Steuerpflichtigen im Beherbergungswesen in Eckernförde bei rd. 670.000 Euro. Im Landesdurchschnitt liegt dieser Wert nur bei 440.000 Euro je Steuerpflichtigen. In urbaneren deutschen Top-Destinationen mit deutlich höheren Anteilen in der Hotellerie liegen die Werte allerdings auch doppelt- bis dreimal so hoch als im schleswig-holsteinischen Landesdurchschnitt.

Insgesamt ist die Umsatzleistung der Eckernförder Unternehmen dennoch positiv zu beurteilen. Die Zahlen zeigen, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre nicht zu Lasten des künftigen Qualitätsversprechens am Standort erfolgt ist. Diese Qualitäten gilt es auf für die Zukunft zu sichern und kontinuierlich weiterzuentwickeln, damit die Unternehmen genug Spielräume besitzen, um den gewünschten qualitativen Anspruch aufrecht zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch ein gesundes Wettbewerbsumfeld.

Es handelt sich hierbei um zentrale Rahmenbedingungen für die erfolgreiche und wirtschaftsfördernde Bestandsentwicklung.

Darüber hinaus sollten weitere qualitative Faktoren bei der Beurteilung der Umsatzentwicklung hinzugezogen werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Im Zuge der Realisierung neuer Angebote und von Modernisierungen kommt es regelmäßig zu Umsatzverlagerungseffekten zu Gunsten der neuen Betriebe (neue Standards, moderne Technik, Reiz des Neuen...), so dass durchschnittliche Umsatzsteigerungen in der Statistik parallel zu Umsatzrückgängen für bestehende Betriebe erfolgen können.
- Aktuell ist ein Trend stark steigender Inflationsraten zu beobachten, wie lange dieser anhalten wird, ist aktuell nicht absehbar. Ansteigende Inflationsraten wirken sich bremsend auf die unternehmerischen Gestaltungsspielräume im Bestand aus, befördern im Gegenzug im Zusammenhang mit einer anhaltenden Niedrigzinspolitik allerdings auch Investitionsanfragen.

Aus gutachterlicher Sicht sollte die Stadt Eckernförde eine durchschnittliche Bettenauslastung von 50 %, insbesondere in den Marktsegmenten Hotel und Hotel garni, angestreben. Auch diese Quote kann zu Marktanpassungen führen und ohne räumliche Steuerung teilräumliche Belastungen verschärfen. Sie unterstellt jedoch, dass auch Bestandsbetriebe ausreichend Spielräume erhalten, um sich im neuen Wettbewerbsumfeld zu positionieren, ohne dass die gewollte Qualität und Verteilung der Angebotsstruktur verloren gehen.⁷

Darüber hinaus zeigen die Auslastungsquoten der Top-Vergleichsdestinationen, dass durchschnittliche Bettenauslastungsquoten jenseits der 60 % ein anzustrebendes Ziel sein sollten und dass bei der Bereitstellung von Quantitäten auch über Instrumente zur besseren räumlichen und saisonalen Verteilung der Nachfrage im Bestand nachgedacht werden muss. Hierdurch könnte aktiv der Verdrängung von anderen Nutzungen im Stadtgebiet begegnet und Flächensparziele unterstützt werden. Die auch im Vergleich mit anderen Destinationen etwas höher anzusiedelnde Zimmerauslastungsquote ist bei der Einstufung der Auslastungspotenziale zu beachten und erfordert einen hohen Verifizierungsaufwand.

Rolle von privaten Anbieterportalen

Das Schlagwort „Overtourism“ und der damit verbundene Konflikt zwischen Einheimischen und Besuchern, ist aktuell eines der meistdiskutierten Problemfelder bei der Entwicklung des Tourismus in vielen Destinationen weltweit. Auch in Eckernförde wird das Ungleichgewicht zunehmend diskutiert. Auslöser sind insbesondere Besucherströme und Verkehrsbelastungen, die sich teilräumlich in der Innenstadt von Eckernförde beobachten lassen. Durch die teilräumliche und saisonale Fokussierung wird die Wahrnehmung dieser Effekte tlw. „brennglasartig“ verstärkt.

Ein großes Problem in der Wahrnehmung stellt hierbei die exponentielle Entwicklung (laut Angaben von Airbnb rd. 14.000 neue Gastgeber pro Monat, weltweit) von privaten Ferienunterkünften auf Portalen wie beispielsweise Airbnb, 9flats oder wimdu dar, die neben die klassischen Beherbergungsangebote treten und bisher nur sehr bedingt gesteuert und reglementiert werden können. Erschwert wird die Analyse der Angebotssituation durch die inzwischen zahlreichen Anbieterportale und weit verbreiteten Tools, die es den Anbietern ermöglichen, mit nur einem Formular gleich in mehreren Portalen gleichzeitig zu inserieren. So ist es inzwischen üblich, dass gemeldete Ferienhausanbieter, die früher Portale wie beispielsweise FeWo-direkt genutzt haben, inzwischen aufgrund der größeren Sichtbarkeit auch z. B. bei Airbnb inserieren.

⁷ Annahme setzt vergleichbare Marktbedingungen voraus und berücksichtigt leichte konjunkturelle Einbrüche. Im Falle einer starken, anhaltenden konjunkturellen Abkühlung können auch bei Einhaltung der Mindestquote verstärkte Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist ein proportionaler Zusammenhang zwischen Annäherung an die Mindestquote und Risikoanfälligkeit anzunehmen. Die Bettenauslastungsquote kann in Kombination mit der Umsatzentwicklung immer nur ein erster Indikator für eine gesunde, gesamtstädtische Entwicklung darstellen. Sie sollte durch qualitative Komponenten aus Gesprächen mit Schlüsselpersonen in unterschiedlichen Lagen und ggf. aus anderen Gemeinden der Region Eckernförder Bucht ergänzt werden.

Vergleichbares gilt auch für größere gewerbliche Anbieter auch aus der Hotellerie. Diese Dopplungen wurden im Rahmen der Recherchen ermittelt, um kein verzerrtes Abbild der Realität zu vermitteln.

Im Ergebnis gilt es für die Stadt Eckernförde, die Rolle der privaten Anbieterportale zu relativieren⁸. Der überwiegende Teil der auf Airbnb und anderen Anbieterportalen handelnden Anbieter nutzt diese nur als einen zusätzlichen Vermarktungskanal und ist auch über die „regulären“ Gastgeberverzeichnisse der Stadt zu finden. Expertengespräche mit der ETMG bestätigen diese Beobachtungen. Zwar können einzelne Ausreißer nicht ausgeschlossen werden, jedoch liegt die Quote der zusätzlichen Angebote im unteren einstelligen Prozentbereich. Die geringere Größe der Stadt wirkt hierbei auch positiv als kontrollierendes Regulativ. Dies sollte aber nicht über das bereits vorhandene hohe Volumen an legalisierten Angeboten von Ferienwohnungen, insbesondere in den touristisch attraktiven Lagen der Stadt sowie das hohe Anfragegeschehen hinwegtäuschen (vgl. Steckbriefe).

⁸ Nicht Gegenstand der Untersuchung sind Übernachtungen von Freunden und Verwandten, die in jedem deutschen Haushalt mehrmals pro Jahr (im Schnitt ca. neun Übernachtungen je Haushalt) stattfinden. Diese Übernachtungen sind temporäre Momentaufnahmen, treten meist nicht zeitlich und räumlich konzentriert auf und entziehen in der Regel dem Wohnungsmarkt nicht dauerhaft Wohnraum. Sie tragen jedoch zur Wertschöpfung bei und führen zu einer Art „Hintergrundausschüttung und -belastung“, beispielsweise bei der Nutzung von Parkraum und gastronomischen Angeboten.

2.2.2 Exemplarische Betrachtung von Entwicklungspfaden

Allgemeine Hinweise

In den vergangenen Jahren sind sowohl die Bettenzahlen und das Investitionsinteresse am Standort Eckernförde als auch das Erfordernis, die übrigen Belange der Stadtentwicklung, insbesondere in den Hot-Spots, mit den Belangen des Wirtschaftsfaktors Tourismus in Einklang zu bringen, gestiegen. Bei einer anhaltenden Entwicklung ist davon auszugehen, dass auch das städtebauliche Steuerungserfordernis von Beherbergungsnutzungen weiter zunehmen wird, um die qualitativen Wachstumsziele des Tourismuskonzeptes stadtverträglich zu realisieren.

Die nachstehenden Betrachtungen sollen den Akteuren in Politik und Verwaltung veranschaulichen, welche Wirkpfade bei der Beibehaltung der aktuellen Rahmenbedingungen wahrscheinlich sind. **Sie stellen keinen Zielkorridor für die künftige Planung dar.** Hier orientiert sich das Beherbergungskonzept unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation an den Zielen des Tourismuskonzeptes 2030 (Erhöhung des Übernachtungsaufkommens und Beibehaltung des Tagesgästaufkommens unter Beachtung qualitativer Aspekte sowie unter Vermeidung von ungewollten Effekten für die Einheimischen).

Um sowohl die Einflüsse der Corona-Pandemie als auch die qualitative Wachstumspolitik der letzten Jahre zu berücksichtigen, wurden ein Coronaszenario erstellt, das Umsatzeinbußen unter der Pandemie ebenso wie das Rekordjahr als Modellregion sowie Nachholeffekte bei Auslandsreisen für die kommenden Jahre unterstellt.

Dabei ist zu beachten, dass es abseits der Pandemie sowohl im Binnen- als auch im Incoming-Tourismus einen Wachstumstrend gab. Vor diesem Hintergrund konnte Eckernförde zwischen 2012 und 2019 trotz Bedenken in der Bevölkerung gegenüber Hotelprojekten in Teillagen der Stadt einen Zuwachs der Übernachtungszahlen von über 80 % verzeichnen, der auch mit einem Zuwachs der Bettenzahlen verbunden war (+53% zwischen 2015 und 2020 allein bei den Betrieben mit 10 und mehr Betten nach Landesstatistik).

Die beiden Steuerungsszenarien bilden das Spannungsfeld zwischen Belangen des Wirtschaftsfaktors Tourismus und Steuerungserfordernissen in der Stadtentwicklung modellhaft ab. Es ist zu erwarten, dass die gute Steuerung der größeren gewerblichen Ansiedlungen im Bereich der Hotellerie auch in Zukunft fortgesetzt werden kann und auf qualitative Aspekte bzw. strategisch gewollte Marktsegmente reduziert wird (bspw. Ergänzung bzw. Weiterentwicklung zu Themen- oder Tagungshotels). Zudem sollten im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung auch Anpassungen im Bestand stadtverträglich möglich sein. Bei den übrigen Angeboten ist insbesondere bei den Wohnmobil- und Campingplätzen sowie bei den gesundheitsbezogenen Angeboten von einem weiteren Wachstumsdruck auszugehen, der sich über den Sondernutzungsstatus dieser Formate jedoch ebenfalls gut steuern lässt und vom Volumen auch weiterhin nur einen kleinen Teil des Angebotes ausmachen wird. Zudem sollte die erforderliche regionale Aufgabenteilung gerade in diesen Segmenten mit beachtet werden. Besonders schwierig gestaltet sich die Steuerung von Ferienwohnungen/-häusern (auch als untergeordnete Nutzung) und Zweitwohnsitzen auch außerhalb der Eigennutzung. Aktuell existieren abseits der Inhalte der jeweilig gültigen BauNVO kaum Festsetzungen in den Bebauungsplänen der Stadt, die die Nutzung von Ferienwohnungen explizit regeln. Zudem besteht ein wachsender ökonomischer Umnutzungsdruck auf Bestandsobjekten, insbesondere in touristisch attraktiven Lagen. Je nachdem wie stark es politisch gelingt, diesen Entwicklungen entgegenzutreten wird sich auch die Zahl der angebotenen Betten in diesem Segment entwickeln.

Mittels Regressionsanalyse wurden für die Teilmärkte der Hotellerie sowie der Para-Hotellerie, in der in Eckernförde insbesondere die Ferienwohnungen dominieren, die Entwicklung der Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2030 berechnet.

Modellhafte Betrachtung

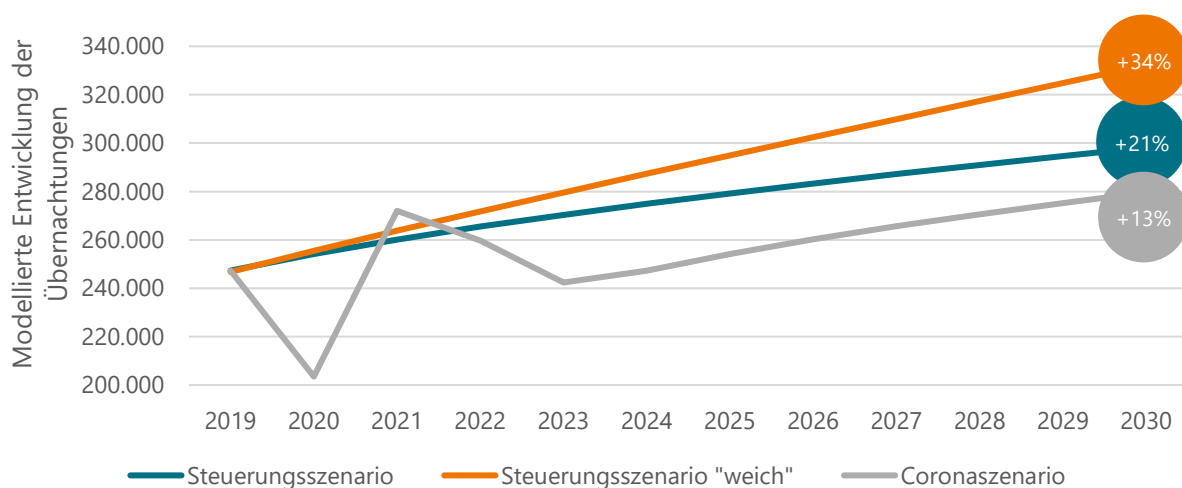
Um die Entwicklungsspielräume des Wirtschaftsfaktors Tourismus am Standort abzubilden, wurde insbesondere bei den Steuerungsszenarien in ein sehr konsequentes Durchgreifen, insbesondere bei der

flächigen Entwicklung von Ferienwohnungen, das auch die Änderung vorhandenen Planungsrechts in Betracht zieht, differenziert und einer Vorgehensweise, die sich vor allem auf neue Planungsprojekte und besonders belastete Teillagen konzentriert (weiches Steuerungsszenario). Dabei wird in allen Szenarien, die im Tourismuskonzept 2030 definierte, behutsame, qualitative Wachstumsstrategie unterstellt, die negative Einflüsse auf die Einheimischen vermeidet.

Im Ergebnis werden in der Prognose Wachstumseffekte zu erwarten sein, die im Schnitt über alle Segmente bis zum Jahr 2030 in einem Korridor von rd. 13 % bis 34 % der Übernachtungszahlen liegen, legt man die Entwicklungen der vergangenen Jahre zu Grunde. Allerdings wird selbst im weichen Steuerungsszenario nicht der avisierte Zielwert von 350.000 Übernachtungen bis zum Jahr 2030 erreicht. Dies kann als Indikator dafür gewertet werden, dass im Beherbergungsangebot und in der Vermarktung des Standortes weitere, über die Anstrengungen der letzten Jahre hinausgehende Maßnahmen erforderlich sein werden, um dieses Ziel zu erreichen.

Dies gilt umso mehr, wenn man die diffusen Entwicklungen der Pandemie im Corona-Szenario mit betrachtet. Hier bestehen heute sehr große Unsicherheiten, hinsichtlich der Auswirkungen auf den Tourismussektor in den kommenden Jahren. Pessimistische Annahmen für den Standort Schleswig-Holstein gehen davon aus, dass Nachholeffekte bei Auslandsreisen dazu führen könnten, dass sich der Wachstumspfad auf einem etwas niedrigen Niveau bewegt und erst 2030 wieder ähnliche Werte wie im Rekordjahr 2021 erzielt. Sollte es durch aktive Gegenmaßnahmen von Seiten des Marketings und der Wirtschaftsförderung nicht gelingen, gegenzusteuern, wäre in einem derartigen Szenario eine behutsamere Entwicklung des Beherbergungsangebotes anzuraten, um Bestandbetriebe in der Marktentwicklung nicht zu überfordern.

Abbildung 15: Modellhafte Betrachtung des Nachfragewachstums auf den Beherbergungsbestand



Quelle: cima 2022

Ein Vorteil der eher behutsamen Angebotsausweitung ist eine erhöhte Krisenresilienz. Temporäre Rückgänge der durchschnittlichen Bettenauslastungsquote können so auch in kleineren Betrieben besser kompensiert werden. Dies gelingt in Eckernförde unter Pandemiebedingungen aktuell insbesondere auch durch die dominierenden Kleinanbieter sehr gut.

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Stadt in Zusammenarbeit mit dem Marketing begonnen, steuernden Einfluss auf die Beherbergungsnutzungen zu nehmen. U.a. juristische Unwägbarkeiten führten jedoch dazu, dass die Maßnahmen nur sehr langsam zum Tragen kommen. Das Beherbergungskonzept soll hier städtebauliche Zielsetzungen unter Berücksichtigung der Belange des Wirtschaftsfaktors Tourismus

festlegen. Auch mit dem Beherbergungskonzept wird das Monitoringerfordernis weiterhin hoch bleiben. Hierbei sollten grundsätzlich folgende Punkte beachtet werden:

- Die Angebotsausweitung ist immer auf Basis der Tourismus-Statistik zu beurteilen. Zu- und Abgänge an Betten sind gleichermaßen zu berücksichtigen. Die reine Konzentration auf Kapazitäten von etwaigen Neubauprojekten ist nicht hinreichend.
- Angebotsanpassungen können auch durch die Entwicklung im Bestand befördert werden. Entsprechende Rahmenbedingungen sind zu sichern. Im Gegenzug sind diese Betriebe in der Verantwortung, Angebote zur Verfügung zu stellen, die den Zielen der Tourismusstrategie entsprechen.
- Die Entwicklung in den Marktsegmenten muss beachtet werden. Insbesondere die Ausweitung des Angebotes an Vorsorge- und Rehabilitationskliniken unterliegt abweichenden Marktmechanismen und ist in seinen städtebaulichen Effekten abweichend zu beurteilen.
- Die Prognose bezieht sich auf das Zieljahr 2030 und unterstellt Wachstumspfade, die nicht innerhalb eines Jahres realisiert werden.
- Neben der reinen Quantität spielen auch qualitative Aspekte bei der Beurteilung des Entwicklungserfordernisses eine wichtige Rolle. Zu benennen sind hierbei vor allem ein gesunder Wettbewerb zur Sicherung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards, die Verfügbarkeit von ausreichend flexiblen und großen Kapazitäten in der Stadt und der Region für die Bedürfnisse der Nachfragen sowie die räumliche Verteilung bzw. Konzentration von Angebotsanpassungen. Dies betrifft besonders vorbelastete Lagen ebenso wie Lagen, die durch induzierte Wirkungen (insbesondere Verkehrsprobleme) besonders betroffen werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das steigende Nachfragewachstum nicht nur durch eine Ausweitung des Beherbergungsangebotes (Bestandserweiterung und Neubau), sondern auch durch eine bessere Auslastung des vorhandenen Beherbergungsangebotes zu befriedigen. Die aktuellen Auslastungsquoten signalisieren hierbei etwas Spielraum. Hierbei müssen allerdings die höher anzusetzenden Zimmerauslastungsquoten ebenso wie die begrenzten saisonalen Verlagerungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Die noch freien Auslastungspotenziale finden sich vor allem in kleinen Angebotsformaten außerhalb der Saison, die zu diesem Zeitpunkt dem Markt jedoch vielfach nicht zur Verfügung stehen. Die optimale Steuerung der Bestandsauslastung sollte dennoch ein Ziel der Stadtentwicklung und des Marketings sein, um das Erfordernis für Neuentwicklungen und Erweiterungen bestmöglich zu reduzieren und Bestandsbetriebe zu stärken.

Abseits der Möglichkeiten der Bestandsentwicklung zeigen die modellhaften Betrachtungen zudem, dass insbesondere bei einer stärkeren Steuerung von neuen flächigen Beherbergungsnutzungen im Bereich der Para-Hotellerie, die sich entwickelnden Potenziale am Standort für ein weiteres Hotel oder eine größere Bestandserweiterung ausreichen und bestätigen damit die Zielsetzungen aus dem Tourismuskonzept 2030. Dies gilt umso mehr, wenn die heute schon erfolgreichen Maßnahmen im Marketing weiter intensiviert werden.

Die Prognose zeigt, dass aufgrund der zu erwartenden positiven Nachfrageentwicklung auch im Falle einer starken Qualitätsorientierung eine Ausweitung der Beherbergungskapazitäten (Bestand und/oder Neubau) langfristig wahrscheinlich ist. Die Erfordernisse an die vielfach kleinteilige Steuerung von Beherbergungsnutzungen sind dabei immens. Die induzierte Entwicklung kann in Teilen auch durch eine bessere Auslastung der bestehenden Angebote erzielt werden und sollte der gewollten Qualitätsorientierung dienen. Dies erfordert jedoch erhöhte Anstrengungen zur Koordinierung von Angebot und Nachfrage und muss im Einklang mit den Erholungsanforderungen für Mensch und Natur in der Stadt stehen. Angebotsausweitungen sollten nur in strategisch sinnvollen Segmenten qualitativ und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange der Teillagen geschehen. Eine behutsame Geschwindigkeit der Angebotsanpassung im Abgleich mit den jeweiligen konjunkturellen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren ist dabei anzuraten.

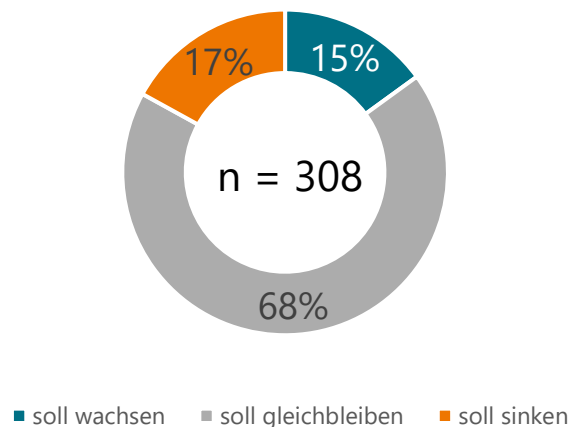
Die allgemeinen Indikatoren (insbesondere Bettenzahlen, Übernachtungszahlen, Auslastungsquoten, Umsatzsteuerstatistik) bilden den Rahmen zur Beurteilung der Beherbergungssituation in der Stadt Eckernförde. Dabei ist eine kontinuierliche Rückkopplung der Situation in den Teillagen mit der gesamtstädtischen Entwicklung unabdingbar.

2.3 Bewertung der aktuellen Situation in der Bevölkerung

Im Rahmen des Tourismuskonzeptes Eckernförde 2030 wurde auch eine telefonische Repräsentativbefragung der Bevölkerung im Sommer 2018 durchgeführt. Befragt wurden 308 Einwohner der Stadt. Aus dieser Befragung gingen auch zentrale Erkenntnisse zur Bewertung des Wirtschaftsfaktors Tourismus hervor. Die nachstehend kurz zusammengefasst werden (dwif-Consulting GmbH und Tourismuszukunft 2019).

In der Befragung messen fast drei Viertel der Einheimischen dem Tourismus eine positive wirtschaftliche Bedeutung am Standort Eckernförde bei. Mehr als 90 % sind sogar der Auffassung, dass der Tourismus Eckernfördes Image und Bekanntheit verbessert hat. Mehr als 80 % der Befragten empfinden den Kontakt mit Touristen als vorwiegend angenehm und entspannt. Mehr als 60 % der Befragten sind der Meinung, dass ohne Tourismus in Eckernförde Einrichtungen und Dienstleistungen fehlen würden, die auch für Einheimische wichtig sind (z. B. Geschäfte, Freizeiteinrichtungen, medizinische Versorgung, vielfältige Gastronomie usw.) und dass der Tourismus dazu beiträgt, dass Infrastruktur und Sehenswürdigkeiten in Eckernförde laufend modernisiert und gepflegt werden. Ebenfalls als positiv wird der Beitrag zur Schaffung neuer Kultur- und Freizeitangebote, zum Wohlstand als auch zum Ortsbild wahrgenommen.

Abbildung 16: Befragung: Wie soll sich der Tourismus in Eckernförde entwickeln? (n = 308)



Quelle: Daten dwif-Consulting GmbH und Tourismuszukunft 2019, Darstellung cima

Allerdings wird in der Befragung auch Kritik am Tourismus in der Stadt deutlich. Am häufigsten bemängelt wird die mit den Touristen verbundene Verkehrsbelastung (Parkplätze, Staus). Rund 90 % sind der Meinung, dass der Tourismus die Verkehrsprobleme in der Stadt vergrößert. Immerhin 60 % der Befragten verbindet den Tourismus mit steigenden Preisen in der Stadt. Etwas mehr als ein Drittel der Befragten fühlt sich aufgrund der Gästezahlen nicht mehr richtig zu Hause oder im Alltag gestört. Immerhin noch ein Viertel sieht eine Beeinflussung der Lebensqualität (Verdrängung von Angeboten für Einheimische) und einem Fünftel fallen Touristen durch Lärm, Verschmutzungen und Beschädigungen negativ auf. **Sieben von zehn Befragten sind der Meinung, dass die Belange der Einheimischen bei der touristischen Entwicklung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Für einige Bewohner scheint die Belastungsgrenze zu**

bestimmten Zeiten und Orten erreicht. Eine Ausgangssituation der mit den Zielen des Tourismuskonzeptes und des Beherbergungskonzeptes Rechnung getragen werden soll. Befragungen nach der künftigen Entwicklung des Wirtschaftsfaktors ergaben mehrheitlich den Wunsch nach mehr Qualität statt Quantität und einer annähernd gleichbleibenden Zahl der Gäste. Einem Wunsch, dem die Stadt im Tourismuskonzept vor allem bei den besonders belastenden Tagesgästen entgegenkommen möchte.

2.4 Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorausgegangenen Darstellungen wird deutlich, dass eine Steuerung von Beherbergungsnutzungen in der Stadt Eckernförde eine zentrale Rahmenbedingung für die Stadtentwicklung darstellt, die allerdings von weiteren Maßnahmen begleitet werden muss. Hierzu zählen u.a. eine aktive Wohnungsbau- politik, Verkehrskonzepte und Ordnungsmaßnahmen. Nur so ist die qualitätsorientierte Entwicklung des Wirtschaftsfaktors auf der einen und die Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte auf der anderen Seite zu gewährleisten.

Dabei ist zu beachten, dass die Stadt Eckernförde bisher vergleichsweise wenige Festsetzungen zur Steuerung von Beherbergungsnutzungen aufgenommen hat, jedoch über zahlreiche bestehende Bebauungspläne verfügt. Erst in der jüngeren Vergangenheit ist man dazu übergegangen, in neuen Bebauungsplänen Beherbergungsnutzungen an städtebaulich ungewünschten Bereich im Stadtgebiet auszuschließen. Den Steckbriefen in Kapitel 3 kann eine Übersicht für die aktuellen Festsetzungen in einzelnen Teilbereichen entnommen werden.

Im nachfolgenden Kapitel werden die rechtlichen Möglichkeiten einer feineren Steuerung auf Basis der heutigen Möglichkeiten näher erläutert.

2.4.1 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen eines Bebauungsplans können unterschiedliche bauliche Nutzungen geregelt werden. Den rechtlichen Rahmen dafür bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die jedoch ein sehr grobes Raster unterschiedlicher Nutzungen enthält. Die bereits dargelegte Differenzierung nach DEHOGA-Betriebstypen verdeutlicht hierbei die vorhandene Spannweite an Betriebstypen des Beherbergungsgewerbes mit ganz unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen, die im jeweiligen Ortsteil bzw. Teilbereich differenziert zu bewerten sind. In der Baunutzungsverordnung werden die meisten dieser Betriebstypen unter dem Begriff „Beherbergungsbetriebe“ zusammengefasst. Die Beherbergungsbetriebe fallen wiederum unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe“. Ein in der Baunutzungsverordnung besser differenzierter Fall sind „Ferienwohnungen“ gemäß § 13a BauNVO 2017. Andere Betriebstypen wie beispielsweise Hotels oder Pensionen sind in der Baunutzungsverordnung nicht gesondert geregelt, fallen aber unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs. Fraglich kann das zum Beispiel bei Boardinghäusern sein – es gibt Boardinghäuser, die einer Wohnnutzung zugeordnet werden müssen, und andere Betriebsformen, die dem Beherbergungsbetrieb entsprechen. Eine Abgrenzung muss stets auf den Einzelfall bezogen erfolgen.

Da die meisten der DEHOGA-Betriebstypen zu „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gehören, ist eine Differenzierung praktisch kaum vorhanden. Auf dieser relativ undifferenzierten Ebene kann nach Maßgabe des § 1 Abs. 5-8 BauNVO eine Steuerung im Bebauungsplan erfolgen. Dabei können Gewerbebetriebe insgesamt, bzw. speziell die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder gänzlich unzulässig festgesetzt werden. Wenn eine feinere Differenzierung vorgenommen werden soll, d. h., wenn aus dieser großen Gruppe besondere Erscheinungsformen im Bebauungsplan gesteuert werden sollen, ist das nur nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Danach kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5-8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen, zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies

rechtfertigen. Beispielsweise im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben wird von dieser Vorschrift vielfach Gebrauch gemacht, so dass es eine zunehmend differenzierte Rechtsprechung dazu gibt. Bei Beherbergungsbetrieben ist dies noch nicht so weit verbreitet, so dass man hier nicht auf eine gefestigte Rechtsprechung zu bestimmten Anlagentypen zurückgreifen kann. In der Rechtsprechung ist aber grundsätzlich geklärt, wie eine Feindifferenzierung gerechtfertigt werden kann⁹. Eine mögliche Differenzierung wird in Tabelle 5 dargestellt. Dort wird aufgezeigt, welche „Arten“ von Anlagen gegebenenfalls Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein könnten. Nach diesem Vorschlag gäbe es insgesamt **sieben Arten von Anlagen in der Bauleitplanung**¹⁰:

- Hotel
- Boardinghouse
- Ferienwohnung (mit weiterer Differenzierung)
- Pension/ Gasthaus/ Hotel garni
- Jugendherberge
- Kur- und Rehaklinik
- Schulungsheim

Erst und nur auf dieser Grundlage, kann sich gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die Frage stellen, ob gerade in Bezug auf diese Anlagentypen spezielle planerische Festsetzungen durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Tabelle 5: Definition von Betriebstypen für die Stadt Eckernförde

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
1	All-Suite-Hotel	G	WS, GE, GI	„Hotel“ - Ein Beherbergungsbetrieb, in dem neben der reinen Übernachtungsmöglichkeit weitere Dienstleistungen (Rezeption, Reinigungsservice, Handtuchservice etc.) angeboten werden und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten vorhanden ist. Hotels sind nach der DEHOGA-Definition solche Beherbergungsbetriebe, die über eine Rezeption, Dienstleistungen und tägliche Zimmerreinigung und zusätzliche Einrichtungen verfügen. Außerdem sollte ein Hotel laut DEHOGA über mehr als 20 Gästezimmer verfügen. Für die bodenrechtliche Bewertung kommt es auf die Art der angebotenen Dienstleistungen nur begrenzt an, entscheidender sind die Größe und das angesprochene Publikum. In der Lebenswirklichkeit existieren zahlreiche Formen von Beherbergungsbetrieben, die „unter einem Dach“, d. h. als Angebot aus einer Hand, sowohl Zimmer zur Übernachtung als auch Speiseangebote für Übernachtungs- und externe Gäste anbieten. Dabei ergibt sich im Hinblick auf mögliche Auswirkungen bei An- und Abreise der Gäste ebenso wie für die Versorgung von Teilräumen ein erheblicher Unterschied, ob ein Restaurant auch für Nicht-Übernachtungsgäste angeboten wird, oder ob sich das Angebot ausschließlich an Übernachtungsgäste richtet und damit jedenfalls nach der Anzahl der Betten nur an einen überschaubaren Personenkreis. Deshalb sollte dieses Differenzierungskriterium bei der Beurteilung eine Anwendung finden. Darüber hinaus wirkt sich die Anzahl der Betten in jedem Fall auch städtebaulich aus, kann aber schwer verallgemeinert einem bestimmten Anlagentyp zugeschrieben werden, so dass ein „Anlagentyp“ bis zu einer bestimmten Bettenzahl nach den konkreten örtlichen Verhältnissen bestimmt werden sollte.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	

⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317-322, Rn. 22.

¹⁰ Festsetzungen für Campingplätze, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete können im Rahmen von Sondergebieten durch den Plangeber freier erfolgen

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
2	Aparthotel, Appartement- Hotel, Boar- dinghouse	G	WS, GE, GI	„Boardinghouse“ - Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen, die nicht zu Erholungs-/ Urlaubszwecken die Unterkunft nutzen, gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Diese Definition entspricht der Legaldefinition für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Da diese aber ausdrücklich auf „Ferien“ i.S. von „Urlaubsaufenthalt“ abstellt, müssen ggf. Aufenthalte zu Berufs- oder Ausbildungszwecken gesondert erwähnt werden. Dieser Anlagentyp kann begrifflich nicht den „Ferienwohnungen“ zugeordnet werden, so dass es zu Rechtsunsicherheiten kommen könnte, wenn dieser Anlagentyp vernachlässigt wird. Wenngleich es in der Praxis gut vorstellbar ist, dass dieselbe Wohnung beiden Zwecken dienen kann. Bei einem dauerhaften Aufenthalt, bei dem die Bewohner ihren Lebensmittelpunkt dorthin verlagern, ist von einer Wohnnutzung auszugehen. Dann ergibt sich die Zulässigkeit allein danach, ob eine Wohnnutzung zulässig ist.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
		W	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
3	Ferienwoh- nung, Apparte- ment	G	GE, GI, WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	„Ferienwohnung“ - Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (vgl. §13a Satz 1 BauNVO). Da die BauNVO diese Definition enthält, sollte in jedem Fall diese Betriebsart auch im Bebauungsplan als eigene Art differenziert betrachtet werden.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	„Ferienwohnung als untergeordnete Nutzung“ - Definition wie Ferienwohnung, aber die Ferienwohnung hat eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Nutzung (vgl. § 13a Satz 2 BauNVO). Da in § 13a BauNVO differenziert wird, sollte dies auch bei Festsetzungen in einem etwaigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Sonst könnten widersprüchliche Ergebnisse entstehen, wenn beispielsweise alle Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden, aber Ferienwohnungen, die nicht als untergeordnete Nutzung auftreten, gleichwohl als Gewerbebetrieb zulässig bleiben.
4	Bauernhof	B	MD	„Ferienwohnung“ s. o., „Pensionen“ s. u.
5	Gästehaus	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ - Ein in der Regel kleinerer Beherbergungsbetrieb, in dem neben der reinen Übernachtungsmöglichkeit ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot vorgehalten wird (Rezeption, Reinigungsservice, Handtuchservice etc.). Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht. Diese Definition versteht sich in Abgrenzung zum Anlagentyp „Hotel“, „Ferienwohnung“ oder „Boardinghouse“, erfasst werden mithin diejenigen Beherbergungsbetriebe, die keine Restauration für externe Gäste anbieten und auch nicht auf eine wohnähnliche Nutzung ausgelegt sind.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
6	Gasthof	G	WS, GE, GI	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
7	Hotel	G	WS, GE, GI	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
8	Hotel garni	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
9	Jugendher- berge	AS	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	„Jugendherberge“ - Der Begriff kann grundsätzlich als hinreichend be- stimmt angesehen werden, weil das DJH (Deutsches Jugendherbergs- werk) ein bestimmtes Konzept verfolgt, dass sich von anderen Beherber- gungsbetrieben absetzt.
10	Kur- / Rehakli- nik	AS/AG	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI, SO	„Kur- und Rehaklinik“ - Bei diesen Anlagen steht nicht der Beherber- gungsbetrieb, sondern die Vorsorge- und Reha-Behandlung im Vorder- grund. In den meisten Fällen wird diese Nutzung nur in Sondergebieten zulässig sein.
11	Kurahotel	B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	„Hotel“ s. o. - Soweit es sich nicht um eine Klinik, sondern tatsächlich um einen Beherbergungsbetrieb handelt, wird man in der Regel von ein- em „Hotel“ ausgehen müssen. Ein bestimmter Betriebstyp, der in der Lebenswirklichkeit so vorkommt und städtebauliche Besonderheiten aufweist, kann gegebenenfalls anhand der konkreten Verhältnisse vor Ort bestimmt werden. Es kommt dann entscheidend auf eine gute Defi- nition in der Begründung des Bebauungsplans an.
		AG	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	
12	Motel	G	WS, GE, GI, SO	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
13	Pension	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
14	Privatunter- kunft / Privat- zimmer	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ s. o. - Bodenrechtlich ergibt sich in der Regel durch den gewerblichen oder privaten Anbieter kein Unter- schied. Ob es überhaupt sinnvoll sein könnte, hier eine weitere Differen- zierung vorzunehmen, müsste wieder im Einzelfall entschieden werden.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
		W	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	Handelt es sich um eine kurzfristige Nutzung einer Privatwohnung zur Unterbringung, wird man in der Regel weiterhin von einer Nutzung im Rahmen einer „Wohnnutzung“ ausgehen, so dass sich für das Baupla- nungsrecht keine andere Nutzungskategorie ergibt. Hier kann auch je nach Landes-/ Ortsrecht Zweckentfremdungsrecht betroffen sein.
15	Schulungsheim	G	WS, GE, GI	„Schulungsheim“ - Einrichtungen, die dazu dienen außerhalb der regu- lären Schul- und Hochschulbildung Unterricht abzuhalten. Der Begriff beschreibt einen in der Lebenswirklichkeit vorkommenden Anlagentyp, der sich von anderen Beherbergungsbetrieben schon dadurch abhebt, dass die Bewohner einem bestimmten Tagesrhythmus folgen und so die Auswirkungen mit der Wohnnutzung vergleichbar sein können. Deshalb ist eine Differenzierung nachvollziehbar und eine ge- sonderte Behandlung im Bebauungsplan kann im Einzelfall begründet werden.

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
		AS	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	Im Einzelfall kann fraglich sein, ob es sich überhaupt um Beherbergungs- betriebe handelt, oder vielmehr – insbesondere abhängig von der Auf- enthaltsdauer – um „Wohnen“ im Sinne des Bauplanungsrechts, bei- spielsweise sind Studentenwohnheime keine Beherbergungsbetriebe, sondern eine Variante der Wohnnutzung.
16	Campingplatz	Campingplatz	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen Gilt auch für neue Formate aus dem Glamping-Bereich (Baumhaus, Hausboote, Jutehütten etc.)
17	Ferienhaus	Ferienhaus	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen
18	Wochenend- haus	Wochenend- haus	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen
* AG (= Anlagen für gesundheitliche Zwecke), AS (= Anlagen für soziale Zwecke), B (= Betriebe des Beherbergungsgewer- bes), G (= Gewerbebetriebe), W (= Wohngebäude)				

Quelle: cima 2022

§ 1 Abs. 6 BauGB beinhaltet eine nicht abgeschlossene Liste von städtebaulich relevanten Inhalten, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Von diesen stehen zahlreiche in positiver wie negativer Wechselwirkung zu den touristischen Entwicklungen einer Kommune und können somit als Gründe für einen Ausschluss oder eine Eignung angeführt werden. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gründe, die hierfür insbesondere in Frage kommen können:

Tabelle 6: Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens

Kriterium (§1 BauGB)	Städtebauliche Gründe
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	▪ Gesunde bauliche Dichte (Belichtung, Besonnung, Belüftung) ▪ Verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	▪ Ausreichend sozial ausgewogener Wohnraum unter Wachstumsbedingun- gen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	▪ Stabiles soziokulturelles Miteinander ▪ Sicherung der Gastronomie als Orte des sozialen Miteinanders, insbesondere in den Ortschaften
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	▪ Sicherung der bevölkerungsnahen Versorgung ▪ Sicherung funktionierender Ortsteile
Belange der Baukultur und des Denkmal- schutzes (Abs. 6 Nr. 5)	▪ Erhalt von Strukturen mit geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher Be- deutung ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	▪ Auswirkungen auf den Menschen (Luft, Emissionen, Lärm) ▪ Auswirkungen auf Kulturgüter ▪ Vermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	▪ Sicherung einer durchmischten Unternehmensstruktur, in der auch kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden ▪ Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ▪ Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit auch Sicherung von Gewerbestandorten
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	▪ Verträgliche Abwicklung des MIV ▪ Sicherung und Stärkung eines attraktiven Personennahverkehrs ▪ Sicherung und Stärkung der Belange des nicht motorisierten Verkehrs ▪ Vermeidung und Verringerung von Verkehren
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	▪ Nachhaltige Sicherung der Zielsetzungen und Investitionen durch Vermeidung von Fehlentwicklungen (beispielsweise Art der Nutzungsmischung)

Quelle: cima 2022

Die städtebaulichen Gründe, ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und die planerischen Begegnungsmöglichkeiten können in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer **sonstigen städtebaulichen Planung** nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB behandelt werden. Durch Beschluss der Ratsversammlung entsteht zunächst nur eine verwaltungsinterne Selbstbindung, deren Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (Abwägungsrelevanz). **Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung werden die Inhalte auch nach außen hin rechtsverbindlich.** Die informellen Pläne dienen hierbei als Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage für die Bauleitplanung. Im Rahmen von beispielsweise Einzelhandelskonzepten oder Vergnügungsstättenkonzepten werden diese Möglichkeiten inzwischen deutschlandweit genutzt.

Die Regelung von Beherbergungsbetrieben jeglicher Art durch Bebauungspläne muss aufgrund der erforderlichen Auseinandersetzung mit den *lokalen städtebaulichen Erfordernissen* und dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand vor allem *anlassbezogen* und in den besonders betroffenen Bereichen auf Basis einheitlicher städtebaulicher Bewertungskriterien erfolgen.

Wird ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB), so kann die Stadt zur Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** (§ 14 BauGB) oder die **Zurückstellung von Baugesuchen** (§ 15 BauGB) nutzen, um eine unerwünschte Änderung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans zu verhindern. Das verschafft auch den nötigen Spielraum für anlassbezogene Planungen, wenn bereits ein Bauantrag gestellt worden ist.

2.4.2 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen

Mit der Änderung der BauNVO ab Mai 2017 sind alte Streitfragen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen für die Zukunft geklärt. Das verschafft den Kommunen Planungssicherheit und gibt ihnen verlässliche Instrumente zur Steuerung an die Hand. Diese Regelung gilt für alle künftigen Bebauungspläne und hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit im Innenbereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den sensiblen Baugebietskategorien.

Tabelle 7: Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO

Baugebietstyp	Zulässigkeit
§ 3 BauNVO Reines Wohngebiet	- Ausnahmsweise zulässig als: - Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet
§ 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet	- Ausnahmsweise zulässig als: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Räume und Gebäude)
§ 5 BauNVO Dorfgebiet § 6 BauNVO Mischgebiet § 6a BauNVO Urbanes Gebiet § 7 BauNVO Kerngebiet	Zulässig als: - Gewerbebetrieb - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet

Quelle: cima 2018 auf Basis BauNVO 2017

Unklarheit besteht hinsichtlich der rückwirkenden Bedeutung des § 13a BauNVO, der nach dem Willen des Gesetzgebers als klarstellende Vorschrift erlassen wurde. Das BVerwG hat in einem Urteil vom 18.10.2017 (Az.: 4 CN 6.17) die Aussagekraft des § 13a BauNVO für alte Bebauungspläne **offengelassen**. Die „Kompetenz zur authentischen Interpretation“ wird den Gerichten zugewiesen. **Es ist somit nicht ausgeschlossen**, dass die Gerichte im Einzelfall auch anders entscheiden. Aus diesem Grund sollten Städte und Gemeinden wie Eckernförde, in denen sich dieses Problem verstärkt stellt und die Ferienwohnungen steuern wollen (positiv oder negativ), **ihre bestehenden Bebauungspläne ändern (bzw. im unbeplanten Innenbereich neu aufstellen), um entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu sichern oder sie expressis verbis auszuschließen**. In welchen Fällen das erforderlich ist, muss die Stadt Eckernförde jeweils gesondert auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes entscheiden.

2.4.3 Aspekte des Bebauungsplanverfahrens

Jeder planerische Eingriff, der zu einer Unzulässigkeit bisher zulässiger Nutzungen führt, kann potenziell Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB nach sich ziehen. Das muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der allgemeinen Ermittlung und Abwägung der Belange berücksichtigt werden. Der private Wunsch nach einer Nutzung als Ferienwohnung ist hierbei bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ob sich dieser bloße Wunsch durchsetzen kann, ist nur anhand der konkreten Abwägung im Bauleitplanverfahren zu beantworten.

Ob im Einzelfall überhaupt ein Schaden entsteht, kann nicht abstrakt gesagt werden. Faktoren, die im konkreten Fall zu beurteilen sind, sind insbesondere:

- Der Zeitpunkt der Überplanung. Das Planungsschadensrecht sieht nach Ablauf von sieben Jahren seit der Zulässigkeit von Nutzungen nur in besonders gelagerten Fällen eine Entschädigung vor. Im Gegenzug erfordert eine Überplanung vor Ablauf dieser Frist deshalb umfangreichere Ermittlungen im Hinblick auf Entschädigungsansprüche.
- Die Höhe der Wertminderung. Der Planungsschaden muss eine nicht nur unwesentliche Wertminderung darstellen. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ImmoWertV und wird in der Regel erst ab einem Orientierungswert von rd. 10 % Planungsschaden (Opfergrenze) relevant. Im Falle der Stadt Eckernförde ist hierbei bspw. zu beachten, dass die hohen Bodenwerte sowohl Beherbergungsnutzungen als auch die Wohnnutzung betreffen.

Darüber hinaus kann die übermäßige Nutzung eines Wohngebietes durch Ferienwohnungen sogar wertmindernde Effekte haben, sodass durch die Einschränkung einer Nutzung sogar wertsteigernde Effekte unterstellt werden können. In vielen Fällen fällt daher der Planungsschaden auch aufgrund des Bestandsschutzes (Differenz zur tatsächlich ausgeübten Nutzung) weitaus **geringer** aus als angenommen.

Auch unabhängig von Entschädigungsansprüchen muss im Rahmen der Abwägung immer berücksichtigt werden, welche Auswirkungen die Aufhebung oder Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen hat.

Bebauungspläne können im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) angegriffen werden. Insbesondere Planbetroffene haben die Möglichkeit gerichtlich überprüfen zu lassen, ob der Bebauungsplan rechtmäßig ist – auch deshalb ist **eine umfassende Analyse der konkreten Verhältnisse vor Ort geboten**.

2.4.4 Steuerung außerhalb der Bauleitplanung

Der **§ 22 BauGB** zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen ermöglicht den Kommunen Regelungen im Hinblick auf Nebenwohnungen. In der Stadt Eckernförde wird hiervon noch kein Gebrauch gemacht. Gemeinden, die oder deren Teile durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen folgendes der Genehmigung unterliegt:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben sowie
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt mehr als sechs Monate im Jahr unbewohnt sind.

Erlassene Satzungen besitzen allerdings keine Rückwirkung (Stichtag der Novelle 13.5.2017) und bieten keine planerische Steuerungswirkung beispielsweise gegenüber gewerblichen Ansiedlungsvorhaben abseits der Zweckentfremdung.

Eine weitere Möglichkeit kann für einzelne Gebiete der Erlass einer **Milieuschutzsatzung** nach **§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB** sein. Mit diesem Instrument kann durch Satzung die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gesichert werden. Das kann im konkreten Fall auch die Errichtung beispielsweise von Appartementshäusern verhindern, geht allerdings in seinen Wirkungen noch darüber hinaus, indem auch die konkreten Wohnverhältnisse der ansässigen Bevölkerung bewahrt werden sollen. Das Beherbergungskonzept kann als Argumentationsgrundlage genutzt werden, um die städtebauliche Begründung zu liefern, dass Wohnraum für die ansässige Bevölkerung durch Beherbergungsnutzungen zumindest in Teilräumen der Stadt gefährdet wird. Ergänzend muss allerdings im Rahmen eines sonstigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Sozialraumstudie) für den Teilraum beschrieben werden, wie die zu erhaltene Sozialstruktur in diesem Teilraum aussieht und welche städtebaulichen Ziele mit dem Erhalt dieser Struktur verfolgt werden. Etwaige Studien/Konzepte müssten in Ergänzung zum Beherbergungskonzept in der Stadt Eckernförde noch erarbeitet werden. Darüber hinaus entfalten Milieuschutzsatzungen ihre Wirkung nur im Bestand. Im Falle von Neubauvorhaben sind sie hingegen nicht heranzuziehen. Anders als in der Bauleitplanung, die einen künftig angestrebten Planungszustand beschreibt, werden zudem Bestandnutzungen mit einer Milieuschutzsatzung auch im Falle einer Überplanung nicht in Frage gestellt. Eine einmal eingetretene städtebauliche Problemlage kann somit nur begrenzt nicht aber zurückentwickelt werden.

Direkter auf die Funktionssteuerung zielen die Inhalte des Mietrechtsverbesserungsgesetz ab. Auf Basis von Artikel 6 § 1 **Mietrechtsverbesserungsgesetz (MRVerbG)** werden die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen

Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Durch die Ermächtigungen der Landesregierungen gibt es in Deutschland keine einheitlichen Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot. Das Gesetz wird regional unterschiedlich umgesetzt und auch die Reglementierung von Fehlverhalten (Ordnungswidrigkeiten, die mit bis zu 500.000 € Bußgeldern reglementiert werden) fällt unterschiedlich aus. Selbst die Bezeichnung für die Regelungen sind regional andere: In Bayern findet man die Regelungen beispielsweise im "Zweckentfremdungsgesetz", in Nordrhein-Westfalen heißt es "Wohnungsaufsichtsgesetz" und in Hamburg wird es als "Wohnraumschutzgesetz" bezeichnet. *In Schleswig-Holstein fehlt es bisher an einer entsprechenden Rechtsverordnung*, sie wird von verschiedenen Parteien inzwischen jedoch gefordert, auch konkrete Entwurfsfassungen liegen bereits vor.

Die Einführung einer derartigen Zweckentfremdungsverbotssatzung war allerdings selbst für Kommunen mit entsprechender Landesverordnung bis vor kurzem an hohe Voraussetzungen für die Einführung geknüpft und setzte voraus, dass die erforderlichen Tatbestände am Standort zweifelsfrei belegt werden können (u.a. durch Zweckentfremdung betroffene Teilmärkte und ausreichende Bautätigkeit). Zudem wird die Geltungsdauer per Gesetz auf höchstens fünf Jahre beschränkt. Als wesentliches Beurteilungskriterium ist der Wohnraumangel heranzuziehen. Diesem muss nach dem Zweckentfremdungsgesetz in erster Linie mit anderen Mitteln begegnet werden. Dazu gehören insbesondere die Mittel der Städtebaupolitik. Die Anwendung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung wird durch das Instrument des Beherbergungskonzeptes unterstützt, da die Betroffenheit von Teilmärkten und Teillagen belegt werden kann. Sollten die Voraussetzungen für eine Zweckentfremdungsverbotssatzung künftig auch in Schleswig-Holstein geschaffen werden, wird empfohlen, die Satzung inhaltlich auf das belegbare Problem der Zweckentfremdung durch Nutzung für Fremdenbeherbergung zu beschränken. Durch die starke räumliche Konzentration der Ferienwohnungen und Nebenwohnsitze auf die nördliche Innenstadt und angrenzende Teillagen ist zudem eine räumliche Einschränkung der Satzung zu prüfen.

Mit den **neuen Urteilen des EuGHs** (Urteile vom 22. September 2020, Az. C-724/18 und C-727/18) kommt zudem weitere Bewegung in diese Rechtslage. Wohnungsvermietungen über Plattformen wie Airbnb von einer Erlaubnis der Behörden abhängig zu machen ist nach Auffassung der Richter rechtens. Über die Genehmigungspflicht solle „ein System zur Bekämpfung des Mangels an Wohnungen, die längerfristig vermietet werden, geschaffen werden, um der Verschlechterung der Bedingungen für den Zugang zu Wohnraum und der Verschärfung der Spannungen auf den Immobilienmärkten Rechnung zu tragen, was einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellt“, schrieben die Richter in ihrem Urteil.

Aus diesen EuGH-Urteil ergeben sich einige grundsätzlich ableitbare Ansatzpunkte für die nationalen Gesetzgeber. Von besonderer Relevanz scheint hierbei, dass es keine Verpflichtung gibt, bestimmte Schwellenwerte für Wohnungsnot zu definieren, um Kurzzeitvermietungen zu begrenzen. Stattdessen genügen den Behörden das Ziel und objektive Aspekte aufzuzeigen, an denen sie sich bei Verboten orientieren können. In Frankreich wurde dies wie folgt definiert: **„Regelmäßige Kurzzeitvermietung einer möblierten Wohnung an Personen, die sich lediglich vorübergehend in der betreffenden Gemeinde aufhalten, ohne dort einen Wohnsitz zu begründen“**. Im Zusammenspiel mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten könnte das Instrument den Städten und Gemeinden weiteren Steuerungsspielraum eröffnen. **Die Definition der Kurzzeitvermietung wird auch für das Beherbergungskonzept der Stadt Eckernförde übernommen.**

2.4.5 Wirkung der Steuerungsinstrumente

Allen hier vorgestellten Steuerungselementen ist gemeinsam, dass damit die Ist-Situation in der Regel nicht verändert werden kann. Zumindest formell und materiell rechtmäßige Nutzungen genießen Bestandsschutz bzw. werden von späteren Regelungen nicht erfasst. Deshalb ist es geboten, Steuerungsinstrumente frühzeitig anzuwenden, um Missständen vorzubeugen.

2.4.6 Ergänzende Maßnahmen

Neben den genannten Instrumentarien sollten **ergänzende Maßnahmen** überprüft werden. Hierzu gehören insbesondere:

- die verschärfte Durchführung und Reglementierung von Ordnungsmaßnahmen (regelmäßige Kontrollen) bei der privaten nicht gemeldeten Vermietung von Dauerwohnraum
- pressewirksame Kontaktaufnahme zu den Portalbetreibern mit den Zielen: Verstöße aufzudecken, Meldungen zu erhöhen und Nutzungsintensitäten zu senken
- die Umsetzung einer Statistiksatzung, die die transparente Darstellung von allen Wohnungen, die als Ferienwohnungen angeboten werden, und die Darstellung von Nebenwohnsitzen auch in Teillagen ermöglicht.

Die Stadt Eckernförde verfügt aktuell über ein begrenztes Angebot an rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Beherbergungsnutzungen. Von den vorhandenen Möglichkeiten macht sie erst in neueren Bebauungsplänen Gebrauch. Besonders schwierig gestaltet sich hierbei die Steuerung in Gebieten mit bestehendem Planungsrecht. Die Bildung von Nebenwohnsitzen sowie Kontroll- und Ordnungsdefizite bei der Belegung von Dauerwohnraum verschärfen das Problem. Eine konsequentere Umsetzung der aktuellen Steuerungsmöglichkeiten zu Gunsten der übrigen Belange der Stadtentwicklung und im Sinne der qualitativen Orientierung der Marketingstrategie wird empfohlen.

Um die zahlreichen übrigen städtebaulichen Belange in einen Kontext zur Entwicklung des wichtigen Wirtschaftsfaktors Tourismus zu setzen, stellen städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie sie beispielsweise zur Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten schon in vielen Kommunen eingesetzt werden, eine mögliche Ergänzung dar. Diese behördenverbindlichen Konzepte entfalten ihre Rechtswirkung nach außen allerdings erst durch eine Überführung in die Bauleitplanung. Ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht muss hierbei sorgfältig und anlassbezogen überprüft werden. Dabei ist allerdings auch zu beachten, dass ggf. befürchtete Entschädigungsansprüche, wenn überhaupt ein Planungsschaden entsteht, häufig weitaus geringer ausfallen als angenommen. Darüber hinaus stehen diese potenziellen Ansprüche auch in Opportunität zu den Kosten für die Errichtung weiterer Dauerwohnungen bei kaum noch verfügbaren Flächenpotenzialen in der Stadt. Das Beherbergungskonzept kann als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Begründung des Erfordernisses in vielfacher Hinsicht den geeigneten einheitlichen Rahmen liefern.

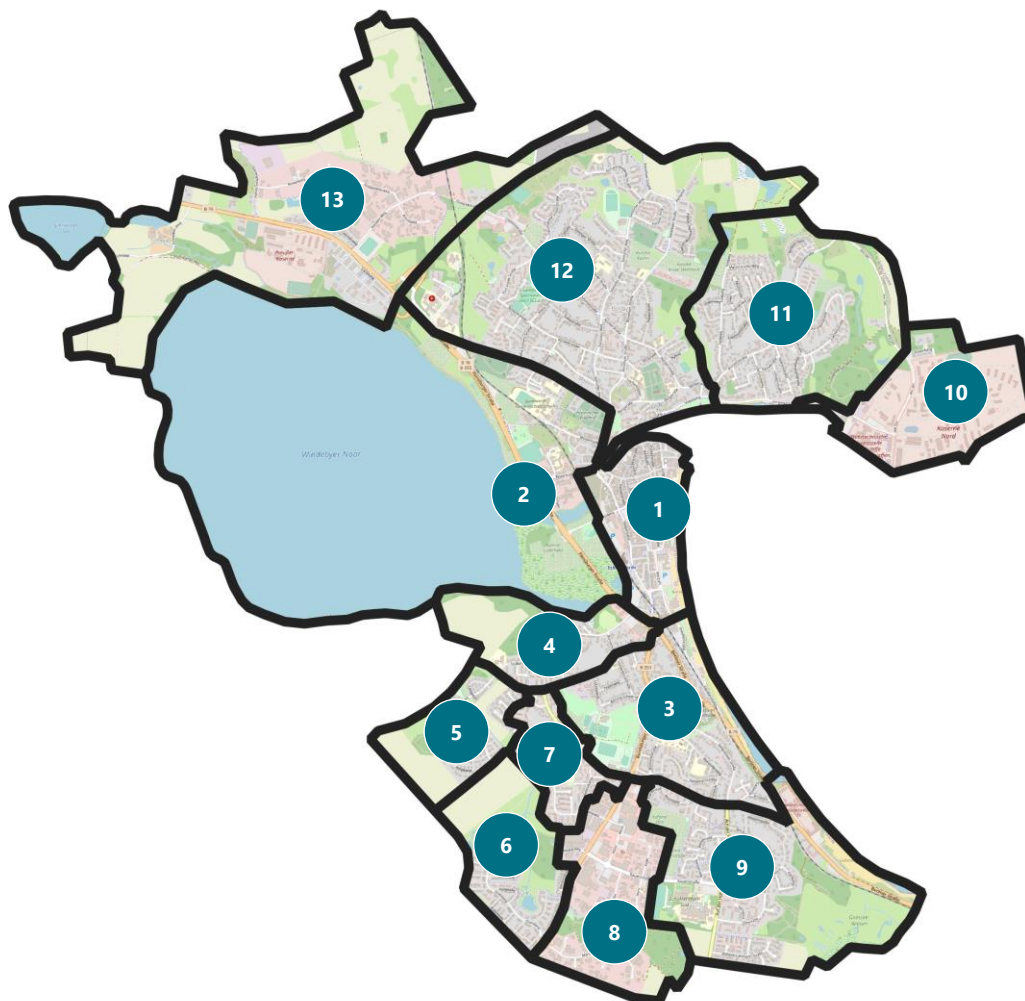
Aufbauend auf den Zielen des Beherbergungskonzeptes kann das Zweckentfremdungsrecht die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt weiter ergänzen. Eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene in Schleswig-Holstein ist jedoch Grundvoraussetzung. Dabei muss beachtet werden, inwieweit die neuen EuGH Leitplanken in nationales Recht umgesetzt werden. Wenn die Voraussetzungen für die Einführung von Zweckentfremdungsrecht durch eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene gegeben sind, wird eine ergänzende Nutzung in besonders belasteten Teillagen auch für die Stadt Eckernförde empfohlen.

Aktuelle Entwicklungen in anderen Städten zeigen, dass die qualitativen Steuerungsmöglichkeiten allein durch einzelne Instrumentarien begrenzt sind und noch nicht die gewünschten Effekte erzielen. Idealerweise greifen die unterschiedlichen rechtlichen Instrumentarien ineinander.

3 Bestandssituation auf Teilbereichsebene

Im folgenden Kapitel wird die Bestandssituation bzgl. der vorhandenen Beherbergungssituation auf Teil-ebene¹¹ betrachtet und dementsprechend werden auch Empfehlungen zur zukünftigen strategischen Entwicklung gegeben.

Abbildung 17: Übersicht Untersuchungsgebiet - Aufteilung der Stadt in 13 Teilbereiche



Innenstadt und Noorlagen

- 1) Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung
- 2) Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str.

Nördliches Stadtgebiet

- 10) Louisenberg
- 11) Borby östlich Lachsenbach
- 12) Borby westlich Lachsenbach
- 13) Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord

Südliches Stadtgebiet

- 3) Kurpark und „Eckernförder Mitte“ (Bereich zw. Windebyer Weg, Wulfsteert, Domstag und Berliner Straße)
- 4) Wohnquartier „Broosbyer Koppel“
- 5) Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“
- 6) Wohnsiedlung „Domsland“
- 7) Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“
- 8) Gewerbegebiet Süd und Marienthal
- 9) Wohnlagen „Auf der Höhe“

Quelle: cima 2021

¹¹ Die Abgrenzung erfolgte anhand städtebaulich-funktionaler Merkmale, da keine vorhandene geographische Einteilung in Stadtteile existiert.

3.1 Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung (1)

BESCHREIBUNG



Abbildung 18: Blick in die Fußgängerzone

Quelle: cima 2021

Die Innenstadt von Eckernförde bietet die meisten zentralörtlichen Angebote, ist ein zentraler Wohn- und Arbeitsstandort und gleichzeitig Ziel- und Ausgangspunkt für zahlreiche touristische Aktivitäten. Sie wird ergänzt durch das Bahnhofsumfeld und das Sanierungsgebiet „Nooröffnung“. Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude spiegeln diese Kern-/Mischnutzung wider. Der historische Stadtkern wird durch neuere Bebauung in den Randbereichen ergänzt. Die neuste Entwicklung ist das Quartier Hafenspitze, das neben unterschiedlichen Wohnformen auch eine Vielzahl von Ferienwohnungen, gastronomischen Angeboten und eine moderne Hafenpromenade bietet. Entsprechend der Innenstadtfunktion ist die bauliche Dichte deutlich höher als in anderen Lagen der Stadt.

Das Verkehrskonzept für die Innenstadt wird seit einigen Jahren intensiv diskutiert. Abseits der Fußgängerzone im Bereich Kieler Str. konkurrieren Anwohner, Geschäftstreibende, Pendler und Touristen um die vorhandenen Parkplätze. Gehäufte Verkehrs- und Lärmprobleme sind die Konsequenz. Events tragen zudem zu temporären Spitzen in der Belastung bei. Größere öffentliche Parkplätze und Parkhäuser finden sich vor allem im Westen und Süden der Innenstadt. Bahnhof und ZOB grenzen westlich direkt an die Innenstadt und sind gut erreichbar. Über die Straße Reeperbahn führen auch die wichtigsten Buslinien der Stadt. Der Innenstadtkern selbst wird jedoch nicht durch ein ÖPNV-Angebot erschlossen.

Neben einigen kleineren bis mittleren Hotel garni Angeboten dominieren vor allem Angebote von Ferienwohnungen das Innenstadtbild. Die Angebote orientieren sich hierbei vor allem in den touristisch besonders attraktiven Lagen an der Hafenspitze, zwischen Gudewerdtstraße und Jungfernstieg und im Umfeld der St.-Nicolai-Kirche. Im Zuge der Entwicklung des Sanierungsgebietes Nooröffnung werden auch weitere Beherbergungsangebote diskutiert.

Zudem befindet sich ein hoher Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz sowie Hauptwohnsitz und Nebenwohnsitz in einer anderen Gemeinde in der Innenstadt.

VERTEILUNG

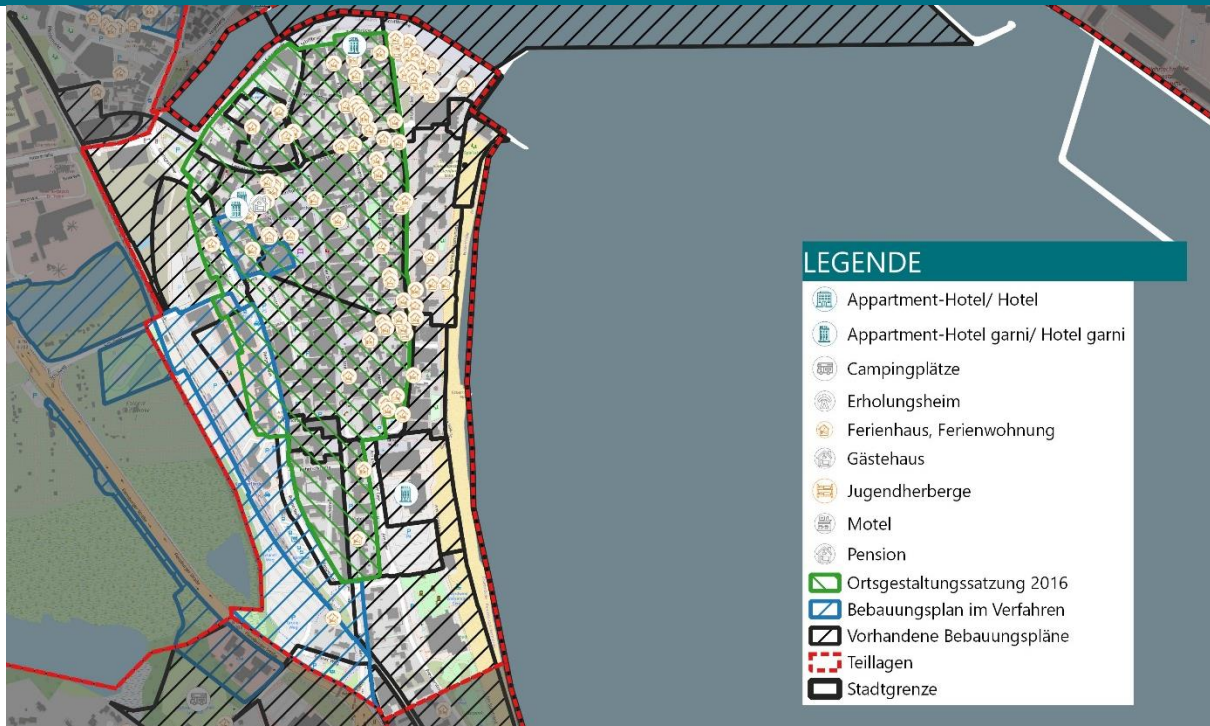


Abbildung 19: Beherbergungsangebote im Teilbereich Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

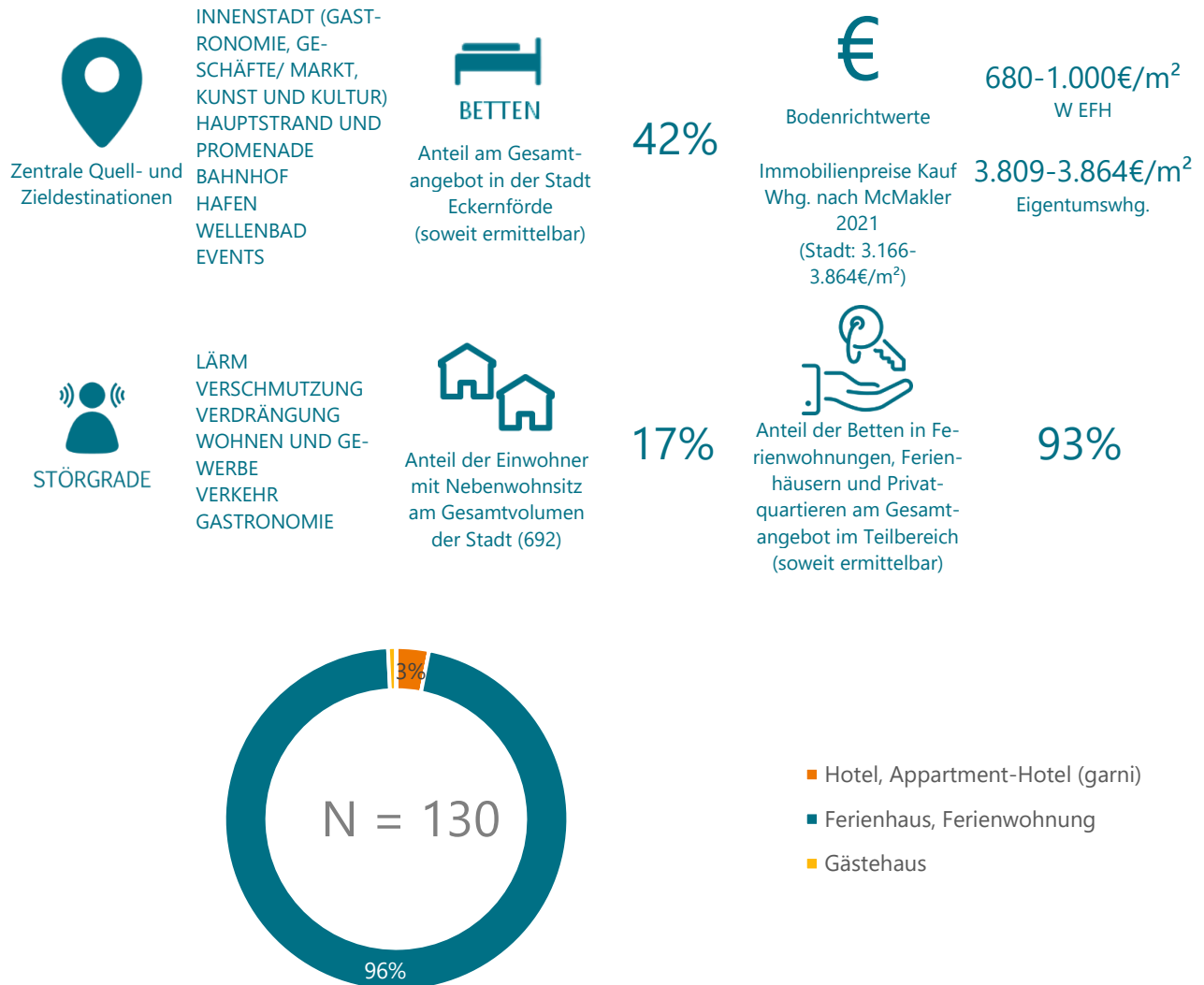


Abbildung 20: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Beherbergungsangebote werden südlich des Bebauungsplans Nr. 62 im Rahmen der Umsetzungen zum Sanierungsgebiet Nooröffnung sowie im Rahmen einer perspektivischen Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes mitdiskutiert (noch keine konkrete Anzahl an Betten bekannt).
- Darüber hinaus erhebliche Anzahl von Anfragen für Ferienwohnungen und die Ausbildung von Nebenwohnsitzen.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 60 (Jungfernstieg Nord - Hafenspitze) zugleich 2. Änderung des B-Planes 4/7.1 Jungfernstieg-Ost: SO „Beherbergung/Ferienwohnungen“
- Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II zugleich 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Innenstadt“: In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO unzulässig.
- Darüber hinaus gelten bisher die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft in der Innenstadt vor allem WR und WA

Festsetzungen, die nicht störende Gewerbebetriebe ausschließen. Eine klarstellende Festsetzung zum Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird abseits der Gebiete mit SO Festsetzungen auch für diese Gebiete empfohlen.

- Erhaltungssatzung für die Altstadt: Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen gern. § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB die Errichtung, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dieses gilt nicht für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Inneren der baulichen Anlagen, wenn diese das äußere Erscheinungsbild nicht verändern.

PRÜFRASTER Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	▪ Hohe städtebauliche Dichten bei steigender Bedeutung von Grün- und Freiflächen im Rahmen des Klimaschutzes. ▪ Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (Außen-gastronomie), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnungen und erheblicher Steuerungsauflauf. ▪ Mit Ausnahme der Nooröffnung und den Perspektivflächen rund um den Bahnhof (ca. 90 WE) kaum vorhandene Flächen- und Nachverdichtungsreserven bei Wahrung des charakteristischen Innenstadtdesigns sowie mangelnde Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand. ▪ Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage. ▪ Hohe Lageeignung für generationengerechte Wohnungen, jedoch erhebliche Umsetzungsprobleme durch Angebotsdefizit, Preisstrukturen und Umwandlungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	▪ Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch verschiedene Beherbergungsangebote.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	▪ Die gewollte Mischung von verschiedenen Nutzungen in der Innenstadt wird durch die Umwandlung in Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen bedroht. ▪ Die zentralörtliche Funktion ist zu sichern. ▪ Renditeerwartungen und Anlagen als Alterswohnsitz von Neben- und Ferienwohnungen wirken problemverschärfend.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	▪ Bei der Altstadt handelt es sich um den bedeutendsten und imageprägendsten Teilbereich der Stadt Eckernförde. ▪ Renditeorientierte Nachverdichtungen gefährden den prägenden Baustil bestehend aus historischem Stadtgrundriss und einer großen Anzahl an kleinteiligen, historischen Gebäuden (vgl. Ortsgestaltungssatzung).
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	▪ Es handelt sich um einen stark versiegelten und dicht bebauten Bereich. Weitere Verdichtungen stehen den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser.

Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	▪ Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe, besonders in der Innenstadt. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Es besteht die Gefahr einer Verdrängung von Einzelhandels- und Versorgungsfunktionen durch touristische Nutzungen. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	▪ Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen innerhalb der Innenstadt. ▪ Trotz Verkehrsberuhigung, Leitsystem und ÖPNV-Angeboten erhebliche Verkehrsbelastungen in den Stoßzeiten. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Konkurrierende Parkraumnutzung (Pendler, Anwohner, Kunden, Touristen) führt zu Nutzungskonflikten. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	▪ Berücksichtigung der Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans zur Nooröffnung, u.a.: ▪ Weiterentwicklung der Hafenpromenade um den Binnenhafen ▪ Standortgerechte Nutzung hochwertiger Flächen/ Revitalisierung von Flächen (Generierung von Bauflächen am Noor) ▪ Erschließung von Flächen für Naherholung und Tourismus ▪ Erschließung von Potenzialflächen für eine gemischte Bebauung mit Wohnen und Gewerbe ▪ Aufwertung des Stadtbilds durch Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden ▪ Berücksichtigung der Belange der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt. Bewahrung der grundlegenden Gestaltungsmerkmale (kleinteilige Parzellenstruktur, Dachlandschaft mit geneigten roten bis rotbraunen oder anthrazit bis schwarzen Dacheindeckungen, Fassaden mit Wandöffnungen in stehendem Format aus rotem bis rotbraunem und ockernem Sichtmauerwerk, hellem Putz oder heller Schlämme in einheitlichem Material). und Einhaltung des Entwicklungsrahmens im Rahmen einer baulichen Weiterentwicklung. ▪ Berücksichtigung der Belange der Erhaltungssatzung für die Altstadt. Ziel dieser Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart der Altstadt aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten und die städtebaulichen Qualitäten, die sich aus der vorhandenen Bebauung ergeben, zu schützen und langfristig zu bewahren. Ziel der Erhaltungssatzung ist es auch, das besondere Stadtbild der einzelnen Teilbereiche im Satzungsgebiet der Altstadt zu erhalten.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Innenstadt als Teilbereich mit größter Attraktivität und langer Tradition als touristisches Ziel sowohl für Übernachtungs- als auch Tagesgäste bei gleichzeitiger Versorgungs- und Wohnraumfunktion für die ortsansässige Bevölkerung

Die Innenstadt besitzt die größte Attraktivität und Diversität als Besuchsziel in der Stadt Eckernförde sowohl für Übernachtungsgäste als auch für Tagestouristen aus der Region. Zudem ist sie Quell- und Zieldestination für einen erheblichen Teil der touristischen Besucherverkehre.

Daraus ergibt sich eine starke touristische Fokussierung auf die Innenstadt, die sich auch im Nutzungsmix widerspiegelt. Gleichzeitig bietet die Innenstadt durch diese Mischung und die kurzen Wege eine hohe Eignung, um unterschiedlichsten Altersgruppen ein generationengerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Durch die zunehmende Umwandlung in Nebenwohnsitze und stetig steigende Mieten muss allerdings attestiert werden, dass der Standort ohne öffentliche Eingriffe dieser Wohnfunktion kaum noch nachkommen kann. Die Erdgeschosslagen der attraktiven Einzelhandelslagen sind aktuell noch nicht betroffen, einer Umwandlung gilt es jedoch auch hier vorzubeugen. Zudem geben einige befragte Einheimische an, dass sich der Branchenmix zu Ungunsten der ortsansässigen Bevölkerung verändert, da er stärker auf die Bedürfnisse der Touristen ausgerichtet wird. Die starke Fokussierung auf den Standort führt zudem in der Hochsaison zu Beeinträchtigungen der Wohnfunktion (Lärm, Parken, Verkehr...). Neben geeigneten Verkehrs-, Park- und Eventkonzepten gilt es, durch eine ausgewogene Nutzungssteuerung, unverhältnismäßigen Belastungen von Teillagen entgegenzuwirken.

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

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung und der gleichzeitig vorhandenen touristischen Bedeutung wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **insbesondere weitere Ferienwohnungen in Streulage, private Vermietungen und die Ausbildung von Nebenwohnsitzen auszuschließen**, da andernfalls eine Verschärfung der Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen (insbesondere Wohnen) und der vorhandenen Betriebe zu erwarten ist. Aktuell ist zwar eine Konzentration von Beherbergungsnutzungen im nördlichen und östlichen Teilbereich der Innenstadt zu beobachten, jedoch ist zu erwarten, dass es bei einem Ausschluss zu Verlagerungseffekten beim Anfragegeschehen kommt.

Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollten vorhandene Bauleitpläne **auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft, ergänzt und ggf. geändert werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden). Hierbei sollte mit den Plänen in den besonders belasteten Teillagen begonnen werden und im Falle der Verlagerung des Anfragegeschehens anlassbezogen frühzeitig auch in benachbarten Lagen Anpassungen erfolgen. Die Bauleitplanungen für das Sanierungsgebiet Nooröffnung ebenso wie für die perspektivische Umnutzung des Bahnhofsumfeldes sollten bereits zu Beginn kleinteilig steuern, an welchen Standorten Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise ermöglicht und an welchen sie ausgeschlossen werden sollen, um einem Ungleichgewicht (bspw. durch flächige Entwicklung von Ferienwohnungen im freien Markt) von Beginn an entgegenzuwirken.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN												
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Moniteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/ Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerbl. Charakter
(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.2 Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str. (2)

BESCHREIBUNG



Abbildung 21: Beispiel für Ferienwohnung in gemischt genutzten Gebieten der Noorlagen

Quelle: cima 2021

Der Teilbereich wird geprägt durch die Lage am Windebyer Noor und einen dementsprechend geringen Anteil bebauter Fläche. Die direkt an den Hafen und die Innenstadt grenzenden Lagen des Teilbereichs sind attraktiv für Anbieter von Ferienwohnungen. Dementsprechend ist die Dichte an etwaigen Angeboten im Bereich Pferdemarkt und Gasstraße erhöht.

Die darüber hinaus bestehenden gewerblichen Unternehmen im Bereich der Noorstraße sind eher von untergeordneter Bedeutung für den Beherbergungssektor.

Die Bautypologie in diesem Bereich ist entsprechend der Nutzungsstruktur stark gemischt. In den Bereichen mit einer höheren Dichte an Ferienwohnungen dominieren kleinere ein- bis zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Durch die Umsetzung des Rahmenplans Innenstadt wird auch dieser Teilbereich eine Attraktivitätssteigerung erfahren.

Das Parken der kleinteiligen Angebote wird auf dem Grundstück oder straßenbegleitend abgewickelt. Zudem bestehen mehrere Sammelparkplätze und ein neues Parkhaus an der Noorstraße. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch Bushaltestellen im Bereich Gaethjesträße. Zudem sind der ZOB und der Bahnhof gut fußläufig erreichbar.

VERTEILUNG



Abbildung 22: Beherbergungsangebote im Teilbereich Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str.

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

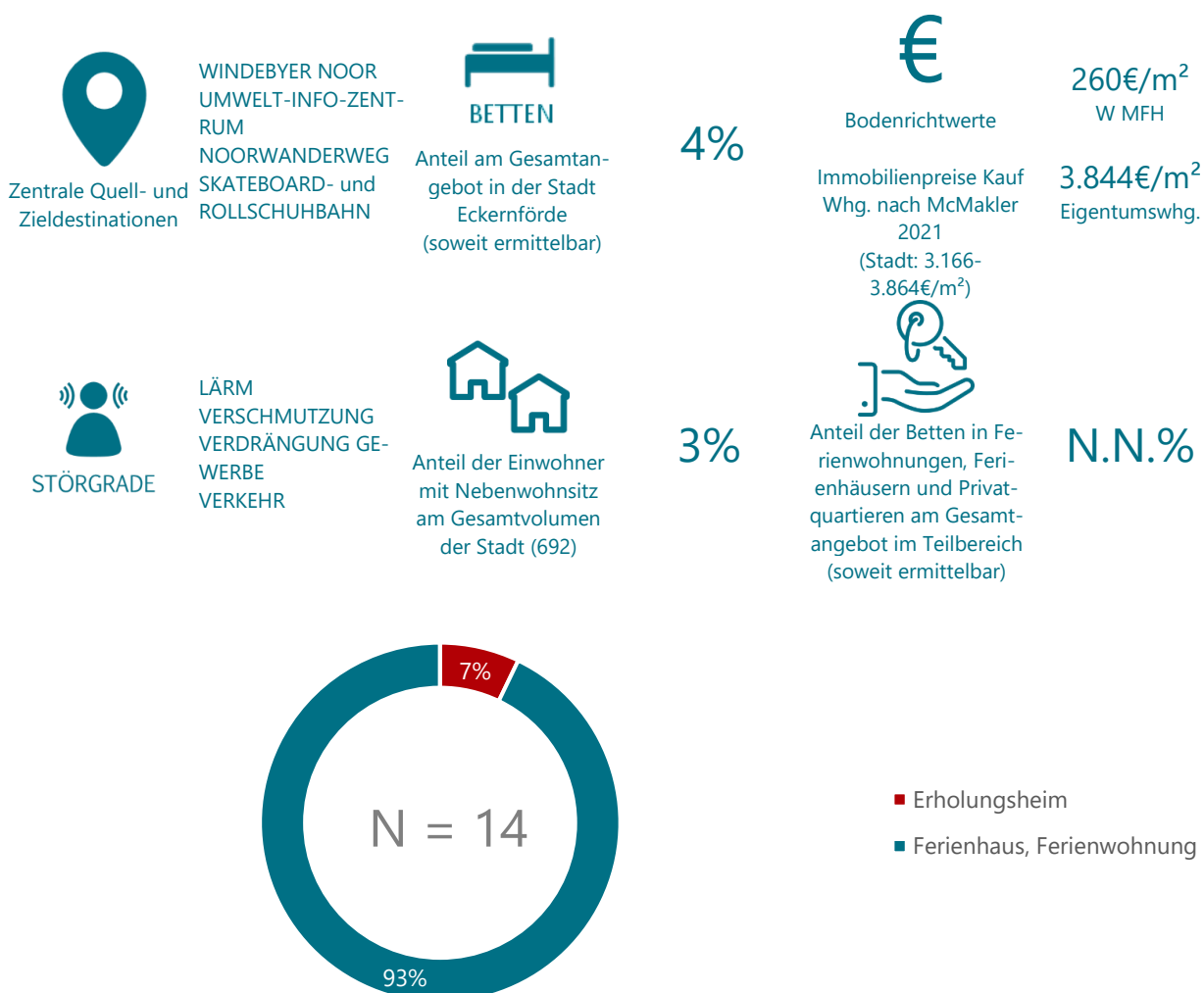


Abbildung 23: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str.

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 26 (Gorch-Fock-Straße): Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und nicht störenden Gewerbebetrieben
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft allerdings nur wenige Bereiche im Teilraum (vgl. Karte). Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für diese Gebiete empfohlen.

**PRÜFRASTER Noorlagen
bis Mühlenberg und
Schleswiger Str.**

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Geringe Fluktuationsreserve - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Hohes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage. - Hohe Lageeignung für generationengerechte Wohnungen, jedoch erhebliche Umsetzungsprobleme durch Angebotsdefizit, Preisstrukturen und Umwandlungen.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Es drohen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen und den Landschaftsraum. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen der Innenstadt und der Ostsee. - Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Konkurrierende Parkraumnutzung (Pendler, Anwohner, Kunden, Touristen) erhöhen Nutzungskonkurrenz, insbesondere in unmittelbarer Innenstadt Nähe. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt

beschlossener städtebaulicher
Planungen (Abs. 6 Nr. 11)

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Mischgenutzte Lagen am Windebyer Noor mit zunehmender Beherbergungsnutzung in räumlicher Nähe zur Innenstadt

Große Teile des Bereichs sind durch Kleingartenanlagen und den wertvollen Landschaftsraum rund um das Windebyer Noor geprägt und kommen als Entwicklungsflächen nicht in Betracht. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen können durch ihre Lage von den Beherbergungsnutzungen in der Innenstadt und im Umfeld partizipieren, so dass ein Erfordernis für ein eigenständiges Beherbergungsangebot nicht zwingend gegeben ist, wenngleich die Lagequalität als Ergänzungsstandort attraktiv ist. Bereits versiegelte Lagen in der Nähe zum Noor könnten zudem im Falle einer Umnutzung als Ergänzungsstandorte für eine Wohnmobillage geprüft werden. Die Lagen rund um den Pferdemarkt und die Gasstraße verfügen gemessen an ihrer Größe bereits heute über einen vergleichsweise hohen Anteil von kleinteiligen Beherbergungsangeboten. Hier droht aufgrund der attraktiven Lage ebenfalls die Gefahr, dass die gewollte Wohn-Mischnutzung durch eine Vielzahl von Beherbergungsnutzungen städtebaulich beeinträchtigt wird. Gleichzeitig verfügen die innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Lagen eine Eignung, um unterschiedlichsten Altersgruppen ein generationengerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen, die es ebenfalls zu bedienen gilt. Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 58 „Pferdemarkt“ sieht an dieser Stelle ausschließlich „Dauerwohnraum“ vor.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und **weitere flächige Beherbergungsangebote, insbesondere 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 die **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden). Ein besonderer Fokus sollte hierbei auf die bereits heute stark genutzten Lagen in der Nähe zur Innenstadt gerichtet werden. Weitere Lagen sind anlassbezogen zu prüfen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN												
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	X	(✓)	X	(✓)	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.3 Kurpark und „Eckernförder Mitte“ (3)

(BEREICH ZW. WINDEBYER WEG, WULFSTEERT, DOMSTAG UND BERLINER STRAßE)

BESCHREIBUNG



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 durchmischt, 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.

Abbildung 24: Beherbergungsangebot, das von der Hanglage profitiert aber auch Parkverkehr induziert

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

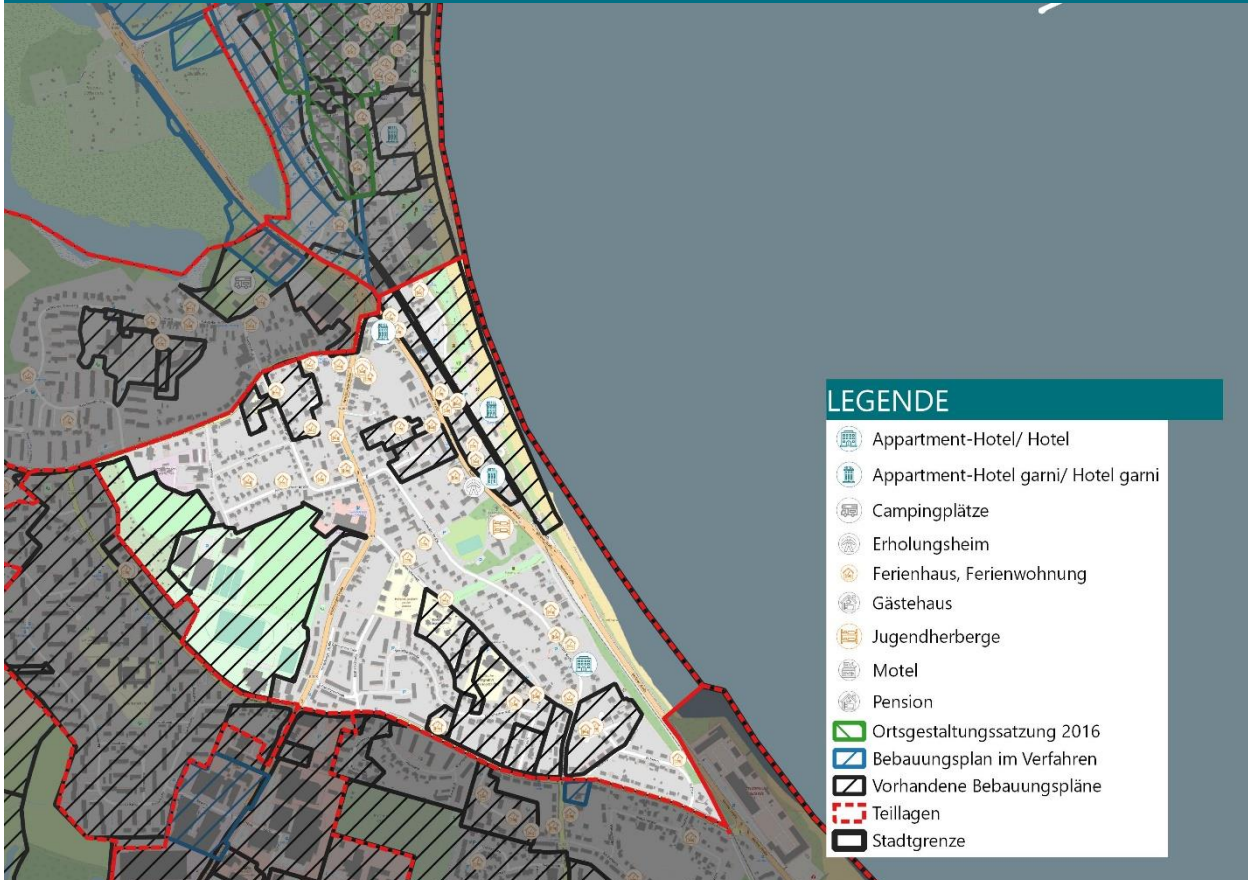


Abbildung 25: Beherbergungsangebote im Teilbereich Kurpark und „Eckernförder Mitte“

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

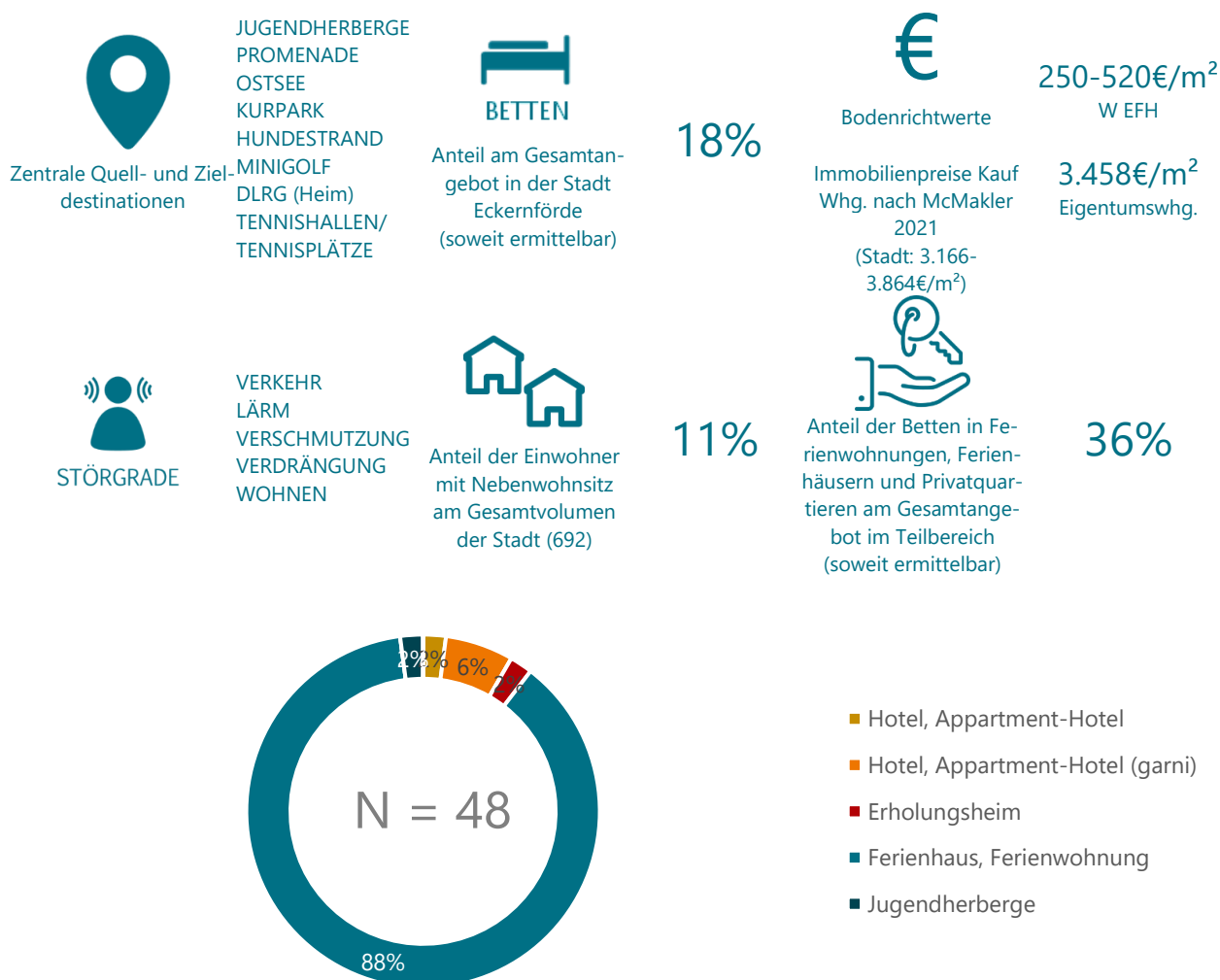


Abbildung 26: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Kurpark und „Eckernförder Mitte“

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Erweiterung Beach-Side auf 60-70 Betten nach Ausbau ist abgeschlossen
- In der Vergangenheit mehrere Anfragen rund um die so genannte „Panzerplatte“ neben der Wehrtechnischen Dienststelle 71. Der Marinestützpunkt wird auch in Zukunft den Strand und die damit verbunden die Bezüge trennen. Zudem spricht der naturnahere Charakter des Südstrandes eine andere Zielgruppe an. Gemäß Masterplan Küste Eckernförde (Prokom 2016) bestehen zudem bereits heute Konflikte mit den Belangen des Naturschutzes und es sollte Wert darauf gelegt werden, den Betrieb auf dem Südstrand nicht zu stark zu intensivieren.
- Darüber hinaus keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 11 (Brennofenweg), 3 Änderung: WR mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweiligen gültigen BauNVO. Dies betrifft allerdings nur wenige Bereiche im Teilraum (vgl.

Karte). Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für diese Gebiete empfohlen.

PRÜFRASTER Kurpark und „Eckernförder Mitte“	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (Außengastronomie), Verkehr (besonders in den Hanglagen zur Ostsee und in Innenstadtnähe), Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Erhöhter Anteil von Nebenwohnsitzen, bei weiterer Zunahmetendenz - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau insbesondere in Ostsee- und Innenstadtnähe ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Es drohen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen insbesondere an den Standorten mit Konzentrationen (Ostsee- und Innenstadtnähe). - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen der Innenstadt und der Ostsee. - Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Konkurrierende Parkraumnutzung (Anwohner, Touristen) erhöhen Nutzungskonkurrenz, insbesondere in Innenstadtnähe und im Bereich der Hanglagen. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.

Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)

- Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Ergänzende touristische Funktionen in Innenstadt- und Ostseenähe mit vergleichsweise vielfältigen Beherbergungsangeboten.

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 ostseenahe 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.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN												
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	(✓)	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.4 Wohnquartier „Broosbyer Koppel“ (4)

BESCHREIBUNG



Der Teilbereich ist überwiegend durch Wohnbebauung in Reihen- und Zeilenbauweise geprägt. Er verfügt über soziale Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Am Kakabellenweg befindet sich der einzige Wohnmobilstellplatz (Platz für 49 Wohnmobile) in der Stadt, in günstiger Entfernung zur Ostsee und zur Innenstadt. Das weitere Beherbergungsangebot besteht aus vereinzelt Angeboten von Ferienwohnungen, deren Dichte mit größerer Entfernung zur Innenstadt und zur Süderhake noch weiter nachlässt.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über Buslinien entlang der Straßen Kakabellenweg, Lorenz-von-Stein-Ring, Stolberggring sowie Windebyer Weg. Der Parkverkehr wird überwiegend auf kleinen Sammelparkplätzen sowie auf dem Grundstück abgewickelt.

Abbildung 27: Beispiel für solitäre Ferienwohnung in Wohnlage

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

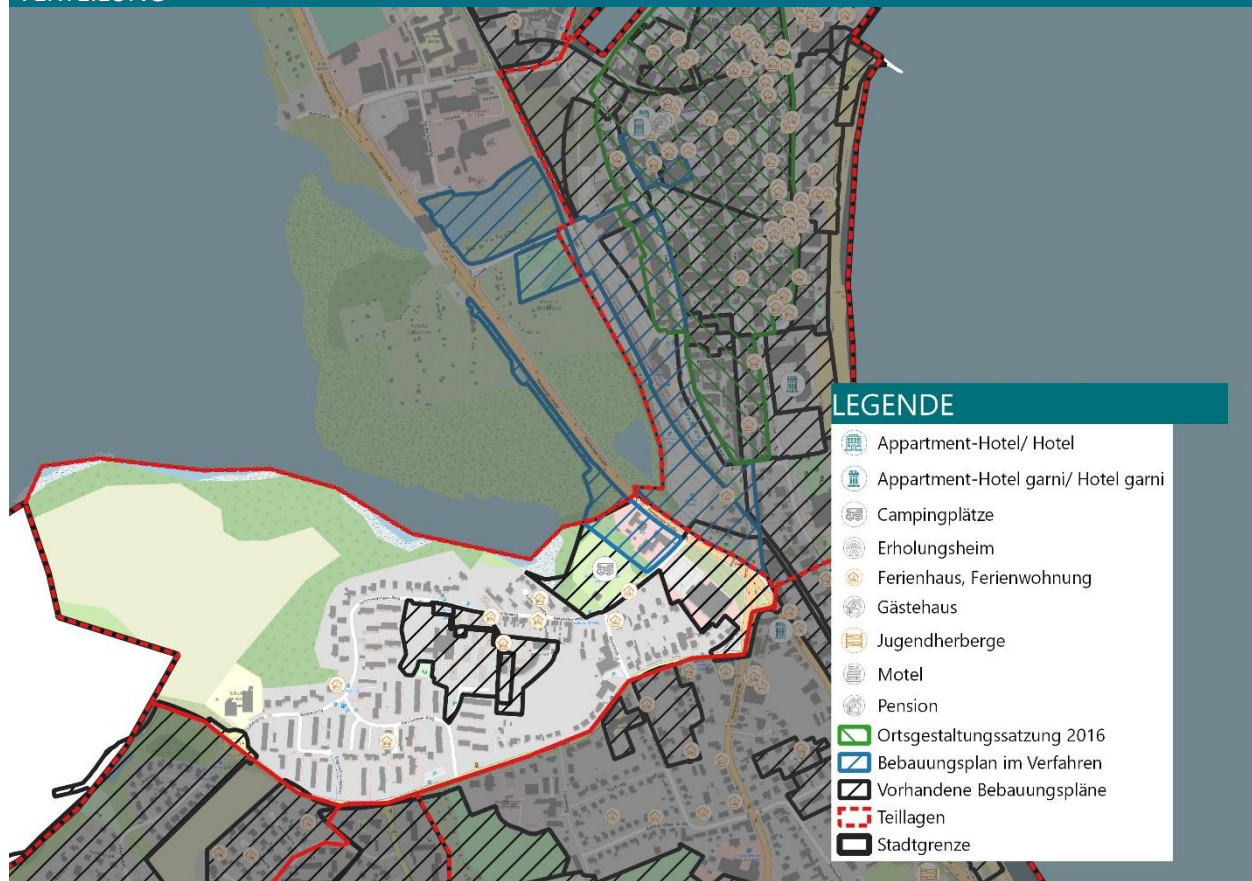


Abbildung 28: Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnquartier „Broosbyer Koppel“

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

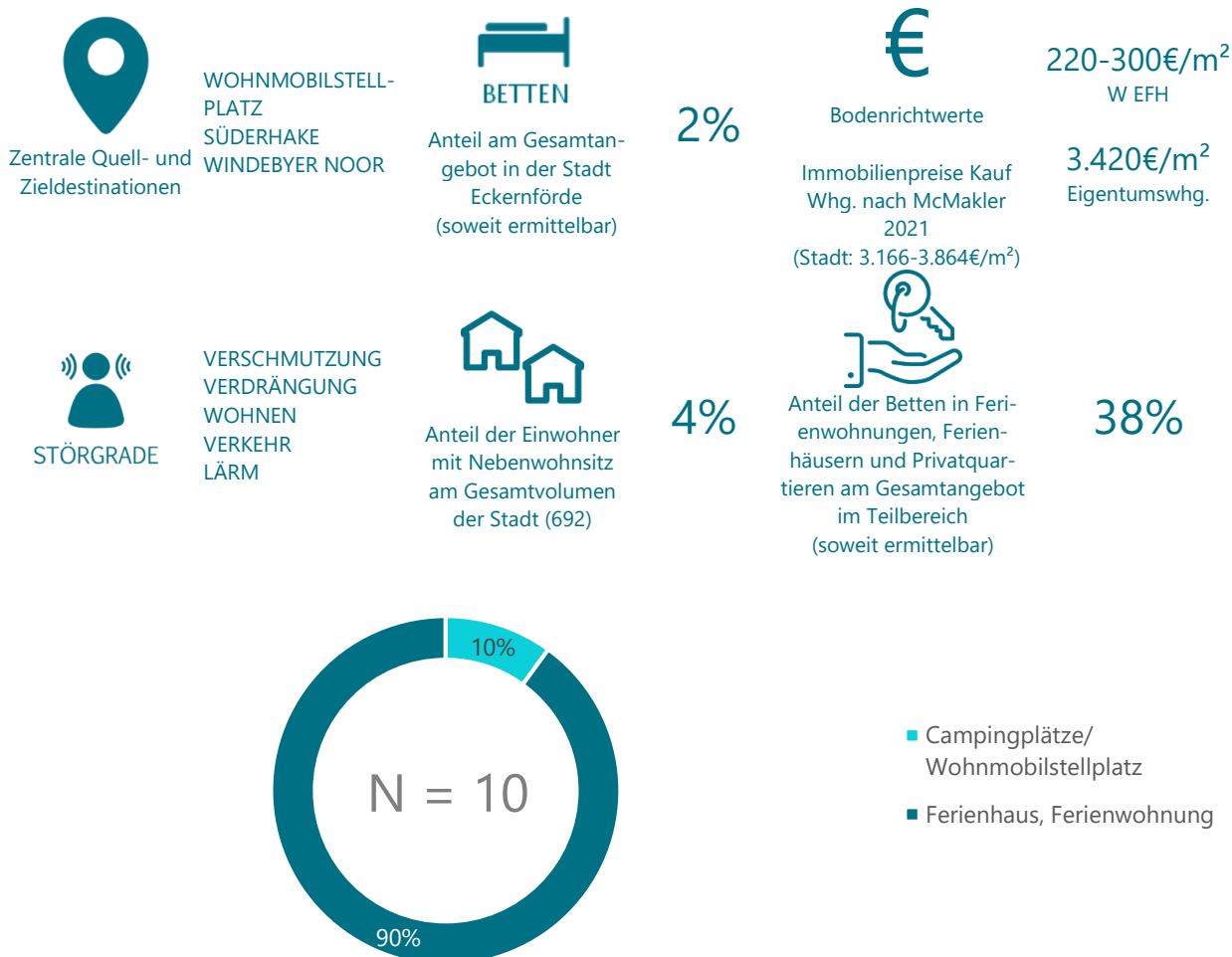


Abbildung 29: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnquartier „Broosbyer Koppel“

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 20 (Rendsburger Straße/ Lornsenplatz), 2. Änderung: SO Campingplatz (Wohnmobilstellplatz)
- B-Plan Nr. 68 (Wohngebiet am ehemaligen Campus): Im WA Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens)
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft allerdings nur wenige Bereiche im Teilraum (vgl. Karte). Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für diese Gebiete empfohlen.

PRÜFRASTER Wohnquartier „Broosbyer Koppel“	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Es drohen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen der Innenstadt und der Ostsee. - Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Konkurrierende Parkraumnutzung (Anwohner, Touristen) erhöhen Nutzungskonkurrenz. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Urbaner Wohnstandort mit guter Grundversorgung und Wohnmobilstellplatz in attraktiver Lage, jedoch ohne gehobene eigene touristische Funktionen.

Bei diesem Teilbereich handelt es sich um ein intaktes urbanes Quartier, dass von der Lage zur Innenstadt und zur Ostsee profitiert. Rund um den Wohnmobilstellplatz lassen sich vereinzelt kleinteilige Beherbergungsnutzungen beobachten, die in Richtung der Wohnlagen abnehmen. Eine Überformung dieser Strukturen durch eine Vielzahl von kleinteiligen Angeboten an Ferienwohnungen ist aufgrund der induzierten ungewollten städtebaulichen Effekte nicht anzustreben und daher genau zu beobachten.

Aufgrund des bisher noch überschaubaren Angebotes wird empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen 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.

Sollte sich das Anfragegeschehen insbesondere in den innenstadtnahen Lagen aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und dem Ausschluss von Nutzungen in anderen Teilbereichen intensivieren, sollten anlassbezogen auch die **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte in den Wohnlagen zur Sicherung der Wohnfunktion angestrebt werden).

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	(✓)	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.5 Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“ (5)

BESCHREIBUNG



Es handelt sich bei diesem Teilbereich um überwiegend Einfamilienhaus-geprägte Wohnlagen in Eckernförde. Während sich im etwas älteren Teil Möhlenkamp noch sehr vereinzelt Angebote von Ferienwohnungen finden lassen, bestehen im Neubaugebiet Schiefkoppel keine erkennbaren Beherbergungsgelegenheiten. Im geplanten Neubaugebiet Schiefkoppel-Süd (B-Plan Nr. 73) wurden Ferienwohnungen explizit ausgeschlossen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch eine Buslinie, der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert und der Parkverkehr wird überwiegend auf dem eigenen Grundstück abgewickelt.

Abbildung 30: Durch Dauerwohnen geprägte Neubaugebiete

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

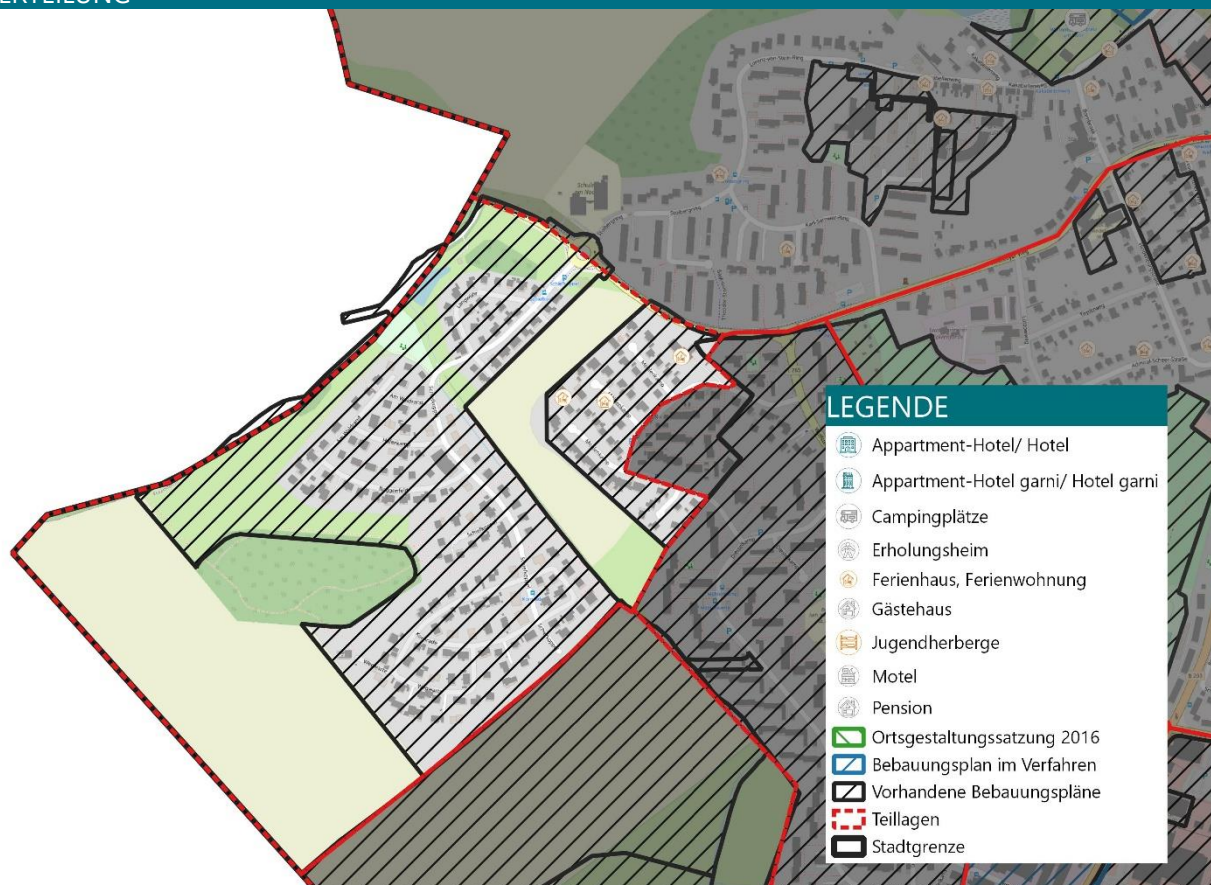


Abbildung 31: Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

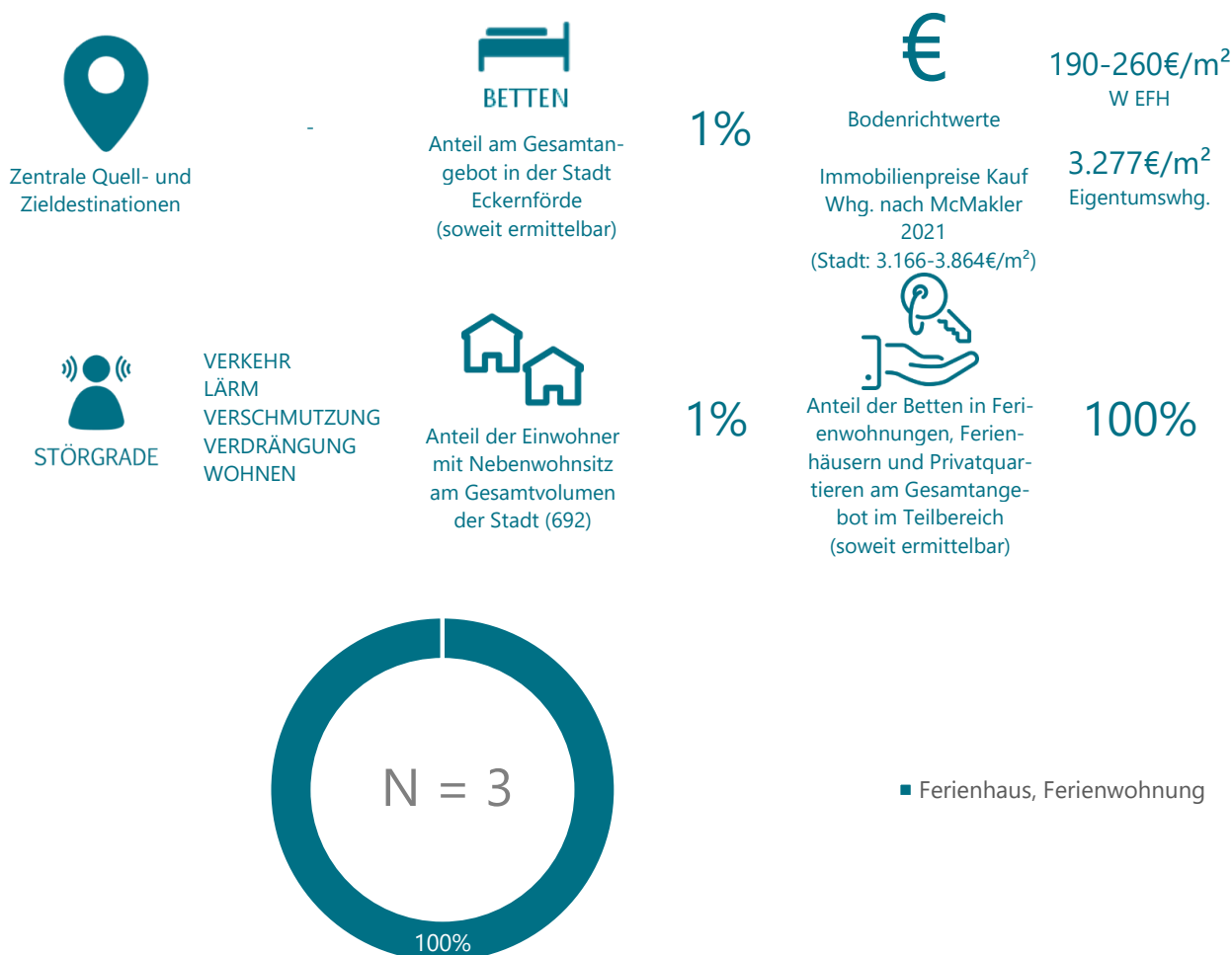


Abbildung 32: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 14/2 (Wulfsteert II), 1. Änderung: WR mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) für Teilbereiche
- B-Plan Nr. 41 (Langwühr/Schiefkoppel): WA mit Ausschluss von Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- B-Plan Nr. 73 (Wohngebiet Schiefkoppel Süd): WA mit Ausschluss von Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO
- Trotz der vergleichsweise guten baurechtlichen Steuerung werden klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung auch für diese Gebiete empfohlen.

PRÜFRASTER Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher bei einer Zunahme von Beherbergungsnutzungen.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr, der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Einfamilienhausgeprägte Wohnlagen ohne touristische Ergänzungsfunktionen.

Bei diesem Teilbereich handelt es sich um Einfamilienhaus geprägte Wohnlagen ohne touristische Ergänzungsfunktionen, die aufgrund ihrer Entfernung zu den touristischen Zielen bisher auch kaum durch konkurrierende Beherbergungsnutzungen beeinflusst werden. Diese Funktion gilt es im funktionalen Geflecht der Gesamtstadt zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Eine Überformung dieser Strukturen durch eine Vielzahl von kleinteiligen Angeboten an Ferienwohnungen ist aufgrund der induzierten ungewollten städtebaulichen Effekte nicht anzustreben und daher genau zu beobachten.

Aufgrund des bisher noch kaum vorhandenen Angebotes und der fehlenden touristischen Funktion wird empfohlen, den bisherigen Ausschluss von Beherbergungsbetrieben fortzusetzen und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere flächige Ansiedlungen von Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe im übrigen Stadtgebiet zu erwarten sind.

Sollte sich das Anfragegeschehen aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und dem Ausschluss von Nutzungen in anderen Teilbereichen intensivieren, sollte anlassbezogen auch die **Anpassung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte in den Wohnlagen zur Sicherung der Wohnfunktion angestrebt werden). Analog zum B-Plan Nr. 73 sollte in neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion explizit erfolgen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortaggregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Moniteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/ Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerbl. Charakter
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.6 Wohnsiedlung „Domsland“ (6)

BESCHREIBUNG



Der Teilbereich besteht im Kern aus einer ein- bis maximal dreigeschossigen Wohnsiedlung mit wechselnden Typologien, jedoch klarem Gestaltungskonzept. Zum Siedlungsrand werden die Gebäude eher kleinteiliger (Einfamilienhausbau). Touristisch besonders relevante Infrastrukturen werden hier nicht vorgehalten.

Beherbergungsnutzungen finden sich nur sehr vereinzelt in Form von Ferienwohnungen im Teilbereich.

Das Gebiet wird durch ein einheitliches Verkehrskonzept für den MIV erschlossen. Der Parkverkehr wird überwiegend auf dem Grundstück, bei den größeren Einheiten auch auf gemeinsamen Sammelparkplätzen abgewickelt. Die bewusst reduzierte Verkehrsfläche bietet kaum Spielraum für touristische Besucherparkverkehre. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über eine Buslinie.

Abbildung 33: Vereinzelte Ferienwohnungen in der Wohnlage

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

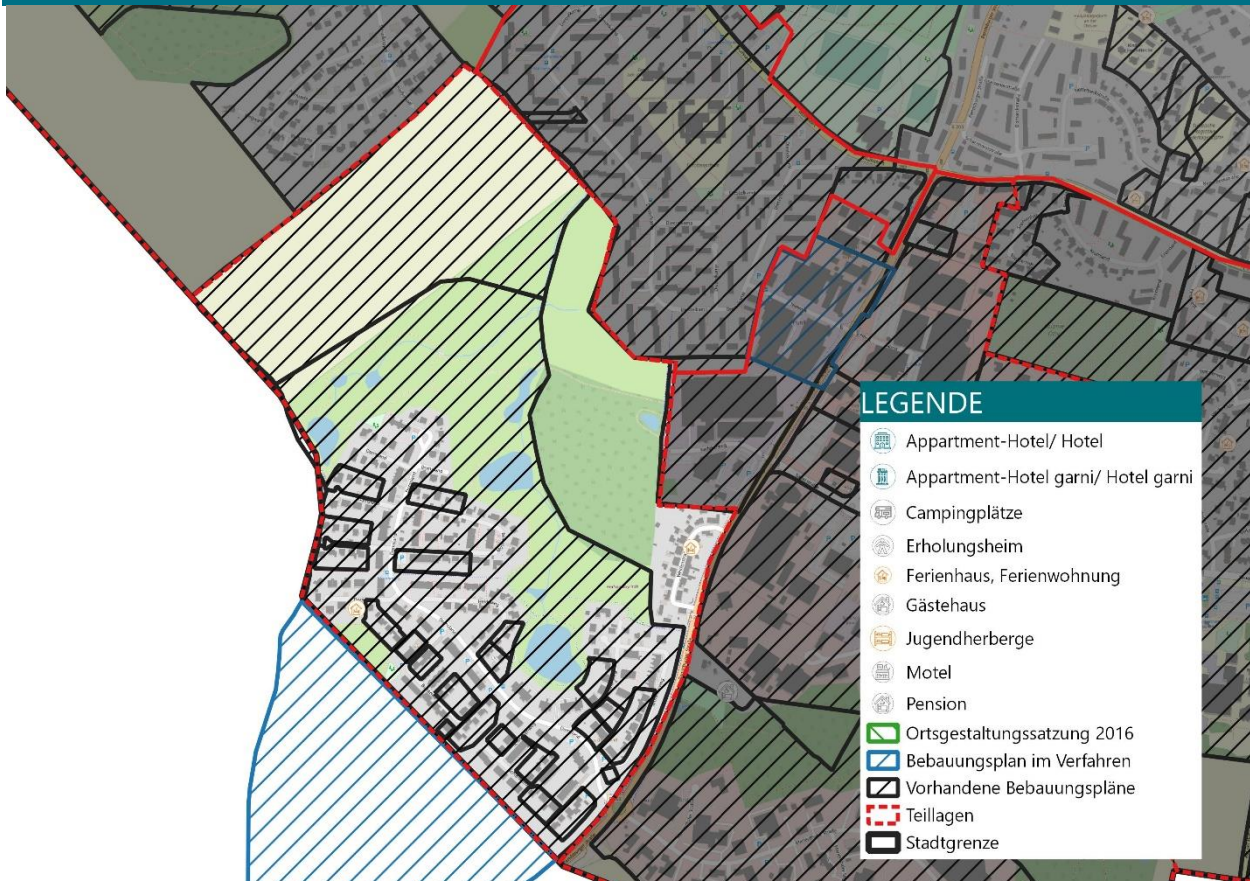


Abbildung 34: Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnsiedlung „Domsland“

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

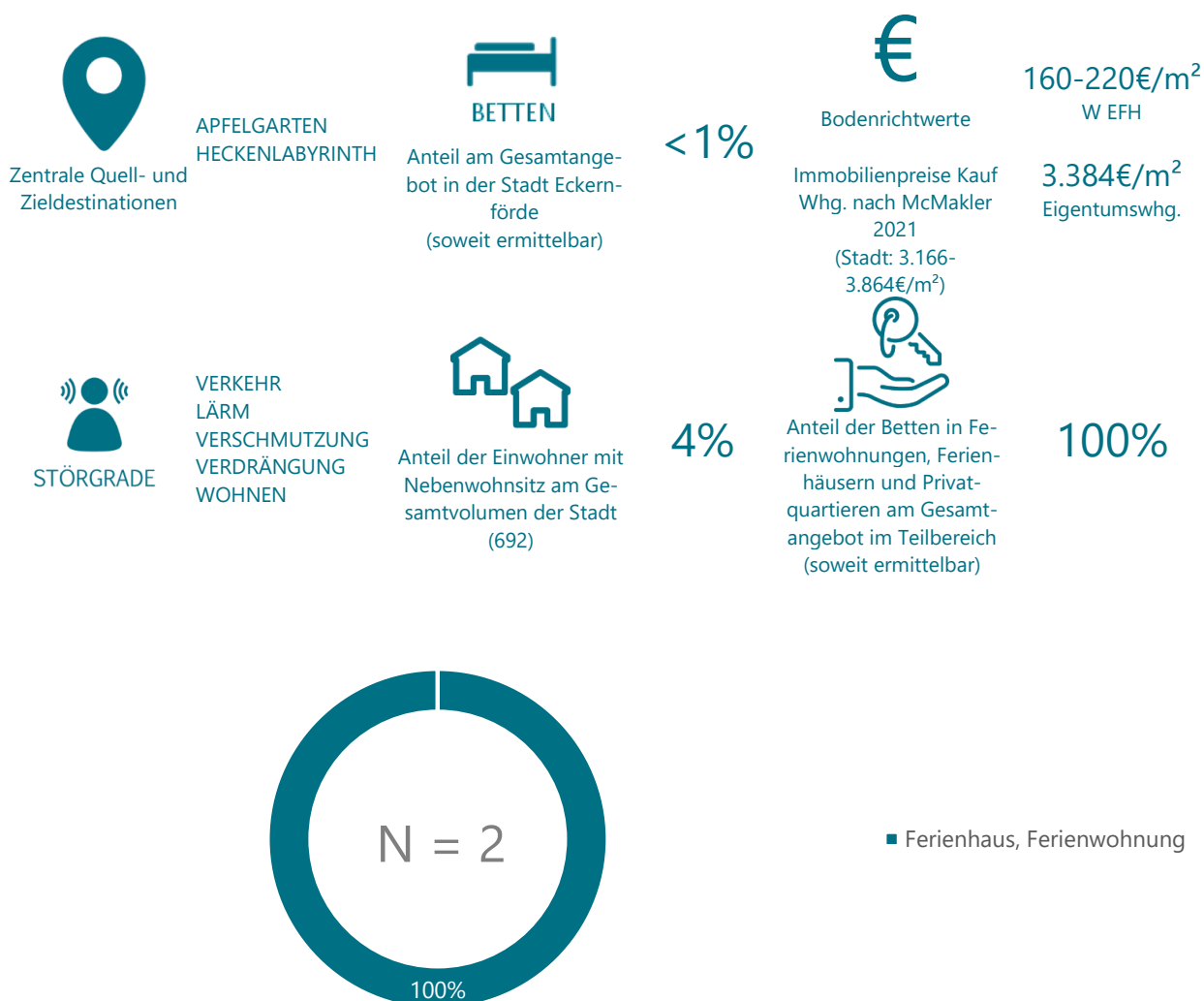


Abbildung 35: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnsiedlung „Domsland“

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- Es gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis des vorhandenen Bebauungsplans und der zugehörigen BauNVO. Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für dieses Gebiet empfohlen.

PRÜFRASTER Wohnsiedlung „Domsland“	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher bei einer Zunahme von Beherbergungsnutzungen.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnsiedlung ohne touristische Ergänzungsfunktionen.

Bei diesem Teilbereich handelt es sich um eine Wohnsiedlung ohne touristische Ergänzungsfunktionen, die aufgrund ihrer Entfernung zu den touristischen Zielen bisher auch kaum durch konkurrierende Beherbergungsnutzungen beeinflusst wird. Diese Funktion gilt es im funktionalen Geflecht der Gesamtstadt zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Eine Überformung dieser Strukturen durch eine Vielzahl von kleinteiligen Angeboten an Ferienwohnungen ist aufgrund der induzierten ungewollten städtebaulichen Effekte nicht anzustreben und daher genau zu beobachten.

Aufgrund des bisher noch kaum vorhandenen Angebotes und der fehlenden touristischen Funktion wird empfohlen, die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere flächige Ansiedlungen von Ansiedlungen von Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe im übrigen Stadtgebiet zu erwarten sind.

Sollte sich das Anfragegeschehen aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und dem Ausschluss von Nutzungen in anderen Teilbereichen intensivieren, sollte anlassbezogen auch die **Anpassung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte in den Wohnlagen zur Sicherung der Wohnfunktion angestrebt werden). In neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen sollte der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Schutz existierender Beherbergungsangebote explizit erfolgen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortaggregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Moniteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/ Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerbl. Charakter
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.7 Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“ (7)

BESCHREIBUNG



Das Wohnquartier „Diestelkamp“ wird überwiegend durch wohnbaulich genutzte Mehrfamilienhauszeilen geprägt. Im Mittelpunkt liegt eine Grundschule und zu den Rändern hin finden sich auch Einfamilienhaustypologien. Dies gilt auch für den eingeschlossenen Teil des Wulfsteert.

Es finden sich aktuell kaum Beherbergungsnutzungen im Teilbereich. Auch die Bedeutung als touristische Zieldestination ist gering einzustufen.

Die Erschließung erfolgt straßenbegleitend und auf quartiersbezogenen Sammelparkplätzen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch den Bus über die Straßen Diestelkamp und Wulfsteert.

Abbildung 36: Mehrfamilienhausbebauung im Diestelkamp

Quelle: cima 2021

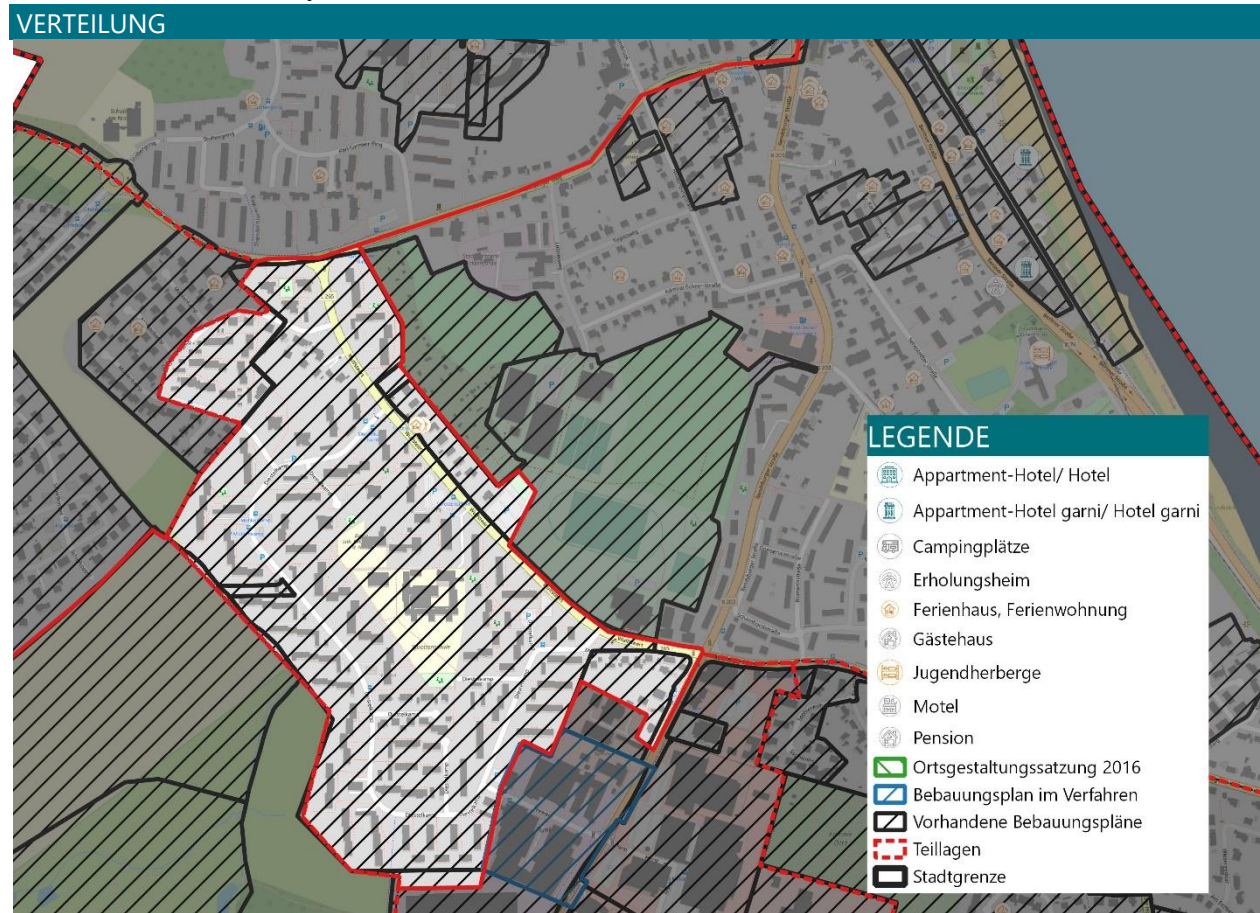


Abbildung 37: Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

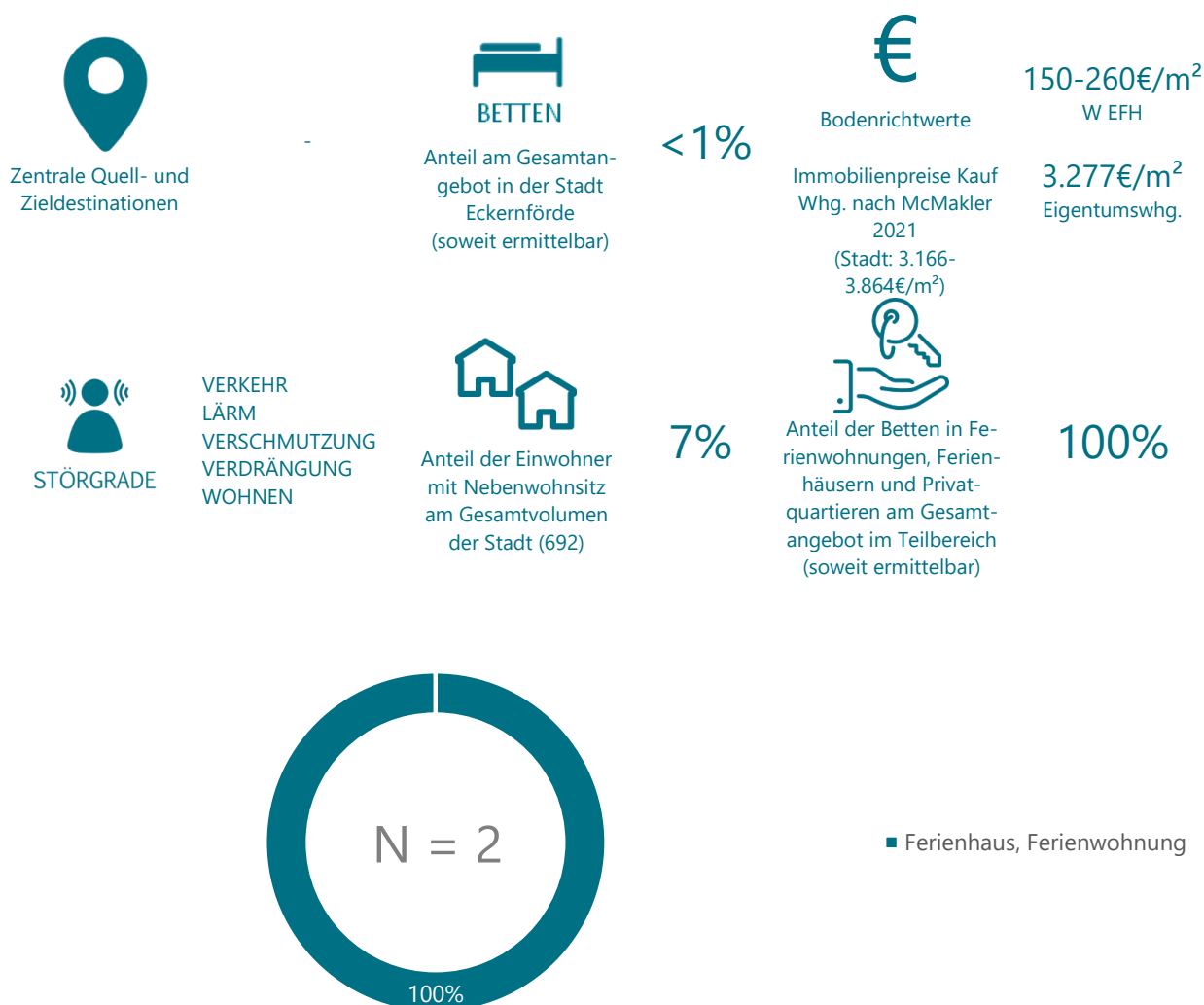


Abbildung 38: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 14/4 (Sport- und Freizeitzentrum am Wulfsteert): WR mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 14/5 (Wulfsteert/ Rendsburger Straße): WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- Trotz der nahezu flächendeckenden Bauleitplanung werden klarstellende Festsetzung zur Steuerung von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung auch für diesen Teilraum empfohlen.

PRÜFRASTER Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher bei einer Zunahme von Beherbergungsnutzungen.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnquartiere ohne touristische Ergänzungsfunktionen.

Bei diesem Teilbereich handelt es sich um ein Wohnquartier ohne touristische Ergänzungsfunktionen, das aufgrund seiner Entfernung zu den touristischen Zielen bisher auch kaum durch konkurrierende Beherbergungsnutzungen beeinflusst wird. Diese Funktion gilt es im funktionalen Geflecht der Gesamtstadt zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Eine Überformung dieser Strukturen durch eine Vielzahl von kleinteiligen Angeboten an Ferienwohnungen ist aufgrund der induzierten ungewollten städtebaulichen Effekte nicht anzustreben und daher genau zu beobachten.

Aufgrund des bisher noch kaum vorhandenen Angebotes und der fehlenden touristischen Funktion wird empfohlen, die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere flächige Ansiedlungen von Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe im übrigen Stadtgebiet zu erwarten sind.

Sollte sich das Anfragegeschehen aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und dem Ausschluss von Nutzungen in anderen Teilbereichen intensivieren, sollte anlassbezogen auch die **Anpassung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte in den Wohnlagen zur Sicherung der Wohnfunktion angestrebt werden). In neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen sollte der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Schutz existierender Beherbergungsangebote explizit erfolgen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortaggregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Moniteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerbl. Charakter
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.8 Gewerbegebiet Süd und Marienthal (8)

BESCHREIBUNG



In den Gewerbegebieten Süd und Marienthal finden sich neben unterschiedlichsten Gewerbeunternehmen auch Sondernutzungen aus dem Einzelhandel und Nutzungen mit öffentlichem Charakter (Amt Schlei-Ostsee, Stadtwerke...). Am Standort Marienthal kommen noch Bildungseinrichtungen, Verbände und bspw. das Technik- und Ökologie-Zentrum hinzu. Mit einem kleinen Motel und einer Pension befinden sich Beherbergungsangebote im Teilbereich, die insbesondere auf die Beherbergungsbedarfe der hier vorhandenen Nutzer ausgelegt sind (Monteure, Geschäftskunden, Aus- und Fortzubildende) und einen infrastrukturellen Service darstellen. Der Park- und Kundenverkehr wird auf großen Sammelparkplätzen auf den Grundstücken sowie straßenbegleitend abgewickelt. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über Buslinien, im Bereich Marienthal durch eine Haltestelle an der B203.

Abbildung 39: Gewerbebetrieb mit angegliedertem Motel

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

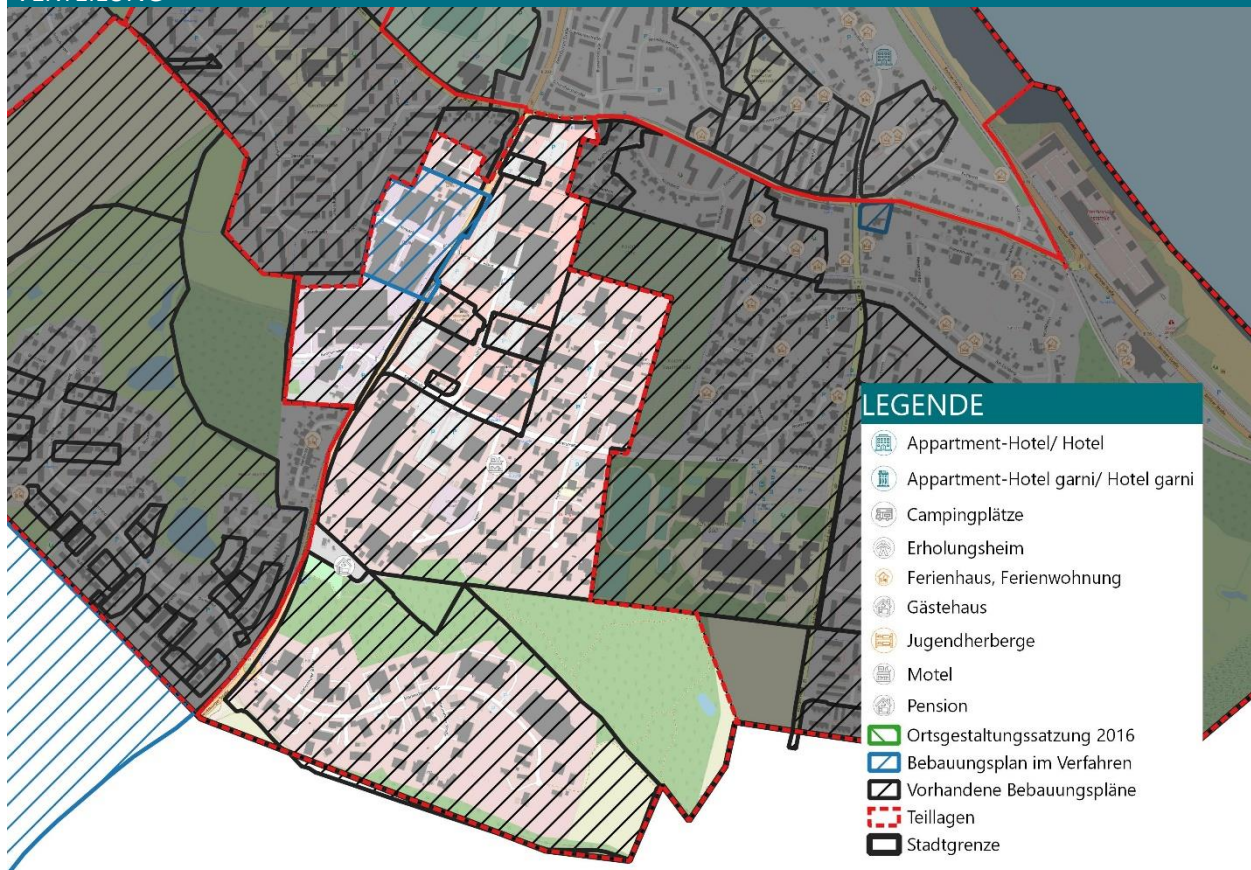


Abbildung 40: Beherbergungsangebote im Teilbereich Gewerbegebiet Süd und Marienthal

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

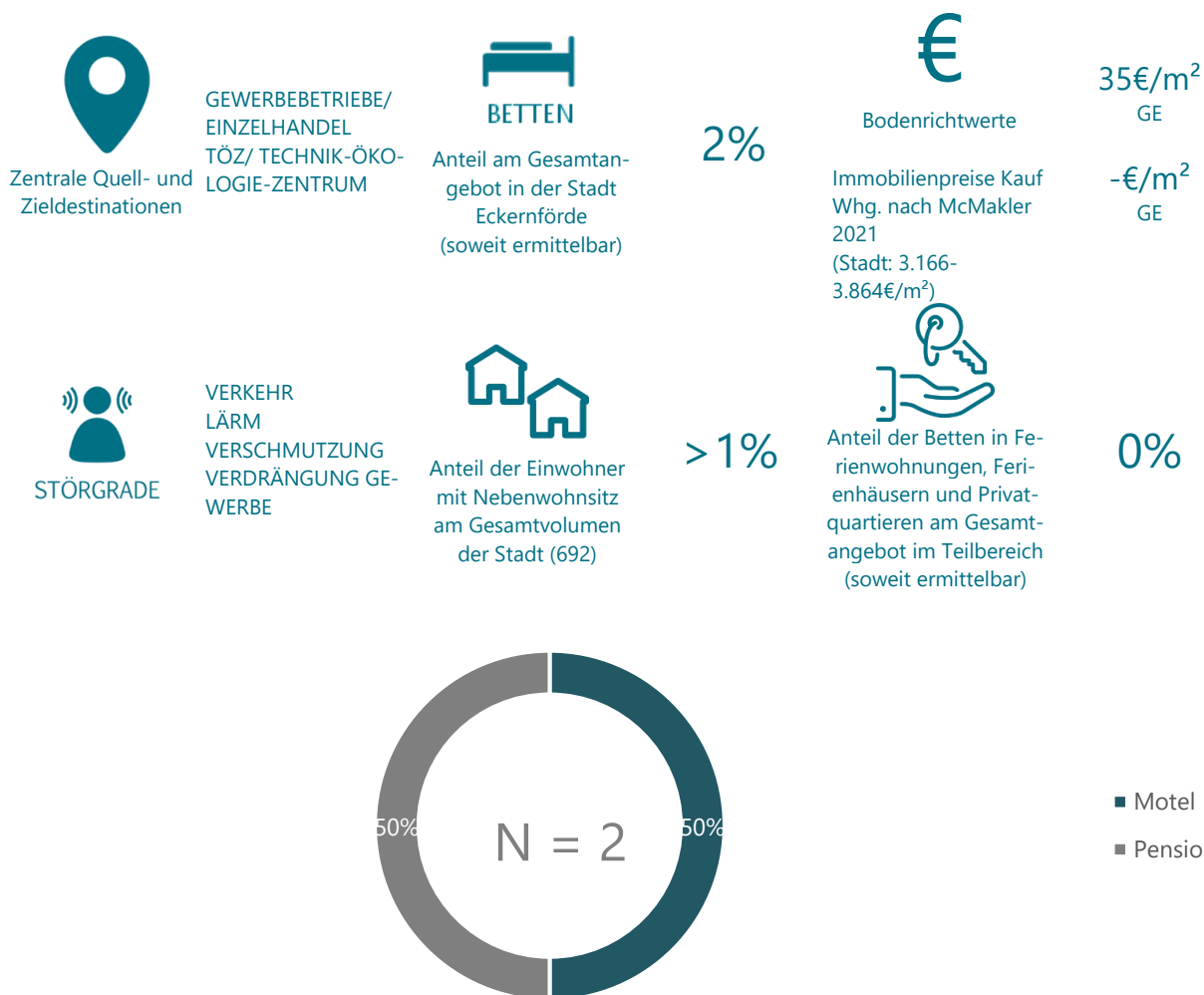


Abbildung 41: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Gewerbegebiet Süd und Marienthal

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft im Teilbereich insbesondere den Ausschluss von Ferienwohnungen in GE- und GEe-Gebieten. Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird auch für diese Gebiete empfohlen.

**PRÜFRASTER Gewerbe-
gebiet Süd und Marient-
hal**

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Knappheit von Flächen mit GE und GEe-Status erfordert zunehmende Sensibilität bei der Flächenvergabe an alternativstandorttaugliche Nutzungen (u.a. aus dem Beherbergungssektor). - Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Unterkünfte übernehmen Servicefunktionen für die vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort (Monteure, Kunden, im Rahmen von Fort- und Ausbildungsangeboten...). - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Konkurrierende Parkraumnutzung (Touristen, Pendler, Kunden) erhöhen Nutzungskonkurrenz.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Gewerbestandorte ohne touristische Ergänzungsfunktionen. Untergeordnete Beherbergungsangebote jedoch Standortfaktor als Dienstleistungsangebot am Arbeits- und Ausbildungsstandort.

Die Gewerbestandorte übernehmen keine Funktionen für den klassischen Urlaubstourismus am Standort Eckernförde. Die wenigen vorhandenen Angebote aus dem Beherbergungssektor übernehmen quantitativ und qualitativ angepasst ergänzende Servicefunktionen für den Gewerbebestandort, ohne hierbei aktuell die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu beeinträchtigen. In dieser untergeordneten Aufgabe sind die vorhandenen Angebote zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.

Im Rahmen der beschriebenen Aufgabenteilung und zur Vermeidung von ungewollten Konkurrenzen zu Betrieben, die auf Urlaubsgäste ausgerichtet sind, sollten ausgewählte Betriebstypen **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** im Rahmen von strategischen Marktanpassungen zugelassen werden. Hierbei sollte ein erkennbarer Bezug der angebotenen Leistungen zu den übrigen Nutzungen am Gewerbestandort erkennbar werden.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

3.9 Wohnlagen „Auf der Höhe“ (9)

BESCHREIBUNG



Die Wohnlage auf der Höhe ist geprägt durch wohnbauliche Nutzungen, das Schulzentrum Süd und die Lage am Südstrand sowie den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum. Nördlich des Strandbereichs befindet sich zudem die wehrtechnische Dienststelle für Schiffe und Marinewaffen als sonstige Sondernutzung.

Bautypologisch ist das Gebiet sehr durchmischt. Es finden sich große und kleine Mehrfamilienhauszeilen ebenso wie Einfamilienhausbebauung. Zum Siedlungsrand wird die Bebauung kleinteiliger.

Die attraktive Lage in der Nähe zum Strand induziert im Teilbereich auch Beherbergungsangebote in Form von Ferienwohnungen. Insbesondere im nördlichen Teil der Wohnanlage in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1km Wegstrecke und abseits der größeren Mehrfamilienhäuser finden sich entsprechende Angebote. Im südlichen Teil lässt das Angebot hingegen merklich nach.

Das Parkraumangebot in diesen Gebieten erfolgt auf den eigenen Grundstücken, kleineren Sammelparkplätzen sowie straßenbegleitend und ist auf die hier vorhandene Wohnfunktion ausgerichtet. Buslinien verlaufen über die Straßen „Auf der Höhe“, „Osterrade“, Lütthörn“ sowie zum Schulzentrum Süd.

Abbildung 42: Vereinzelte Angebote in den wohnbaulich geprägten Lagen

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

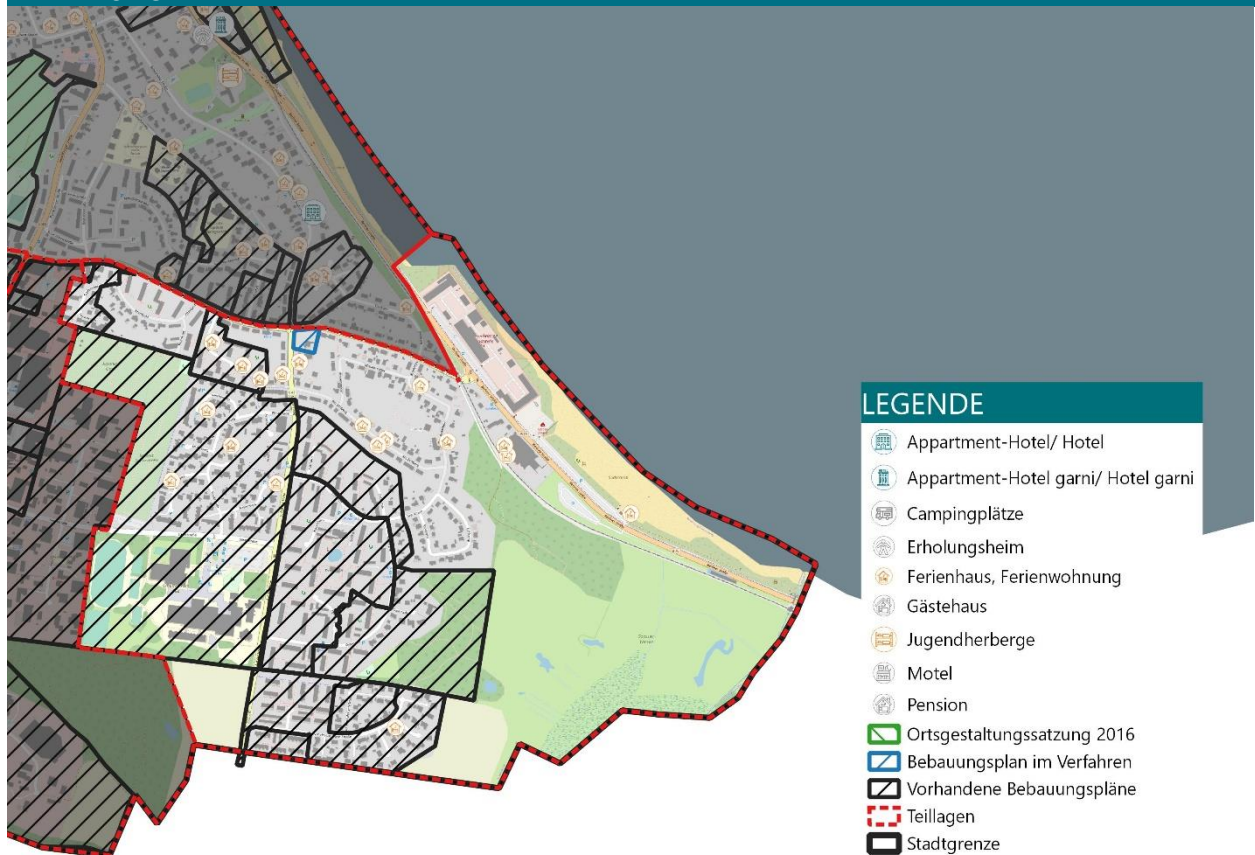


Abbildung 43: Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnlagen „Auf der Höhe“

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

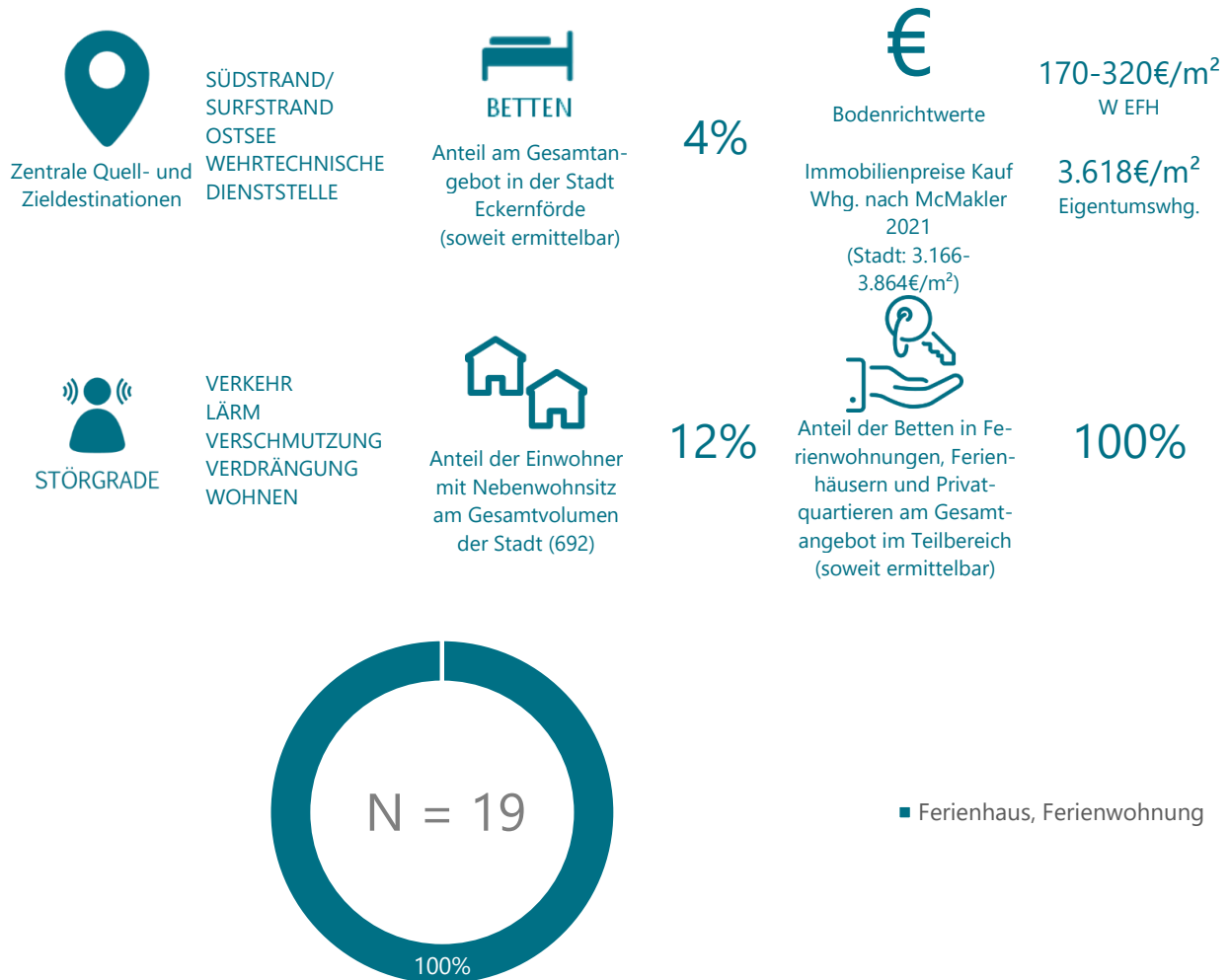


Abbildung 44: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnlagen „Auf der Höhe“

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 42 (Wohngebiet Osterrade – Lütthorn – Auf der Höhe): WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft allerdings nur einige Bereiche im Teilraum (vgl. Karte). Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für diese Gebiete empfohlen.

PRÜFRASTER Wohnlagen „Auf der Höhe“	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher bei einer Zunahme von Beherbergungsnutzungen insbesondere in Ostseegenähe.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Erhöhter Anteil von Nebenwohnsitzen, bei weiterer Zunahmetendenz - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien insbesondere in Ostseegenähe. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnlage mit einer erhöhten touristischen Attraktivität für die Lagen in räumlicher Nähe zur Ostsee.

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. Das vorhandene Angebot reduziert sich hierbei stark auf Angebote aus dem Segment der Ferienwohnungen und Ferienhäuser und zudem auf durch kleinteilige Baustrukturen geprägte Lagen in attraktiver Entfernung zur Ostsee. Gerade in diesen Bereichen gilt es städtebaulichen Konflikten (u.a. Lärm, Verkehr- und Parkraumprobleme, Verdrängung der Wohnfunktion) rechtzeitig entgegenzuwirken. 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 ostseenahe Lagen empfohlen, weitere Genehmigungen 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). Die Auswirkungen auf weitere Lagen (ggf. Verdrängungseffekte) sind anlassbezogen zu prüfen. In neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen sollte der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Schutz existierender Beherbergungsangebote explizit erfolgen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN												
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	(✓)	X	X	X	(✓)	(✓)	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.10 Louisenberg (10)

BESCHREIBUNG



Der Teilbereich wird durch das Kasernengelände Nord der wehrtechnischen Dienststelle und eine Kläranlage geprägt und besitzt somit keine touristische Relevanz als Zieldestination. Öffentlich zugängliche Beherbergungsangebote existieren hier nicht.

Abbildung 45: Kasernengelände

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

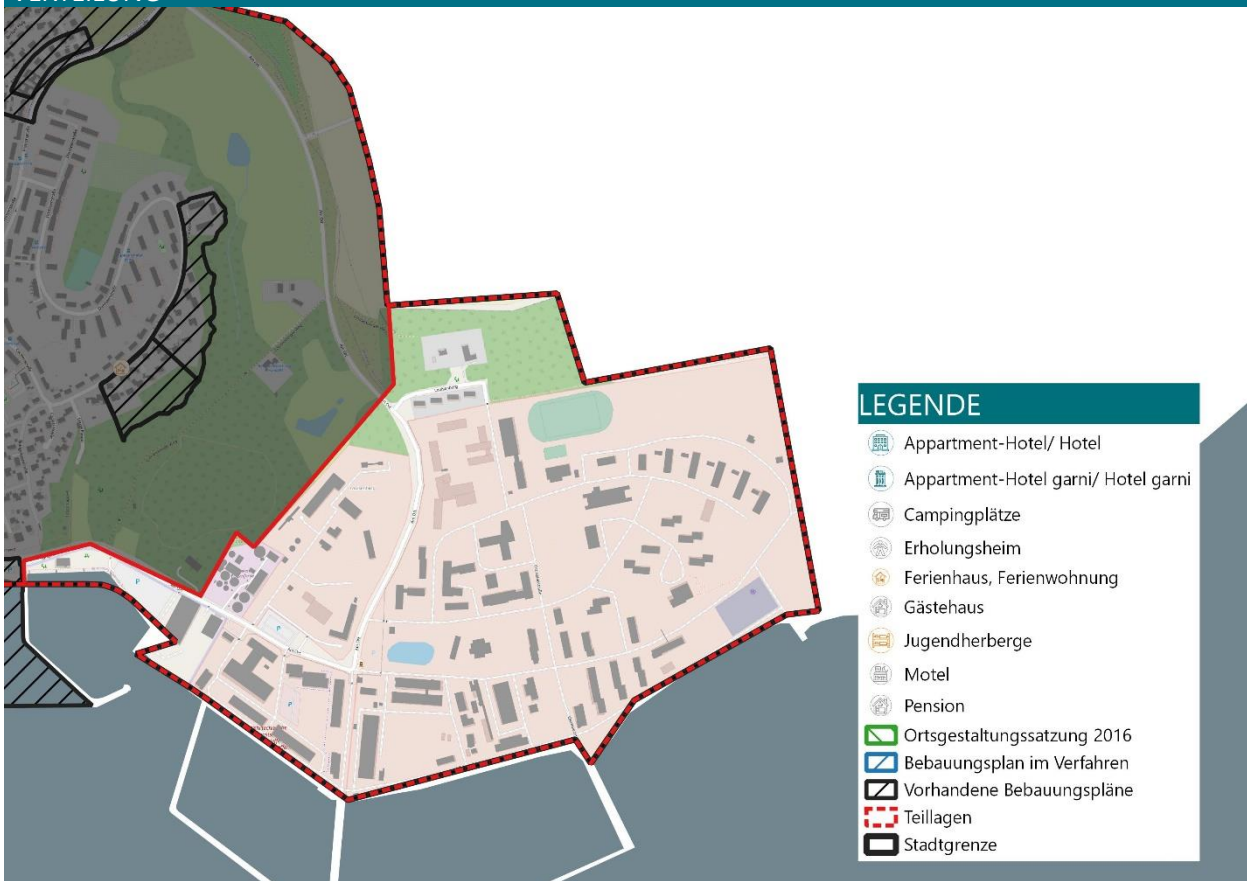


Abbildung 46: Beherbergungsangebote im Teilbereich Louisenberg

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

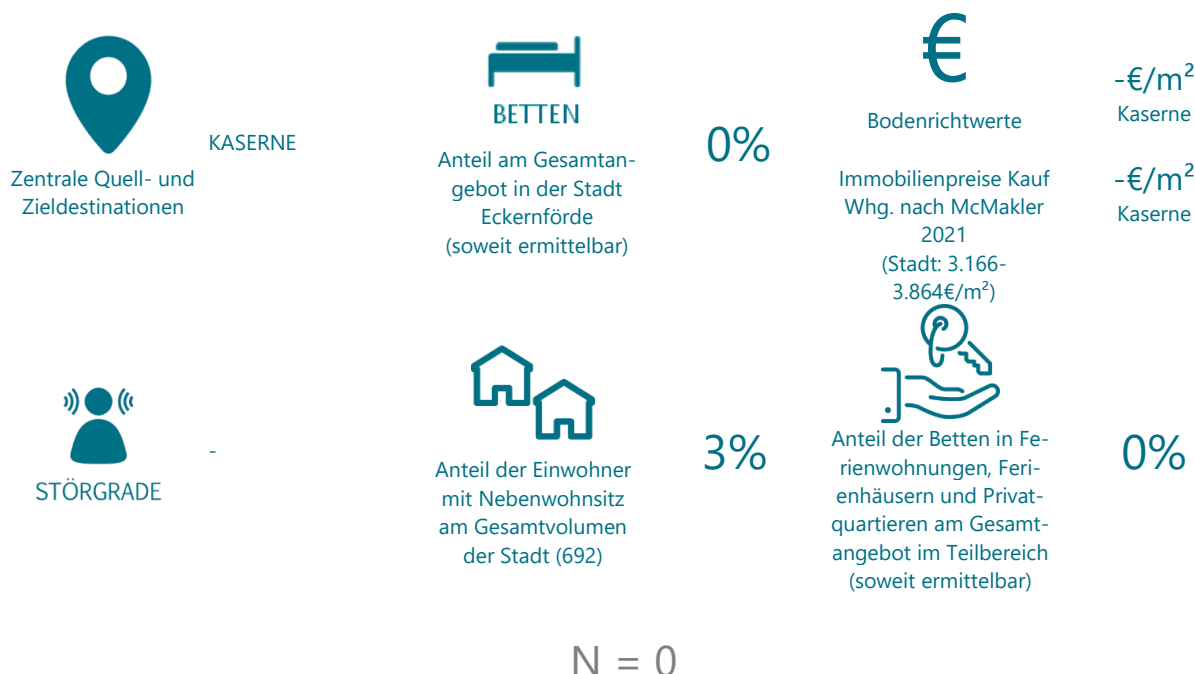


Abbildung 47: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Louisenberg

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine Anfragen.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

-

PRÜFRASTER Louisenberg

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	Keine Beeinträchtigung mangels Ansiedlungspotenzialen
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	Beherbergungsstandorte übernehmen Servicefunktionen für den Bundeswehrstandort (temporäre Unterkünfte).
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der	Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre.

Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Kasernenstandort, touristische Bedeutung allenfalls auf Nachfrageseite.

Aufgrund der vorhandenen Sondernutzung durch die Bundeswehr bestehen keine Ansiedlungspotenziale für Beherbergungsnutzungen. Dementsprechend besteht aktuell kein städtebaulicher Steuerungsbedarf im Teilbereich. Die Bundeswehr hat signalisiert, dass insbesondere für die Auszubildenden ein Bedarf nach bezahlbaren Unterkünften (2-3 Jahre) besteht. Sollte ein etwaiger Bedarf auf den Standortflächen gedeckt werden, wäre dieser, vergleichbar mit einem Schulungsheim, nach gesonderten Kriterien aufgrund der geringen Auswirkungen auf den öffentlich zugänglichen Beherbergungsmarkt, einzelfallbezogen gesondert zu beurteilen.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerbl. Charakter
X	(✓)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.11 Borby östlich Lachsenbach (11)

BESCHREIBUNG



Das ehemalige Seebad Borby lässt sich durch einen Grünzug entlang des Lachsenbachs in einen östlichen und westlichen Teil untergliedern. Der östliche Teil ist durch wohnbauliche Nutzungen geprägt und grenzt im Süden an den Jachthafen. Während sich im östlichen Teil rund um die Doroteenstraße auch größere Mehrfamilienhäuser finden, ist der übrige Teilbereich vor allem durch Einfamilienhausbebauung geprägt. In Uferlage finden sich zudem größere Stadtvillen.

Das Beherbergungsangebot besteht ausnahmslos aus Ferienwohnungen. Ähnlich wie im Teilbereich „Auf der Höhe“ ist eine Orientierung an den Uferlagen zu erkennen, die sich bis zu einem Kilometer tief in den Teilbereich hineinzieht. Hierbei werden insbesondere die der Innenstadt näher gelegenen, günstig zur Buslinie 4 gelegenen und durch Einfamilienhäuser geprägten Lagen entlang des Feldweges und der Siemensstraße für etwaige Angebote genutzt.

Das Parken wird im Bereich der Einfamilienhäuser auf dem eigenen Grundstück abgewickelt. Durch die hier bereits vorhandenen Dichten sind die Ausweichmöglichkeiten für zusätzliche touristische Verkehre begrenzt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung werden Sammelparkplätze genutzt. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch den Bus.

Abbildung 48: Wohnbauliche Lagen mit Ferienwohnungen zum Landschaftsraum

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

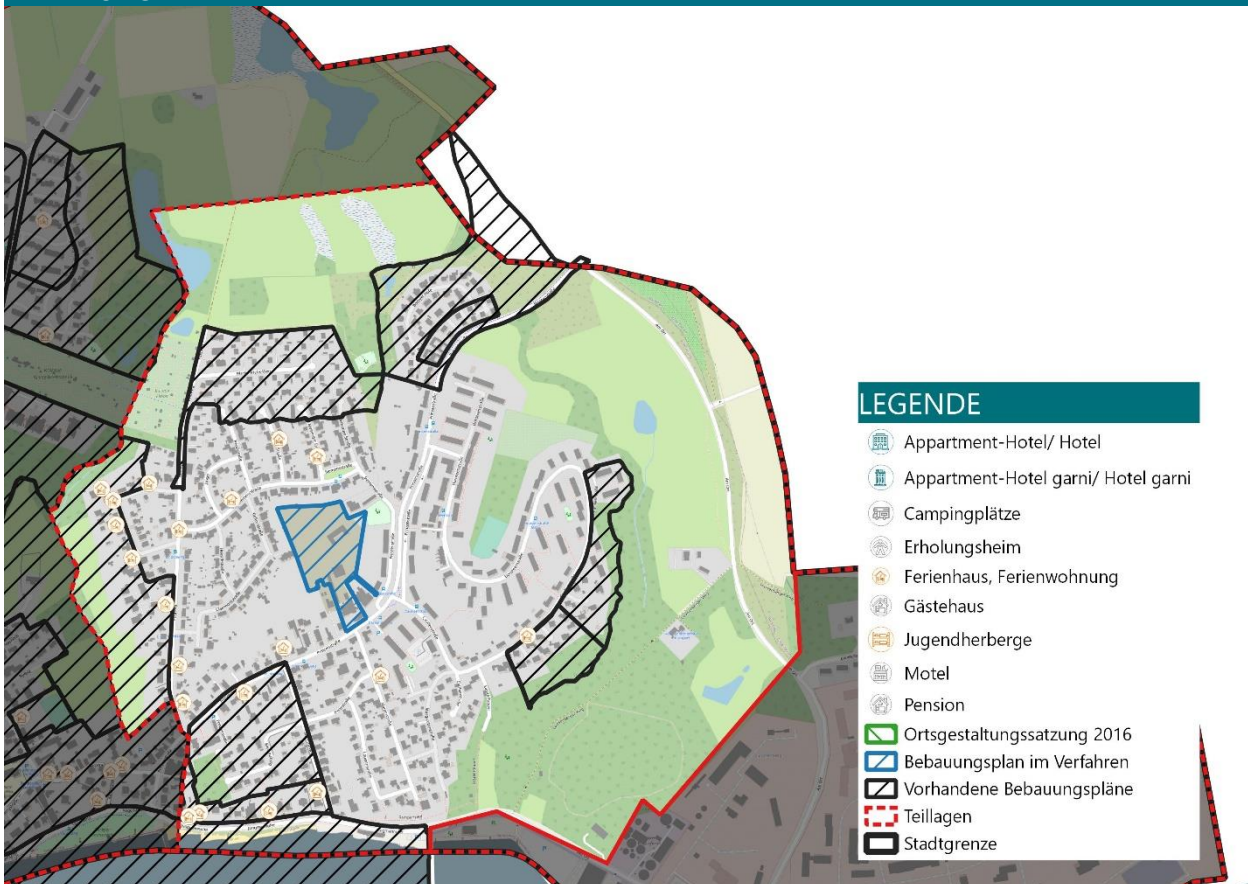


Abbildung 49: Beherbergungsangebote im Teilbereich Borby östlich Lachsenbach

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

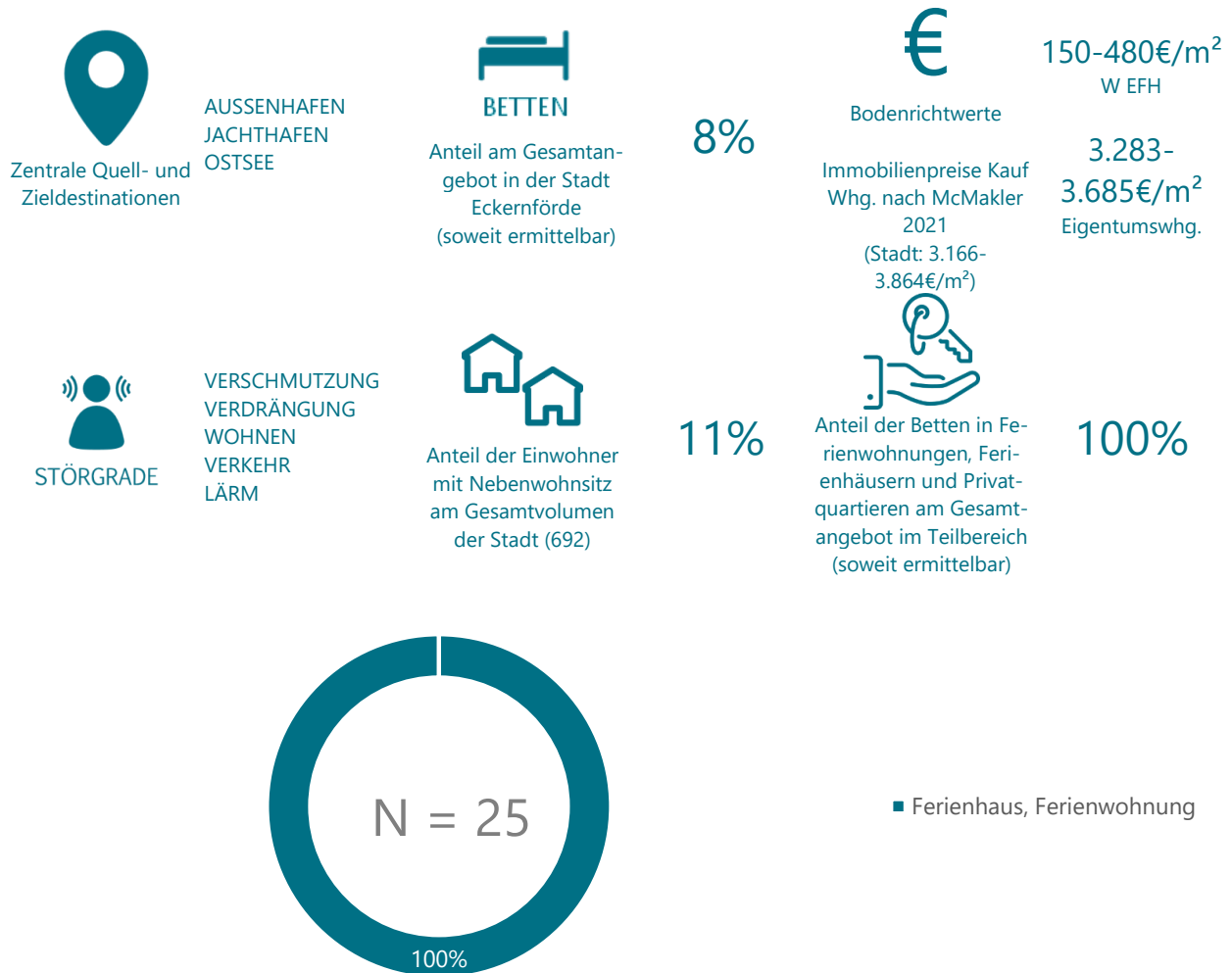


Abbildung 50: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Borby östlich Lachsenbach

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 3 (Klemmsberg): WR mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 33/2 (Lachsenbach) und 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 (Nyfeld): In Teilen WR Ausschluss von kleinen Beherbergungsbetrieben und weitere Teile WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 51 (Borbyer Hufe): WR mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 70 (Außenhafen/Borbyer Ufer): SO „Clubhaus“ mit Übernachtungsmöglichkeiten
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft allerdings nur einige Bereiche im Teilraum (vgl. Karte). Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, kleineren

Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für diese Gebiete empfohlen.

PRÜFRASTER Borby östlich Lachsenbach	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher, insbesondere in Ostseennähe.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Erhöhter Anteil von Nebenwohnsitzen, bei weiterer Zunahmetendenz - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Es drohen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch kleinteilige Beherbergungsangebote.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreiserverkehr. - Konkurrierende Parkraumnutzung (Anwohner, Touristen) erhöhen Nutzungskonkurrenz. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien, insbesondere in Ostseennähe.

	Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Überwiegend wohnbaulich geprägtes Stadtquartier mit untergeordneter touristischer Bedeutung insbesondere in den Uferlagen und in attraktiver Erreichbarkeit zur Innenstadt.

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. Das Beherbergungsangebot reduziert sich hierbei ausschließlich auf Angebote auf dem Segment der Ferienwohnungen und Ferienhäuser und Lagen in guter verkehrlicher Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie zur Ostsee. Städtebaulichen Konflikte gilt es gerade in diesen Lagen rechtzeitig entgegenzusteuern, zumal überwiegend kleinteilige Einfamilienhausstrukturen vornehmlich für kleinteilige Angebote genutzt werden. Ziel muss es sein, in diesen Lagen durch geeignete Verkehrskonzepte und eine ausgewogene Feinsteuerung der Nutzungen ungewollte Ungleichgewichte in der Funktionsmischung zu vermeiden.

Aufgrund dieses bereits vorhandenen Angebotes und der drohenden Verschärfung des Ungleichgewichtes zu Ungunsten des Dauerwohnens wird insbesondere in den innenstadt- und ostseenahe 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 den heute bereits betroffenen Wohnlagen die **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden). Die Auswirkungen auf weitere Lagen (ggf. Verdrängungseffekte) sind anlassbezogen zu prüfen. In neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen sollte der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Schutz existierender Beherbergungsangebote explizit erfolgen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN												
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standorttagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.12 Borby westlich Lachsenbach (12)

BESCHREIBUNG



Der westliche Teilbereichs Borbys ist ebenfalls wohnbaulich geprägt, verfügt aber noch über eine Reihe von sozialen Infrastrukturen und Versorgungsmöglichkeiten. Hierzu gehört auch die Imland Klinik. Die Bautypologie ist stark wechselhaft und reicht vom Geschosswohnungsbau über Zeilen bis hin zum Einfamilienhausbau. Die Einfamilienhausbebauung weist hierbei bereits heute eine hohe bauliche Dichte auf.

Touristisch profitiert insbesondere der südliche Teil von der Lage am Binnenhafen und der Nähe zur Innenstadt. Dies strahlt allerdings auf den gesamten Teilbereich aus. Hinzukommt eine gute Erreichbarkeit der Rad- und Wanderwege der Region insbesondere für die nördlichen Teillagen. Nach der Innenstadt verfügt der Teilbereich über die zweitmeisten Beherbergungsangebote nach Unterkünften. Besondere Häufungen lassen sich in Binnenhafen/ Innenstadtnähe aber auch im Umfeld Klaus-Groth-Straße, Bystedtredder und Falkenstraße ausmachen. Dabei handelt es sich mit wenigen Ausnahmen in Hafennähe (Hotellerie) um Ferienwohnungen. Die vielfach vorhandene Kopplung mit dem Einfamilienhausbau legt Finanzierungsfragen als Vermietungsmotive nahe.

Der Parkverkehr wird abseits des Geschosswohnungsbaus auf den eigenen Grundstücken abgewickelt. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch mehrere Buslinien.

Abbildung 51: Beispiel für eingestreute Ferienwohnungen in den Wohnlagen

Quelle: cima 2021

VERTEILUNG

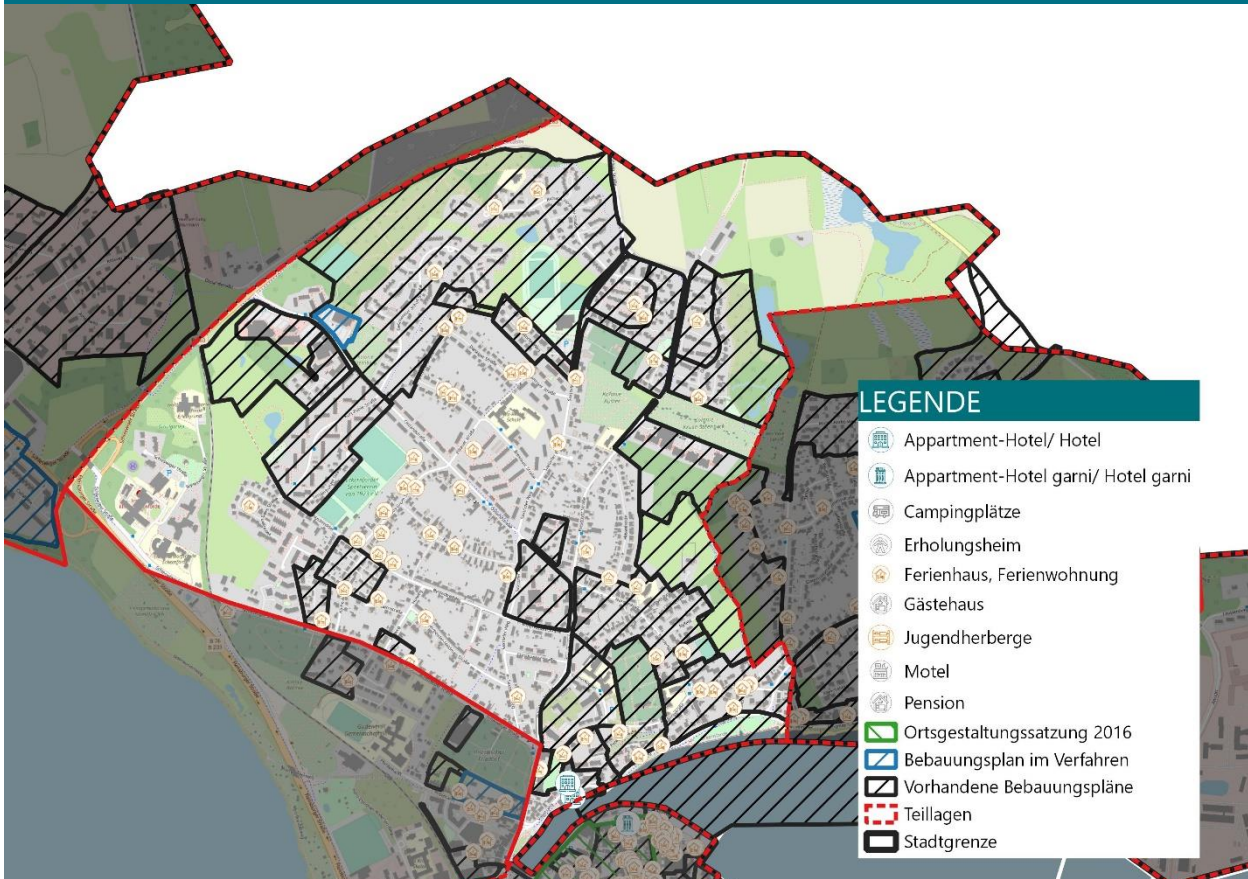


Abbildung 52: Beherbergungsangebote im Teilbereich Borby westlich Lachsenbach

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

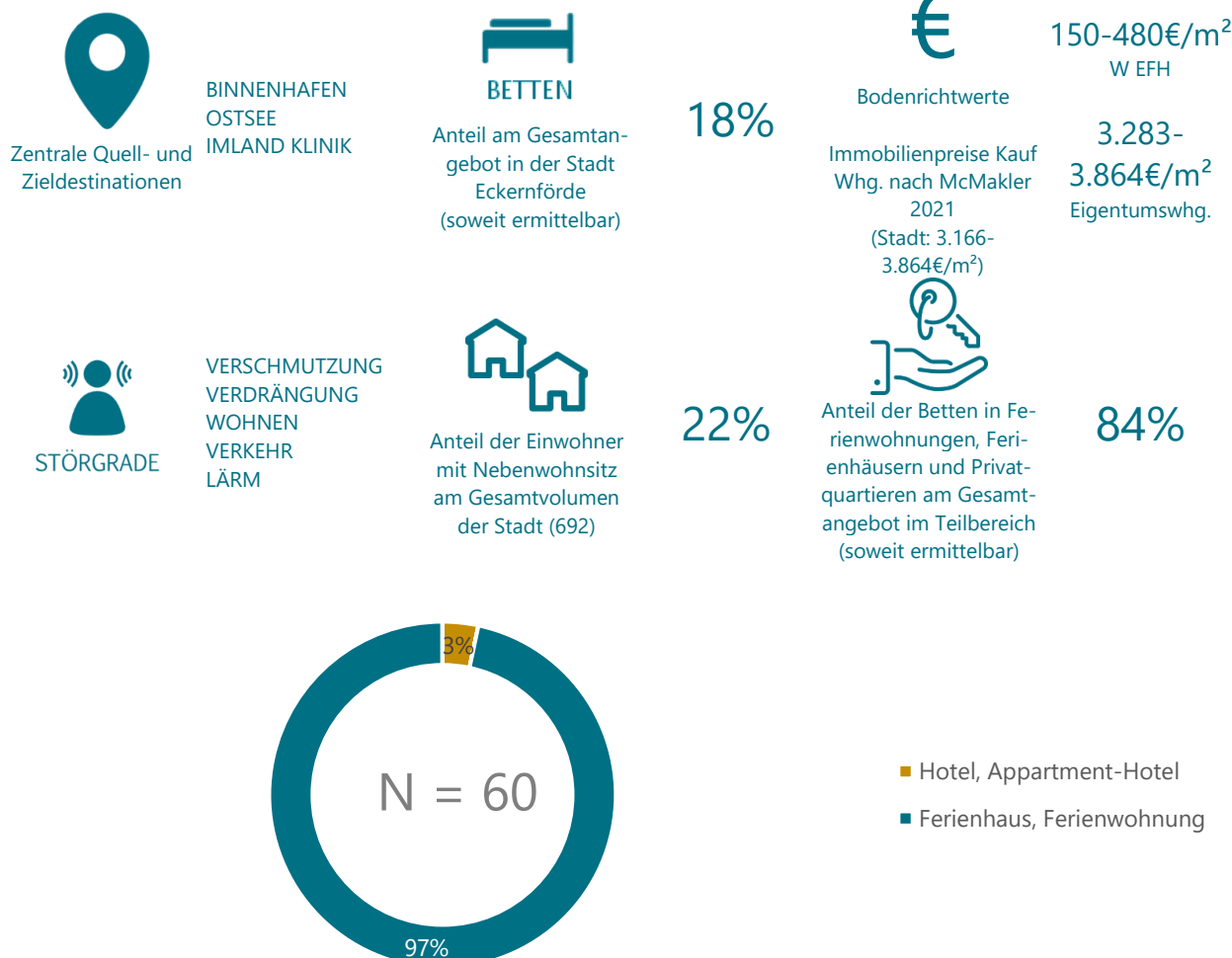


Abbildung 53: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Borby westlich Lachsenbach

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Boutique Apartments (temporäres Wohnen) in der Bergstraße geplant, darüber hinaus keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 33/1 (Norderstraße): WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 33/2 (Lachsenbach) und 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 (Nyfeld): In Teilen WR Ausschluss von kleinen Beherbergungsbetrieben und weitere Teile WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 35 (Mühlenberg): Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im WA
- B-Plan Nr. 39 (Steenbeck): Im WR Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- B-Plan Nr. 56 (Stettiner Straße): WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 59 („Riesebyer Straße / Norderstraße“ mit Aufhebung B-Plan Nr. 15 „Baugebiet Nyfeld“): WA inkl. Betriebe des Beherbergungswesens

- B-Plan Nr. 70 (Außenhafen/Borbyer Ufer): SO „Clubhaus“ mit Übernachtungsmöglichkeiten
- B-Plan Nr. 74 (Schleswiger Straße/ Holweg): WA mit Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft allerdings nur einige Bereiche im Teilraum (vgl. Karte). Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, kleineren Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird auch für diese Gebiete empfohlen.

PRÜFRASTER Borby westlich Lachsenbach	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	▪ Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	▪ Wenige Nachverdichtungspotenziale ▪ Geringe Fluktuationsreserve ▪ Hoher Anteil von Nebenwohnsitzen, bei weiterer Zunahmetendenz ▪ Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. ▪ Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	▪ Es drohen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen (insbesondere Einfamilienhausbestand) durch kleinteilige Beherbergungsangebote.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	▪ Bisher keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	▪ Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	▪ Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. ▪ Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. ▪ Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	▪ Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. ▪ Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. ▪ Es besteht die Gefahr der Umwandlung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs zur Einrichtung von Nebenwohnsitzen. ▪ Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. ▪ Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	▪ Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen der Innenstadt und der Ostsee. ▪ Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. ▪ Konkurrierende Parkraumnutzung (Anwohner, Touristen) erhöhen Nutzungskonkurrenz, insbesondere in den Einfamilienhauslagen und in Ostseenähe. ▪ Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien, insbesondere in den Einfamilienhauslagen und in Ostseenähe. ▪ Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	▪ Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Gemischtes Stadtquartier mit zahlreichen Daseinsvorsorgeangeboten und attraktiver Lage zum Hafen und den Angeboten der Innenstadt.

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. Das Beherbergungsangebot beinhaltet hierbei insbesondere in Ostsee-/ Innenstadt-/ Hafennähe auch Angebote abseits des Ferienhaussegmentes. Zudem bestehen mit der Klinik und durch die Nähe der nördlichen Gewerbelagen der Stadt weitere Nachfragegruppen für Beherbergungsnutzungen im Teilbereich. Insbesondere die Konzentration von kleinteiligen Beherbergungsangeboten bis weit in die Wohnlagen des Teilbereichs ist allerdings aufgrund von Nutzungskonflikten städtebauliche kritisch zu bewerten. 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 empfohlen, weitere Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen (strategisch sinnvolle Marktanpassungen) und **weitere Beherbergungsangebote, insbesondere flächige Ansiedlungen von Ferienwohnungen und private Vermietungen, insbesondere in den Wohnlagen des Teilbereichs, auszuschließen**, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind.

Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollte in den heute bereits betroffenen Wohnlagen die **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden). Die Auswirkungen auf weitere Lagen (ggf. Verdrängungseffekte) sind anlassbezogen zu prüfen. In neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen sollte der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Schutz existierender Beherbergungsangebote explizit erfolgen.

Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	X	(✓)	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

3.13 Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord (13)

BESCHREIBUNG



Abbildung 54: Gewerbliche Nutzungen rund um die Preußer Kaserne

Quelle: cima 2021

Der sehr heterogene Teilbereich besteht aus Wohn-/ Mischgebieten, dem Gewerbegebiet Nord sowie der Preußer Kaserne als Sondernutzung. Durch den umgebenden Landschaftsraum, die Lage am Windebyer Noor und die Nähe zur Innenstadt besitzt der Standort eine gute Lagequalität.

Abseits von Urlaubs- und Tagesgästen kommen für den Teilbereich auch Geschäftskunden, Monteure, Aus- und Fortzubildende, Angehörige von Patienten der Imland Klinik etc. in Frage. Anders als der Gewerbestandort Süd existieren hier allerdings keine ortsangemessenen Beherbergungsangebote. Ein ursprünglich mal geplantes Hotelvorhaben wurde zwischenzeitlich durch ein Mischgebiet überplant.

In den gewerblichen Strukturen erfolgt die Abwicklung des Parkverkehrs meist auf größeren Sammelparkplätzen auf dem eigenen Grundstück und in den Wohnlagen auf dem eigenen Grundstück. Die ÖPNV Erschließung erfolgt mit dem Bus, der insbesondere an der B76 Halt macht.

VERTEILUNG

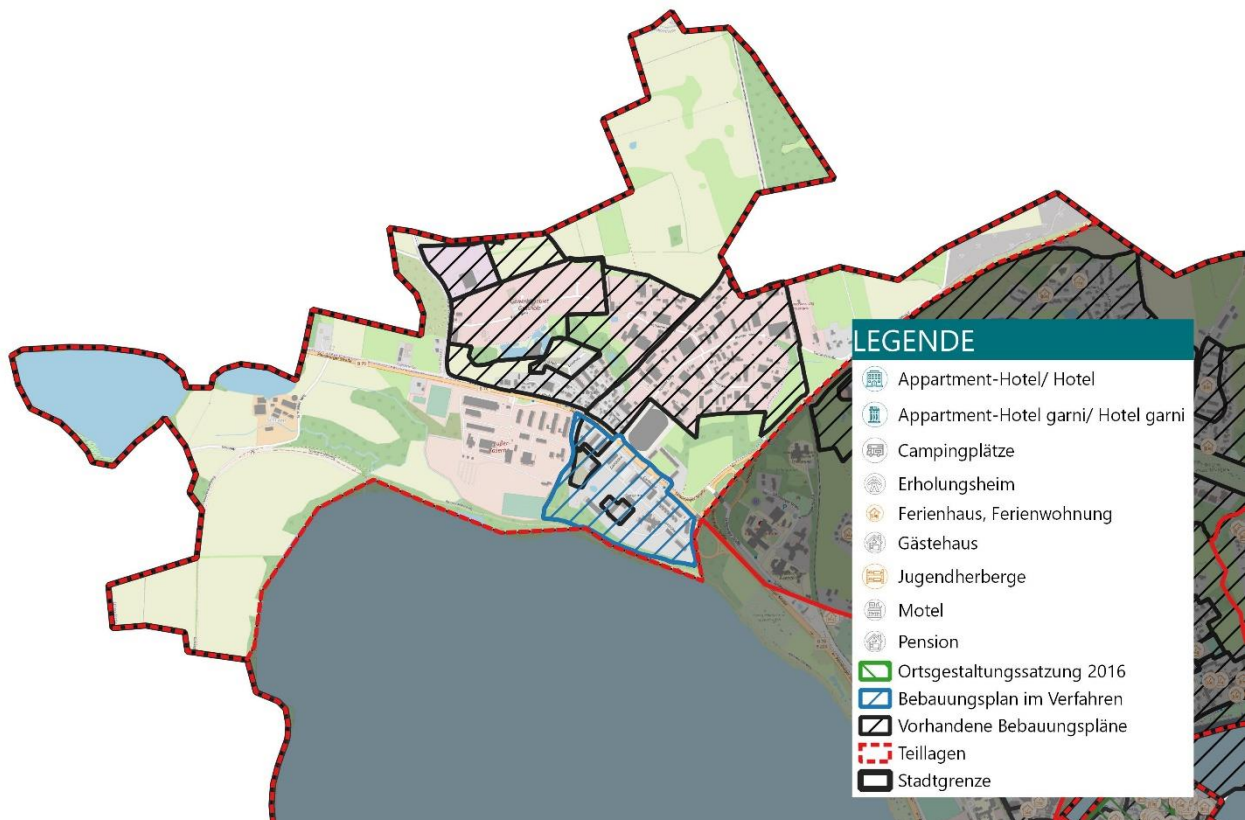


Abbildung 55: Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap contributors, Darstellung cima 2022

KEY FACTS

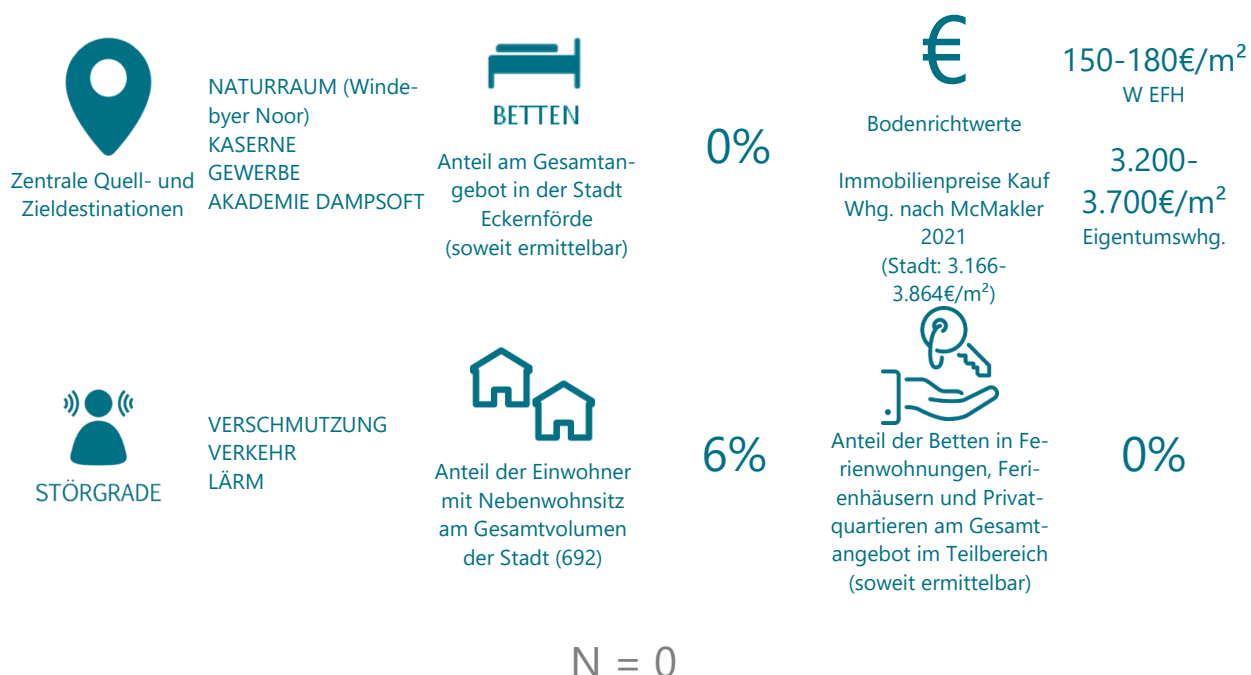


Abbildung 56: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord

Quelle: cima 2021

LAUFENDE PROJEKTE MIT TOURISTISCHER BEDEUTUNG

- Keine größeren Projekte abseits des laufenden Anfragegeschehens (Ferienwohnungen, Nebenwohnungen) bekannt.

VORHANDENE RECHTLICHE STEUERUNG FÜR BEHERBERGUNGSNUTZUNGEN

- B-Plan Nr. 34 (Gewerbegebiet Nord) zugleich 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 (Rosseer Weg): WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- B-Plan Nr. 54 (Carlshöhe): Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im MI und ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im WA, ursprünglich geplantes SO „Hotel“ durch WA und MI überplant (1. Änderung).
- B-Plan Nr. 57 (Gewerbegebiet Rosseer Weg): WA mit Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im GE und GEe
- Darüber hinaus gelten die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen auf Basis der vorhandenen Bebauungspläne und der jeweilig gültigen BauNVO. Dies betrifft im Teilbereich insbesondere den Ausschluss von Ferienwohnungen in GI-, GE- und GEe-Gebieten. Eine klarstellende Festsetzung zur Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als untergeordnete Nutzung wird insbesondere für die Gebiete abseits dieser gewerblichen Festsetzungen empfohlen.

PRÜFRASTER Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Es besteht die Gefahr von Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen durch zu viele und ständig wechselnde Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Wenige Nachverdichtungspotenziale - Geringe Fluktuationsreserve - Deutlicher Nachfrageüberhang für ortsgebundene Dauerwohnungen. Bedarfe an 270 Dauerwohneinheiten nach Wohnungsbedarfsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde und zusätzlichem Überhang der Wohnraumnachfrage. - Erhöhtes Preisniveau ermöglicht selbst mittleren Einkommen kaum Eigentumsbildung und fördert die Ausbildung von Vermietungsanteilen als Finanzierungsgrundlage.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher keine Gefährdung sozialer und kultureller Belange erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Bisher keine Gefährdung der Baukultur und des Denkmalschutzes erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Verdichtungen stünden den Zielen des Klima- und Bodenschutzes entgegen. - Bei einer zunehmenden Zahl von (Tages-) Gästen droht eine Konzentration von Lärm und Emissionen mit negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Eine Zunahme von Beherbergungsnutzungen kann zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser führen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Knappheit von Flächen mit GE und GEe-Status erfordert zunehmende Sensibilität bei der Flächenvergabe an alternativstandorttaugliche Nutzungen (u.a. aus dem Beherbergungssektor). - Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in der Stadt Eckernförde. - Unterkünfte übernehmen Servicefunktionen für die vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort (Monteure, Kunden, im Rahmen von Fort- und Ausbildungsangeboten...). - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von Neben- und Ferienwohnungen und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Die Verdrängung des Wohnraums für die ortsgebundene Bevölkerung erschwert die Unterbringung von Fachkräften zur Aufrechterhaltung von Angeboten.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Verkürzung der Aufenthaltsdauer verstärkt An- und Abreisverkehre. - Konkurrierende Parkraumnutzung (Anwohner, Touristen, Pendler, Kunden) erhöhen Nutzungskonkurrenz. - Parkraumprobleme durch Parzellierung von Bestandsimmobilien. - Beförderung von Pendlerbewegungen durch mangelnde und nicht bezahlbare Wohnraumangebote.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Gemischter Teilbereich mit Kaserne, gewerblichen und wohnbaulichen Lagen, touristische Nutzungen künftig allenfalls in einer ergänzenden Funktion.

Im Teilbereich der Kaserne besteht aufgrund der vorhandenen Sondernutzung durch die Bundeswehr kein Ansiedlungspotenzial für Beherbergungsnutzungen. Dementsprechend besteht hier aktuell auch kein städtebaulicher Steuerungsbedarf. Die Bundeswehr hat signalisiert, dass insbesondere für die Auszubildenden ein Bedarf nach bezahlbaren Unterkünften (2-3 Jahre) besteht. Sollte ein etwaiger Bedarf auf den Standortflächen gedeckt werden, wäre dieser, vergleichbar mit einem Schulungsheim, nach gesonderten Kriterien aufgrund der geringen Auswirkungen auf den öffentlich zugänglichen Beherbergungsmarkt einzelfallbezogen gesondert zu beurteilen.

Anders als im Gewerbegebiet Süd bestehen im Teilbereich keine auf die vorhandenen Nutzungen abgestimmten Beherbergungsangebote (Monteure, Aus- und Weiterbildung, Kooperationspartner...). Ergänzen Formate mit klarem Bezug zu den vorhandenen Nutzungen sollten daher im Einzelfall und anlassbezogen geprüft werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen, die Ansiedlungsmöglichkeiten innerhalb des Teilraums beschränken. So führten bspw. hohe Lärmbelastungen bereits in der Vergangenheit zu einer Aufgabe eines Planvorhabens.

Im Rahmen der beschriebenen Aufgabenteilung und zur Vermeidung von ungewollten Konkurrenzen zu Angeboten, die auf Urlaubsgäste ausgerichtet sind, sollten ausgewählte Betriebstypen **nur ausnahmsweise und nach Prüfraster** im Rahmen von strategischen Marktanpassungen zugelassen werden. Hierbei sollte ein erkennbarer Bezug der angebotenen Leistungen zu den übrigen Nutzungen am Gewerbestandort erkennbar werden.

Die wenigen vorhandenen Wohnlagen werden aktuell nicht durch Beherbergungsnutzungen beeinflusst. Diese Qualität sollte auch künftig erhalten bleiben. Sollte sich das Anfragegeschehen aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung und dem Ausschluss von Nutzungen in anderen Teilbereichen intensivieren, sollte anlassbezogen auch die **Anpassung von Bauleitplänen auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft werden** (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte in den Wohnlagen zur Sicherung der Wohnfunktion angestrebt werden). In neuen Bauleitplänen mit Wohnfunktionen sollte der Ausschluss von Ferienwohnungen nach §13a BauNVO zur Sicherung der Wohnfunktion und zum Schutz existierender Beherbergungsangebote explizit erfolgen.

ZUSAMMENFASSENDE EMPFEHLUNG NACH BETRIEBSARTEN

(aufgrund der vorhandenen industriellen und gewerblichen Nutzungen, nur für Teilbereiche abseits der GI- und GE-Lagen prüfenswert)

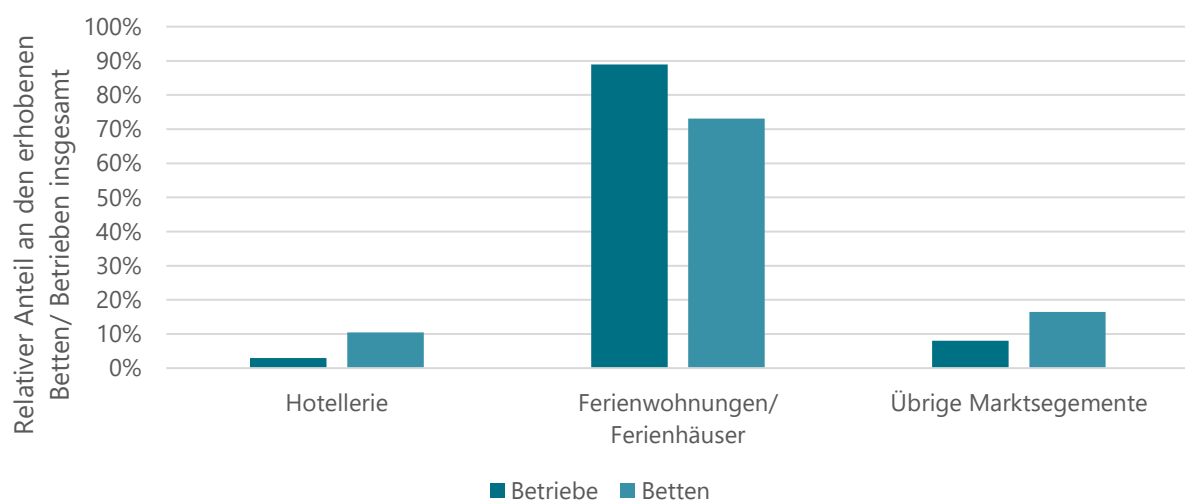
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortagregiert, keine Streulagen)	Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurenwohnung)	Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privaturkunft/Privatzimmer)	Pension, Gasthaus	Gasthof	Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	Hotel garni	Jugendherberge, Hostel	Motel	Vorsorge- und Rehaklinik	Schulungsheim	Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung mit gewerblich. Charakter
(✓)	(✓)	X	X	X	(✓)	(✓)	X	X	(✓)	X	(✓)	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster) X = auszuschließen

4 Bestandssituation in Marktsegmenten

Wie bereits in Kapitel 2.2.1 beschrieben, ist der Beherbergungsmarkt in der Stadt Eckernförde stark von kleinteiligen und räumlich stark an der Innenstadt und den Wasserlagen orientierten Angeboten (Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatvermietungen) geprägt. Allein die durch die Erhebung verifizierbaren Angebote machen fast 90 % der Betriebe/ Unterkünfte und fast drei Viertel des Bettenangebotes in der Stadt Eckernförde aus. Privatquartiere und Nebenwohnsitze, die zumindest anteilig ebenfalls zu Beherbergungszwecken vermietet werden, sind hierbei noch nicht eingerechnet. Die Hotellerie stellt hingegen nur rd. 3 % der Unterkünfte und 10 % des Bettenangebotes. Alle übrigen Marktteilnehmer kommen auf 16 % des verfügbaren Bettenangebotes. Dabei handelt es sich meist um Einzelangebote. Darin enthalten Erholungsheime, ein Motel, eine Pension, ein Gästehaus, ein Wohnmobilstellplatz sowie die Jugendherberge am Standort. Diese Angebote werden nachstehend als „übrige Angebote“ aggregiert betrachtet.

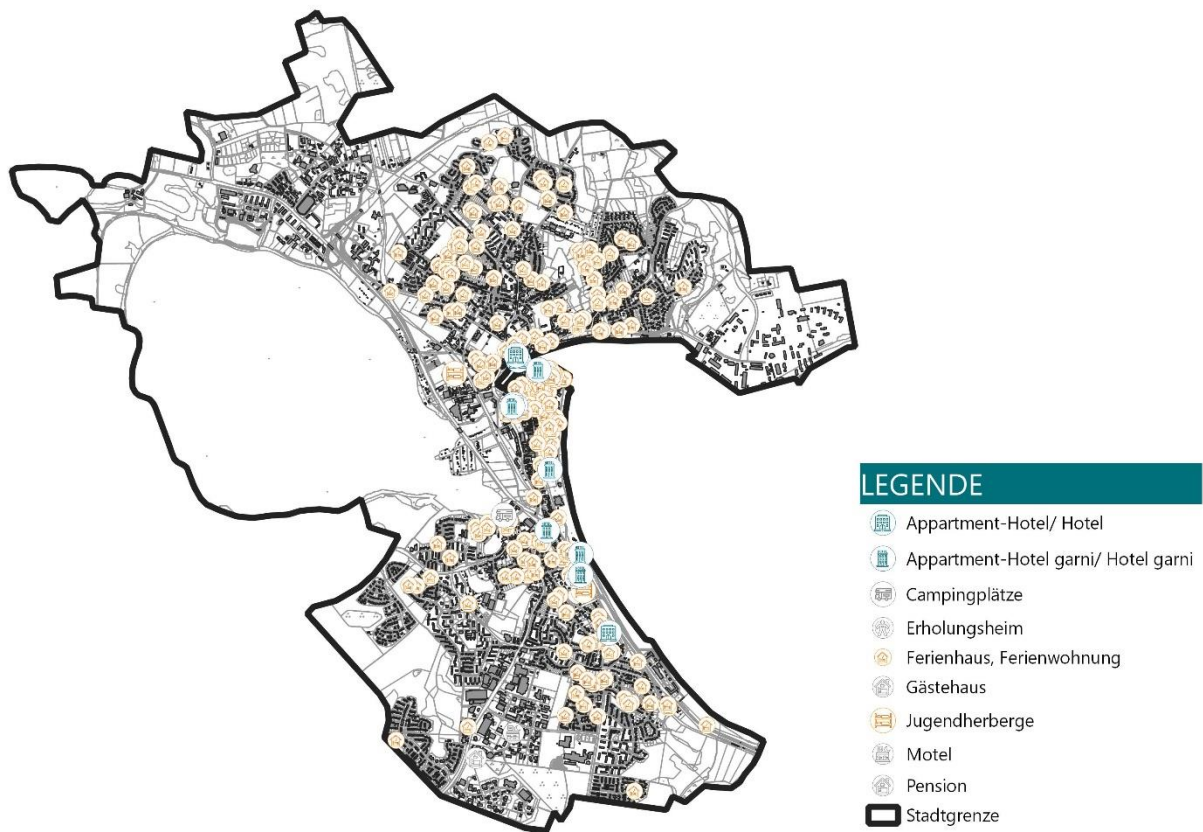
Abbildung 57: Übersicht der erhobenen Betriebe/ Unterkünfte und Betten nach Teilsegmenten



Quelle: cima 2022

Bei einer Betrachtung der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet wird deutlich, dass der prägende Einfluss der kleinteiligen Angebotsformate nochmalig durch die räumliche Konzentration auf Lagen der Innenstadt des Hafens und der Strände verstärkt wird. Anders als die Angebote aus der Hotellerie und der übrigen Marktsegmente streuen die kleinteiligen Angebote in verkehrsgünstigen Lagen zu den touristischen Hotspots jedoch weiter in die übrigen Lagen des Stadtgebietes hinein (insbesondere in einem Umkreis von ca. 1 km Luftlinie). Hier werden bereits gesonderte Steuerungserfordernisse sowohl hinsichtlich Belastungsvolumens als auch hinsichtlich der räumlichen Attraktivität von bestimmten Lagen ersichtlich, die in die Empfehlungen des Beherbergungskonzeptes eingeflossen sind.

Abbildung 58: Räumliche Übersicht der erhobenen Betriebe/ Unterkünfte in Eckernförde



Quelle: cima 2022

Basierend auf der städtebaulichen Situation in den Teilbereichen, der aktuell und künftig zu erwartenden Nachfrage sowie den Ergebnissen der Beteiligung, wird nachstehend die Bestandssituation in den prägenden Teilmärkten beurteilt.

4.1 Hotellerie (inkl. Appartement-Hotels und garni Angeboten)

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 59: Hotel Beach Side im Teilbereich Eckernförder Mitte

Quelle: cima 2021



Abbildung 60: Appartement Hotel in der Innenstadt (aufgeteilt auf mehrere Standorte)

Quelle: cima 2021



Abbildung 61: Stadthotel in der Innenstadt

Quelle: cima 2021

Anzahl der Betriebe (2021)	Bettenauslastung (Durchschnitt in der Stadt Eckernförde 2019)	Klassifikation (sofern erfolgt)
10	40,4 % (Daten: Landesstatistik für Hotellerie insgesamt)	1 x 4-Sterne 2 x 3-Sterne

Räumliche Verteilung

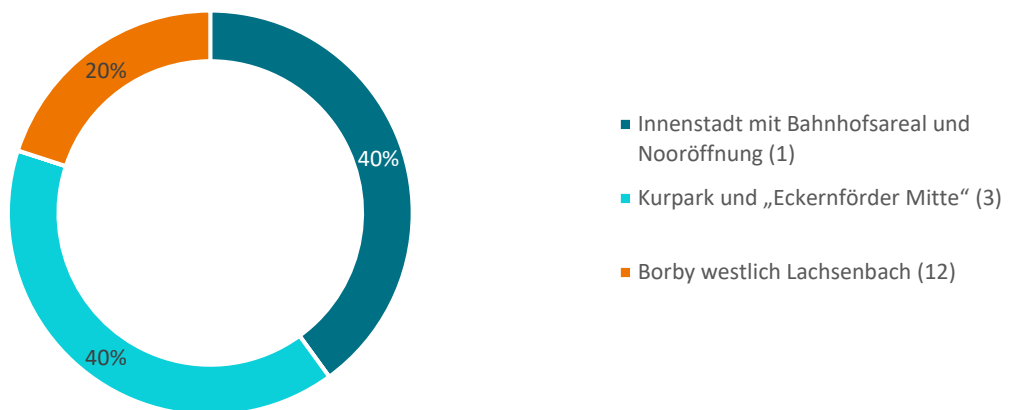


Abbildung 62: Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe inkl. Appartement-Hotels und Hotel garni Angeboten in der Stadt Eckernförde

Quelle: cima 2021

Einstufung der Bedarfslage

- Angebot konzentriert sich auf die Innenstadt und die innenstadtnahen Teillagen.
- Nur ein Drittel der Betriebe ist klassifiziert. Kein Angebot im Luxussegment oder aus der Kettenhotellerie.
- Die Betriebsstruktur ist kleinteilig und inhabergeführt. Einige Häuser besitzen eine lange Tradition als Familienbetrieb. Qualitätsanspruch, der jedoch bezahlbar ist. Keine Ausrichtung auf eine Niedrigpreisstrategie gewünscht.
- Strategische Angebotsergänzungen ergeben sich vor allem aus den sich zunehmend ausdifferenzierenden Kundenansprüchen. Das vorhandene Angebot bietet hier ein relativ ähnliches Angebotsspektrum. Ein Themenhotel könnte hier bspw. eine sinnvolle Angebotsweiterentwicklung darstellen.
- Sowohl im Tourismuskonzept als auch in den Gesprächen mit Vertretern der Nachfrageseiten wurde ein weiterer Bedarf nach einem Tagungshotel geäußert. Ggf. ist das Angebot auch im Rahmen eines gemeinsamen Boardinghouses der Nachfrager oder eines Hotel garni Betriebes in Kombination mit vorhandenen Tagungsmöglichkeiten (bspw. Stadthalle) zu realisieren.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten im Marktsegment der Hotels ist mäßig und liegt unter dem Landesdurchschnitt. Innerhalb der Saison liegen die Auslastungsquoten jedoch weitaus höher.
- Durch die räumliche Konzentration in und rund um die Innenstadt spielen Zusatzfunktionen auf Ortsteilebene (bspw. als Treffpunkt für die Dauerwohnenden) kaum eine Rolle. Aufgrund der Nähe zu den in der Innenstadt vorhandenen gastronomischen Angeboten ist auch der Anteil der Betriebe aus dem garni Bereich entsprechend hoch (70%).

Eine behutsame Spreizung der Angebote abseits einer Niedrigpreisstrategie könnte den Tourismusstandort Eckernförde bereichern (strategisch sinnvolle Marktsegmente/ Nischenangebote). In Rücksicht auf die bestehenden Betriebe sollten Marktanpassungen allerdings behutsam erfolgen, um Bestandsbetriebe nicht zu überfordern. Neben Maßnahmen zur Verlängerung der Saison sollte auch durch eine Begrenzung von Übernachtungsangeboten im Ferienhaussegment in ungewollten Lagen, Rahmenbedingungen für bessere Auslastungsquoten in der Hotellerie geschaffen werden. Hierdurch werden auch für den Bestand verbesserte Reaktionsmöglichkeiten auf neue Marktentwicklung geschaffen.

4.2 Ferienwohnung, Ferienhaus

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 63: Ferienwohnungen in der Innenstadt

Quelle: cima 2021



Abbildung 64: Ferienwohnungen in den Wohnlagen

Quelle: cima 2021



Abbildung 65: Neue Ferienwohnungen an der Hafenspitze

Quelle: cima 2021

Anzahl der Anbieter
(2021)

(nur plausibilisierte Datensätze)

Ferienwohnung, Ferienhaus:
298
(davon mit 10 und mehr Betten 8
Angebote auch in der Landesstatistik
erfasst)

Bettenauslastung

(Durchschnitt in der Stadt Eckernförde)

Keine belastbaren Angaben, da
die Landesstatistik nur Betriebe
mit 10 und mehr Betten beinhaltet

Klassifikation (sofern erfolgt)

84 Angebote mit Klassifizierung:
(sofern recherchierbar)
38 x 3 Sterne
41 x 4 Sterne
5 x 5 Sterne

Räumliche Verteilung

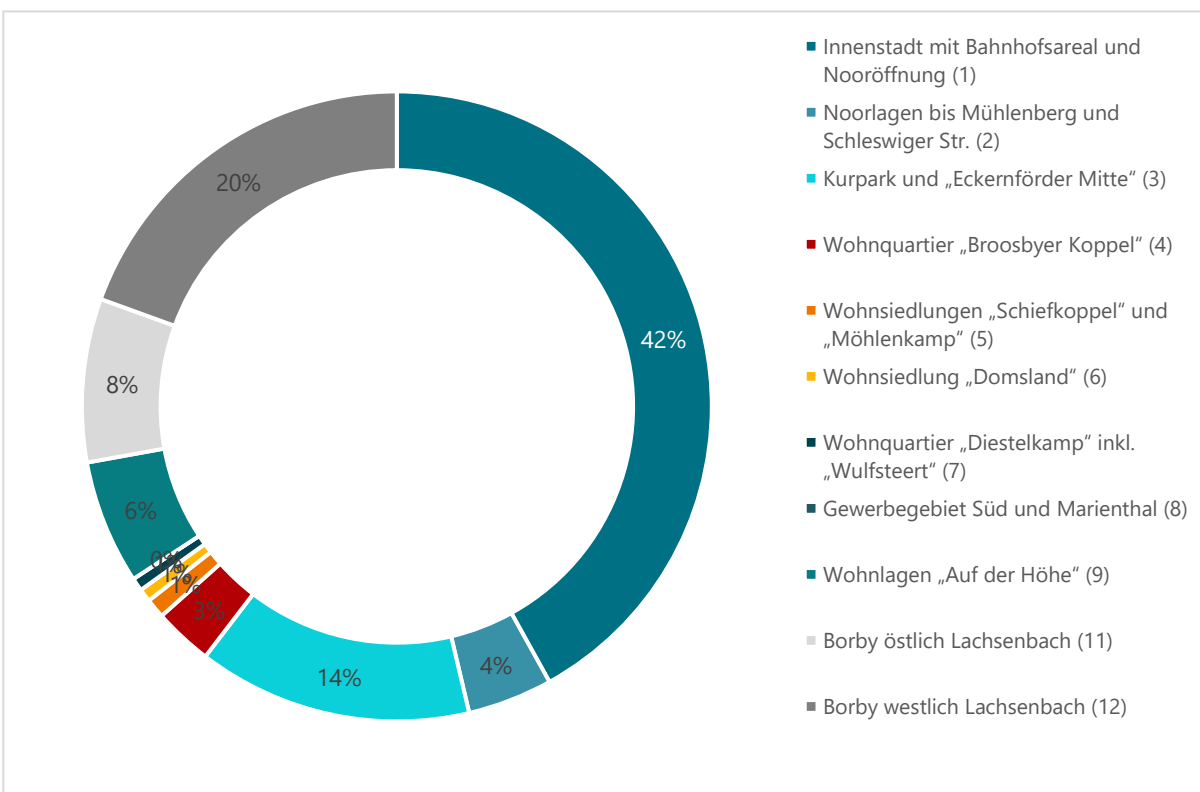


Abbildung 66: Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern in der Stadt Eckernförde

Quelle: cima 2021

Einstufung der Bedarfslage

- Das Marktsegment der Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatvermietungen dominiert den Beherbergungsmarkt in der Stadt Eckernförde. Fast 95% der erfassten Beherbergungsangebote und fast drei Viertel des Bettenangebotes im Stadtgebiet stammen aus diesem Segment. Diese sehr starke Konzentration ist für touristische Standorte eher unüblich, wenngleich gerade an den Ost- und Nordseestandorten Ferienwohnungen traditionell ein höheres Gewicht besitzen.
- Über 40% des Angebotes befinden sich hierbei in der Innenstadt. Der übrige Teil befindet sich überwiegend in den angrenzenden Lagen und insbesondere in verkehrlich guter Erreichbarkeit zur Innenstadt und den Ostseelagen (verstärkt in einem Radius von rd. 1km). Die städtebaulichen Effekte, die hieraus resultieren, werden verstärkt durch die zunehmende Anzahl an Nebenwohnsitzen.
- Angebote gibt es in nahezu allen Preislagen: Von Luxus-Wohnungen bis hin zu Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern. Dementsprechend vielfältig sind die Zielgruppen. Hochpreisige Angebote sind allerdings im Vergleich zu den Insellagen an Nord- und Ostsee eher selten.
- Die meist kleinteiligen Anbieter stellen das zentrale Angebot für den Beherbergungsmarkt Eckernfördes dar und entsprechen hierbei der Erwartungshaltung vieler Ostseeeurlauber. Mit dem Apartmenthaus Hafenspitze wurde 2015 (erstes volles Geschäftsjahr) ein modernes Angebot (40 Apartments) in repräsentativer Lage ergänzt.
- Bestrebungen von Anbietern aus der Hotellerie, auch in diesem Marktsegment ihr Angebot auszuweiten sind auch in Eckernförde erkennbar.
- Das große und vielfältige Angebot an Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen steht einer, im Vergleich mit anderen touristischen Hot-Spots, kleinen Anzahl vermeintlich illegaler Angebote gegenüber. Diese gute Ausgangssituation gilt es beizubehalten und bei erkennbaren Fehlentwicklungen frühzeitig gegenzusteuern.

In der Stadt Eckernförde existiert bereits eine sehr hohe Dichte an gewerblichen und privaten kleinteiligen Beherbergungsmöglichkeiten. Gemessen an der Einwohnerzahl und im Kontext eines angespannten Wohnungsmarktes sollte eine weitere Ausweitung des Marktsegmentes zukünftig nur noch ausnahmsweise und nach Prüfung des Einzelfalls zugelassen werden. Dabei sollten flächige unkontrollierte Entwicklungen vermieden und Eignungsräume auf städtebauliche Lagen mit geeigneten Verkehrskonzepten ohne Gemengelagenprobleme konzentriert werden.

4.3 Übrige Angebote

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 67: Wohnmobilstellplatz am Noor

Quelle: Stadtwerke Eckernförde GmbH 2021



Abbildung 68: Apartmenthaus am Hafen

Quelle: cima 2021



Abbildung 69: Jugendherberge im Teilbereich 3

Quelle: cima 2021

Die nachstehenden Angebotssegmente übernehmen spezialisierte Funktionen für den Eckernförder Beherbergungsmarkt, sind aber rein quantitativ gegenüber den bereits genannten Segmenten von deutlich geringerer Bedeutung.

Die DJH Jugendherberge an der Sehestedter Straße verfügt über 162 Betten und den normalen Jugendherbergsstandard. Da budgetorientierte Angebote im gewerblichen Segment bisher keine Rolle spielen, finden hier bspw. Schulklassen, Backpacker aber auch Fahrradtouristen, Sportgruppen und Familien eine bezahlbare Alternative zum übrigen Angebot. Das vorhandene Angebot verfügt über Kapazitäten, so dass für eine Angebotsausweitung abseits der kontinuierlichen Bestandsentwicklung auch in Form von Hostels oder vergleichbaren Angeboten aktuell kein Bedarf gesehen wird.

Das Motel und die Pension im Gewerbegebiet Süd sind überwiegend auf das hier nachfragende Klientel (Kunden, Monteure, Fachkräfte, Aus- und Fortzubildende) ausgerichtet und stellen eine sinnvolle Angebots-ergänzung dar. Von Seiten größerer Nachfrager wird sogar eine Ausweitung des Angebotes als prüfenswert erachtet. Zudem verfügt die DLRG über ein eigenes Gästehaus am Standort. Das Gewerbegebiet Nord verfügt über keine etwaige Entsprechung. Hier könnte im Zusammenspiel mit den Anbietern von Fortbildungen und der Klinik ausnahmsweise eine auf die Zielgruppen zugeschnittene Angebotsergänzung geprüft werden. Die schwierigen Umfeldbedingungen, u.a. durch vorhandene Lärmbelastungen, stellen allerdings ein Realisierungshemmnis dar.

Der kleine, aber hochwertige Wohnmobilstellplatz am Noor (49 Stellplätze) bietet ein ergänzendes und innenstadtnahes Angebot im diesem wachsenden Marktsegment. Eine Nutzung durch Zelte ist nicht zugelassen. Ergänzt wird dieses Angebot allerdings durch weitere zehn Camping- und Wohnmobilstellplätze rund um die Eckernförder Bucht, wodurch sich eine gute regionale Versorgungssituation ergibt. Die aktuellen Trends im Glampingbereich (bspw. Tiny houses, Juten, Baumhäuser, Hausboote) lassen allerdings auch hier qualitative Anpassungen in Zukunft erwarten, die anlassbezogen an geeigneten Standorten zu prüfen sind. Auch eine Kombination mit den Angeboten der Jugendherberge ist hierbei denkbar.

Räumliche Verteilung

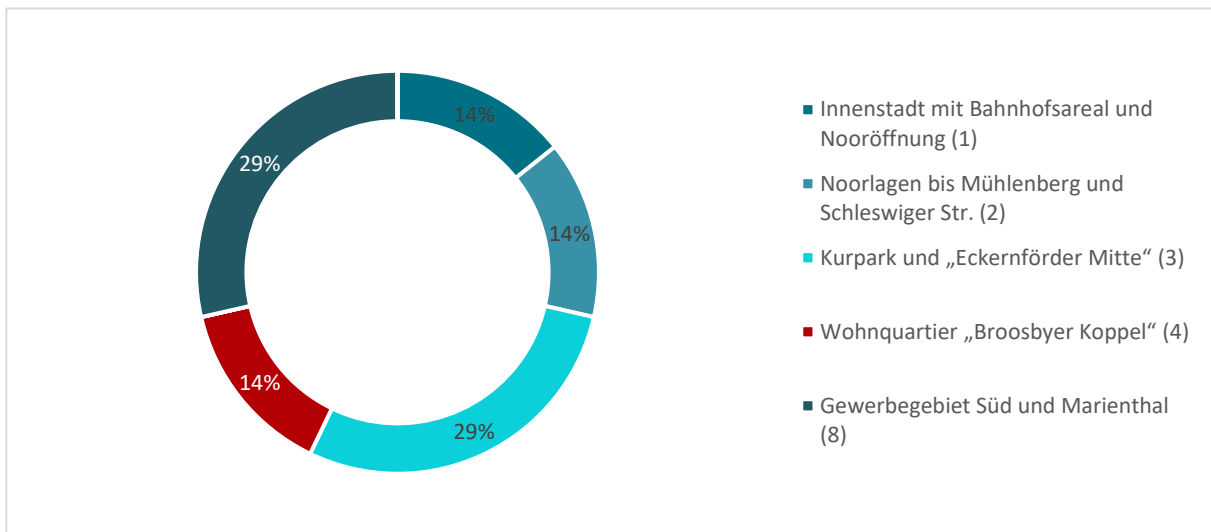


Abbildung 70: Räumliche Verteilung der übrigen Beherbergungsangebote in der Stadt Eckernförde

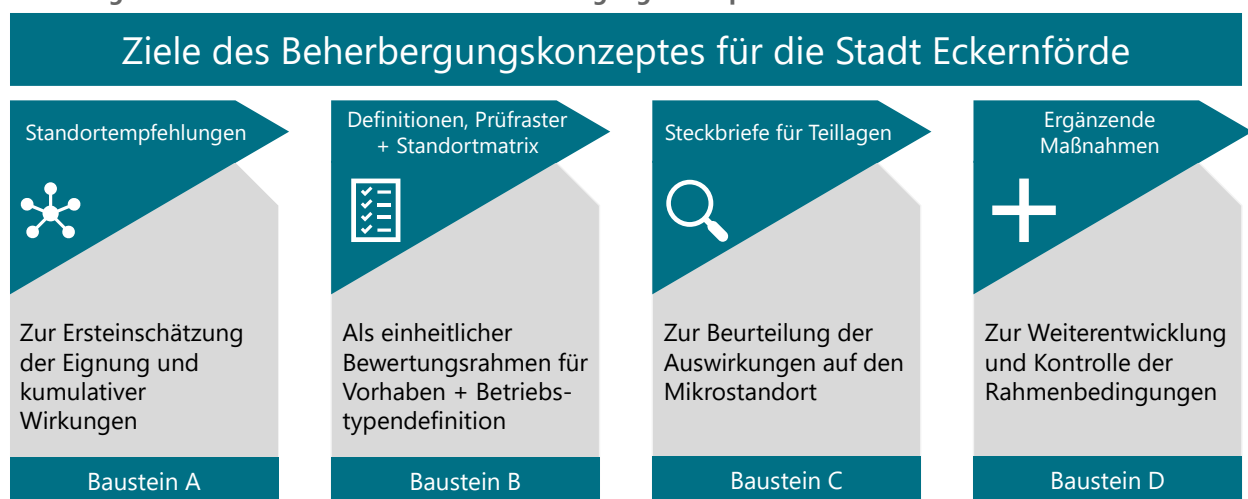
Quelle: cima 2022

5 Beherbergungskonzept

Das Beherbergungskonzept setzt sich 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.

Abbildung 71: Übersicht der Bausteine der Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2022

Im Zusammenspiel ergeben die einzelnen Bausteine das Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde. Mit Hilfe der rechtlichen Empfehlungen aus dem Konzept kann die Stadt eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung verfolgen.

Basierend auf dem Tourismuskonzept 2030 (vgl. dwif-Consulting GmbH und Tourismuszukunft 2019) und den Ergebnissen der Analyse ergeben sich folgende Ziele für die räumliche und inhaltliche Steuerung des Beherbergungsangebotes am Standort Eckernförde.

5.1 Ziele

Abbildung 72: Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2022

Ökonomische Ziele

Förderung der wertschöpfungsorientierten Qualitätssteigerung, ohne elitär zu wirken

Eckernförde setzt in seiner Tourismusstrategie auf Qualität, ohne dabei elitär zu wirken. Dabei bleibt das Angebot authentisch mit dem erlebbaren maritimen Dreiklang ((Fischerei-)Hafen, lebendige Innenstadt und Sandstrand). Auch in Zukunft bleibt der Tourismus ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für die Stadt Eckernförde. Allerdings sind dem quantitativen Wachstum auch mit Rücksicht auf die anderen Belange der

Stadtentwicklung Grenzen gesetzt. Künftig wird es daher mehr denn je darum gehen, Umsätze und Wertschöpfung über qualitative Komponenten zu erzielen und bestehende Belastungen durch den Tagestourismus und Auswirkungen des Übernachtungstourismus in Teillagen in stadtverträgliche Bahnen zu lenken.

Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung eines bedarfsgerechten Beherbergungsangebotes und der damit verbundenen Arbeitsplätze in Abwägung zu den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Um die quantitativen und qualitativen Ziele des Tourismuskonzeptes sowie den Erhalt der vorhandenen Beherbergungsbetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze zu erreichen, ist ein bedarfsgerechtes Beherbergungsangebot in der Stadt Eckernförde zu erhalten, zu sichern und bei Bedarf weiterzuentwickeln. Hierzu gehören auch angemessene Reaktionsmöglichkeiten auf sich zunehmend ausdifferenzierende Kundenansprüche für definierte Zielgruppen. Eine überproportionale Belastung der übrigen Daseinsvorsorgefunktionen ist bei der Weiterentwicklung von Kapazitäten gebietsbezogen zu vermeiden.

Weiterentwicklung einer gemischten Betriebsstruktur und Vermeidung von unfairer Wettbewerb durch Zweckentfremdung

Kleinteilige Beherbergungsangebote wie Ferienwohnungen und kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe sind fester Bestandteil der Anbieterstruktur in der Stadt Eckernförde. Sie passen zur Erwartungshaltung an einen Ostseeurlaub und werden ergänzt durch ausgewählte ergänzende Angebote. Zu den Zielgruppen des Tourismus zählen insbesondere auch Familien, junge Leute und Tagungsgäste. Das angebotene Spektrum soll auch in Zukunft vorgehalten und inhaltlich weiterentwickelt werden können. Dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe wird dabei der Vorrang vor dem Ausbau neuer Kapazitäten gegeben.

Ein unfairer und dem gewollten Qualitätsanspruch widersprechender Wettbewerb beispielsweise durch Beherbergungsangebote im privaten Wohnraum oder in Nebenwohnsitzen ist zu unterbinden.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und von ausreichend Arbeitskräften

Eine Verdrängung von verbrauchernahen Einzelhandelsfunktionen aus der Innenstadt und den ergänzenden Nahversorgungsstandorten in den Teillagen durch Beherbergungsnutzungen ist zu vermeiden. Dies gilt auch für andere Dienstleistungen der Daseinsvorsorge sowie ein Grundmaß an Betrieben mit Treffpunktfunktionen innerhalb der jeweiligen Teillagen.

Durch die Beeinträchtigung der Wohnfunktion (Angebotsvolumen und bezahlbarer Wohnraum) kommt es auch zu einer Verschärfung des deutschlandweit zu beobachtenden Fachkräftemangels in nahezu allen Branchen. Diese Effekte betreffen sowohl direkt als auch indirekt (bspw. Beschäftigte im Einzelhandel und bei den vor- und nachgelagerten Dienstleistern) die Wertschöpfungsmöglichkeiten durch den Tourismus in der Stadt und sind durch ein ausgewogenes Miteinander der Funktionen in der Stadtentwicklung gemeinsam mit den Akteuren der Wirtschaft zu entschärfen.

Soziale Ziele

Eine verträgliche Mischung aus touristischen und übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Der Tourismus ist einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Stadt Eckernförde und ist integrativer Bestandteil des Ortsbildes. Wenn es durch gewerbliche und private Angebote jedoch zu räumlichen Konzentrationen kommt, die das planerisch gewollte Maß der Durchmischung überschreiten, kommt es zu Nutzungskonflikten mit den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen (beispielsweise Belastungen des Wohnumfeldes durch Lärm, Müll, Verkehrsaufkommen...). Diese Konflikte gilt es gebietsbezogen rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Dabei sind weniger starre Grenzwerte, sondern ein nutzungsverträgliches Nebeneinander der Funktionen und die Vermeidung von gehäuft auftretenden Nutzungskonflikten das planerische Ziel der Stadtentwicklung.

Vermeidung von Verdrängungsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Eckernförde ist ein attraktiver Wohn- und Urlaubsort. Es ist eine Herausforderung für die Stadtentwicklung, ein in Quantität und Preisstaffelung marktgerechtes Wohnraumangebot vor dem Hintergrund immer knapper werdender Flächenangebote bereitzustellen. Ein relevanter Wohnungsleerstand abseits von Spekulation ist nicht zu beobachten und trotz aktiver Wohnbaupolitik konnten vorhandene Preisspiralen nicht durchbrochen werden. Durch die legale und in untergeordneter Form illegale Zweckentfremdung von Wohnraum werden dem Wohnungsmarkt weitere Wohnungen, vielfach räumlich konzentriert, entzogen und Quantität und Preisgefüge am Wohnungsmarkt werden negativ beeinflusst. Verdrängungsprozesse, die durch gewerbliche und private Beherbergungsbetriebe auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst werden, sind gebietsbezogen zu vermeiden. Hierbei wird insbesondere in den Wohnlagen auf zahlungswillige Touristen verzichtet, um den Wohnstandort in der gewollten Nutzungsmischung mittel- und langfristig zu sichern.

Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders

Der überwiegende Teil der Gäste in der Stadt stammt aus dem europäischen Kulturkreis. Hierdurch sind kulturelle Spannungen zwischen Einheimischen und Gästen eher die Ausnahme. Es ist der Anspruch der weltoffenen Akteure vor Ort, heute und künftig als gastfreundlich wahrgenommen zu werden. Jedoch differenzieren sich die Identität der Kunden ebenso wie deren Gepflogenheiten auch innerhalb Deutschlands zunehmend aus. In Kombination mit den deutschlandweit zu beobachtenden Verkürzungen von Reisezeiten und der damit einhergehenden stärkeren Fluktuation steigt auch das Potenzial an Reibungspunkten zwischen Einheimischen und Gästen (bspw. durch häufigere Ein- und Auszüge). Wenn es durch private Zimmervermietungen und der zunehmenden gewerblichen Umwandlung von Wohnraum in beispielsweise Apartments zu einer räumlichen Konzentration von Beherbergungsnutzungen im Wohnumfeld kommt, ist die Gefahr von Nachbarschaftsstreitigkeiten erhöht. Zur Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders muss diesen Konflikten frühzeitig und gebietsbezogen vorgebeugt werden.

Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes als Orte geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Der maritime Dreiklang zu dem die baulichen Elemente der Innenstadt und des Hafens ebenso wie die Ostsee und die Stände gehören, sind die authentische Basis für die Urlaubsdestination Eckernförde. Es gilt ein Urlaubserlebnis am Standort mit Qualität, Authentizität und Persönlichkeit zu produzieren, ohne dabei die Wertschätzung für Mensch und Natur aus dem Auge zu verlieren. Diese Grundlage gilt es bei allen künftigen Entwicklungen zu erhalten. Bei Entwicklungsvorhaben und Investitionen ist besonders zu überprüfen, ob diese in einem baukulturellen Widerspruch zum Orts- und Landschaftsbild am jeweiligen Standort stehen. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung von Orten mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist ebenso zu vermeiden wie eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ökologische Ziele

Förderung und Entwicklung eines nachhaltigen (umweltverträglichen) Tourismus durch Förderung von Qualität statt Quantität

Qualitätsorientierte Möglichkeiten des Naturerlebnis und Nachhaltigkeit sind immanenter Teil des Tourismuskonzeptes der Stadt Eckernförde. Sie stellen darüber hinaus einen wichtigen Mehrwert für die künftige Weiterentwicklung des Marketings dar (Nachhaltigkeit fest in der Identität verankern) und treffen auf einen wachsenden Anspruch bei den Nachfragern. Das beginnt bei der grundsätzlichen Ausrichtung des Tourismuskonzeptes, das eine authentische Qualitätsstrategie klar in den Fokus rückt. Hierzu gehört die grundsätzliche Maßgabe „Qualität vor Quantität“, höhere Auslastungen von bereits vorhandenen Betriebstypen, die ökologische Sicherung des unbezahlbaren Landschaftswertes, der Verzicht auf weitere Steigerungen beim Aufkommen von Tagesgästen, die Verlängerung der Saison, die Stabilisierung bzw. Steigerung der Verweildauer pro Gast und die Etablierung von nachhaltigen Qualitätsstandards, die auch aus der

ökonomischen Perspektive alternativlos sind. Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieser Qualitätsstrategie sind entsprechend zu setzen.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Sowohl die gewerblichen als auch die privaten Beherbergungsangebote orientieren sich an den besonderen touristischen Lagequalitäten (Innenstadt, Hafen und Wasserlagen bzw. Lagen mit einer guten Erreichbarkeit zu diesen Hot-Spots). Hierdurch kommt es neben einer hohen Grundbelastung zu teilräumlichen Konzentrationen. Diese Agglomerationen können neben anderen Entwicklungen (u.a. Licht und Lärm) eine erhebliche Beeinträchtigung für ein gesundes Wohnumfeld darstellen und sind daher verhältnismäßig zu gestalten.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf Natur- und Kulturgüter

Der sogenannte „Overtourism“ hinterlässt räumlich konzentriert Auswirkungen auf die Natur- und Kulturgüter der Stadt – ob durch massenhafte Abnutzung oder gar durch mangelnden Respekt gegenüber dem kulturellen/ naturräumlichen Erbe. Diesen Effekten ist mit geeigneten Steuerungsmaßnahmen (bspw. Qualitäts- und Ausschlusskriterien für Events, Steuerung von Übernachtungsnutzungen) rechtzeitig zu begegnen.

Sicherung einer stadtverträglichen Verkehrsqualität in allen Teillagen und Entschärfung in heute schon vorbelasteten Lagen

Eine Besonderheit des Wirtschaftsfaktors Tourismus in der Stadt Eckernförde ist, dass sich die touristischen Beherbergungsangebote stark auf die Innenstadt, die innenstadtnahen Lagen, den Hafen und die Strandbereiche konzentrieren. Insbesondere die Innenstadt wird zudem von Berufspendlern, Tagesgästen und Kunden stark frequentiert. In Kombination mit den geografischen Verhältnissen und der Konzentration des Verkehrskonzepts auf die wenigen zur Verfügung stehenden Hauptverkehrsachsen kommt es zu Spitzen sowohl im ruhenden als auch im fließenden Verkehr. Agglomerationen von Beherbergungsnutzungen oder eine nicht abgestimmte Größe von Beherbergungsnutzungen am Mikrostandort können das Problem weiter verschärfen. Trends zu einer kürzeren Aufenthaltsdauer und damit auch einem erhöhten An- und Abreiseverkehr beeinträchtigen die Situation weiter. Erhöhte Verkehrsaufkommen, zunehmende Parkplatzprobleme und große Vorbehalte bei den Einheimischen gegenüber Neubauprojekten sind die Konsequenz. Eine hohe Aufenthaltsqualität ohne unverträgliche Luft- und Lärmbelastungen, insbesondere in den stark nachgefragten Bereichen der Stadt, ist zu sichern. Zudem wird insbesondere in den bereits heute besonders beeinträchtigten Bereichen eine Entschärfung angestrebt. Neben geeigneten Verkehrskonzepten soll hierzu u.a. auch eine geeignete Steuerung von Beherbergungsnutzungen beitragen.

5.2 Handlungs- und Umsetzungskonzept

5.2.1 Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept

Das räumliche Steuerungskonzept bildet die unterschiedlichen Typen von Beherbergungsnutzungen (privat und gewerblich) vor den Nutzungskategorien und Lagen in der Stadt Eckernförde ab. Es dient als Orientierungsrahmen zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von künftigen Anfragen im Stadtgebiet. Die fallbezogene Beurteilung sollte als Abwägungsmaterial im Rahmen von Bauleitplanverfahren und bei der Erarbeitung ergänzender Steuerungsinstrumente (bspw. eine Milieuschutzsatzung) mit einbezogen werden. Die städtebaulichen Gründe, bezogen auf die jeweilige Teillage, können im Detail der Analyse und den Handlungsempfehlungen auf Ebene der Teilbereiche (Kapitel 3 Bestandssituation auf Teilbereichsebene) entnommen werden.

Um neben den Auswirkungen am Mikrostandort auch negative, städtebauliche Effekte im Rahmen eines gesamtstädtischen Kontextes zu erfassen, sind immer auch gesamtstädtische Wirkmechanismen zu

berücksichtigen, beispielsweise zur Vermeidung ungewollter Verlagerungseffekte von der nördlichen Innenstadt in die umliegenden Teilbereiche. Weiterhin gilt auch bei einer Marktanpassung im Sinne des Beherbergungskonzeptes, dass die kumulative Wirkung (zeitlich und räumlich) derartiger Vorhaben auf den Gesamtmarkt und die übrigen Belange der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind.

Grundsätze

Folgende Grundsätze werden durch das Steuerungskonzept verfolgt:

- An den im Konzept ausgewiesenen **Eignungsräumen** sind Entwicklungsvorhaben – wenn sie im Sinne der behutsamen, strategischen Marktanpassungen sind – **im Einzelfall erwünscht**. Eine Eignung nach Prüfraster ist jedoch nachzuweisen, um Fehlentwicklungen (u.a. städtebauliche Agglomerationseffekte, Auswirkungen auf das Stadtbild oder kumulative Auswirkungen auf den gesamtstädtischen Kontext) zu vermeiden. Zum Schutz der Bodenfunktion sollten Angebotsanpassungen präferiert an bestehenden oder bereits versiegelten Standorten umgesetzt werden.
- Die **Innenstadt und die umgebenden Lagen, der Hafen und die Wasserlagen** sind die bevorzugten touristischen Zieldestinationen in der Stadt. Es sind allerdings auch die Lagen, die am stärksten von den ungewollten Nebenwirkungen der touristischen Nutzungen betroffen sind. Der Fokus für die künftige touristische Entwicklung liegt auf dem Übernachtungstourismus und nicht auf einer Ausweitung des Tagestourismus. **Angebotsanpassungen im Beherbergungsangebot an diesen Standorten sind nur in Form einer qualitativen Feinsteuerung** und als behutsame Reaktion in strategisch angestrebten Marktsegmenten ausnahmsweise erwünscht. Dabei sollten **standortaggregierte Formate** aus der Hotellerie, ein Apartmenthaus oder kombinierte Modelle genutzt werden. Eine weitere Ausweitung der bereits zahlreich flächig vorhandenen, kleinteiligen Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen sollte zu Gunsten des Anteils der Wohnnutzung vermieden werden. Das vorhandene Planungsrecht sollte vor allem im nördlichen Innenstadtbereich zu Gunsten der Wohnfunktion und zum expliziten Ausschluss weiterer kleinteiliger Angebote angepasst werden. Eine ausgewogene Nutzungsentwicklung trägt der steigenden Wichtigkeit zentraler Lagen als Wohnstandort im Zuge des demografischen Wandels Rechnung, dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und begrenzt Auswirkungen auf das Ortsbild. Die bereits heute vorhandenen verkehrlichen Belastungen sind soweit möglich zu reduzieren und neue Belastungen bei künftigen Umgestaltungen zu vermeiden.
- In den **übrigen Wohnlagen der Stadt** gilt es, die gesamtstädtisch schon belastete **Wohnfunktion** im Sinne einer sinnvollen Aufgabenteilung und zur Vermeidung von weiteren Quell- und Zielverkehren innerhalb des Stadtgebietes gegenüber den Beherbergungsnutzungen zu **stärken**. Eine über die bereits existierenden Beherbergungsnutzungen hinausgehende **Angebotsausweitung ist nicht gewünscht**.
- Eine behutsame Erweiterung im Bereich der Boardinghouses, bezahlbare Hotels oder Hotel garni Angebote könnte der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Fachkräfte, Aus- und Fortzubildende, Monteure sowie Referenten abseits der klassischen Urlaubsnachfrage dienen. Als Standorte bieten sich ausnahmsweise die vorhandenen Gewerbelagen an, sofern kein Betrieb mit zwingendem GE-Erfordernis vorhanden ist. Eine Ansiedlung sollte nur bei nachgewiesenem, erheblichem funktionalem Zusammenhang (beispielsweise Unterbringung von Kunden, Fachkräften, Tagungen, Aus- und Fortzubildenden) und Erfordernis, **im Einzelfall geprüft werden**.
- Die Jugendherberge stellt ein wichtiges, bezahlbares Angebot für jugendliche Zielgruppen im Stadtgebiet in attraktiver Lage zur Innenstadt und den Stränden dar. Angebotsanpassungen und Erweiterungen sollten zur Ergänzung und zeitgemäßen Aufrechterhaltung des Angebotes im Einzelfall geprüft werden.
- Die **freizeitwirtschaftliche Nutzung von nicht für Beherbergungszwecke angemeldetem, privatem Wohnraum, die Umwandlung von Dauerwohnraum in Angebote zur Kurzzeitvermietung sowie die Zweckentfremdung von Dauerwohnraum** sollten zum Erhalt der Wohnfunktionen **unterbunden werden**.

- Ein **Angebot an Vorsorge- und Rehabilitationskliniken** ist aufgrund der klar abgrenzbaren Funktionen und Zielgruppen mit ihren spezifischen Reiseverhalten und des gesamtgesellschaftlich steigenden Bedarfes **projektbezogen zu prüfen**. Aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung (Klinik und Akademie) bieten sich insbesondere die im Nordwesten der Stadt gelegenen Standorte für eine einzelfallbezogene Prüfung an. Der enge, funktionale Kontext sollte bei der Überprüfung eine gehobene Rolle spielen.
- Aufgrund des ebenfalls sehr **spezifischen Bedarfs der Bundeswehr** sind ggf. bestehende Unterbringungserfordernisse (bspw. für Auszubildende) **projektbezogen zu prüfen**. Insbesondere wenn diese Erfordernisse auf bundeswehreigenen Flächen gedeckt werden.
- Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen grundsätzlich Bestandschutz**. Diese können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden.
- Darüber hinaus gelten die in der BauNVO geregelten Zulässigkeiten, die in Tabelle 5 für den Standort Eckernförde näher ausdifferenziert sind (u.a. freiere Regelung von Wohnmobilstellplätzen über SO-Gebiete durch den Plangeber). Im Grundsatz nimmt hierbei das Maß der Beherbergungsnutzung mit der Sensibilität des Umfeldes am Mikrostandort ab. Insbesondere Standorte rund um das Windebyer Noor bieten eine Grundattraktivität in der Nähe zu den Innenstadtlagen als attraktive Standorte für Wohnmobile an. Eine Belastung des vorhandenen Landschaftsraums ist durch eine Entwicklung auszuschließen. Im Falle einer ausnahmsweisen Umnutzung bereits versiegelter Flächen rund um das Noor, sollten diese Flächen unter Berücksichtigung von Alternativnutzungen anlassbezogen geprüft werden. Aufgrund der geringen Freiflächenangebote in der Stadt, sollten großflächige Campingplatzangebote eher in Kooperation mit den Gemeinden der Tourismusregion vorgehalten werden. Die Nutzung heute unversiegelter Flächen im Stadtgebiet für Campingplätze sollte hingegen vermieden werden.

Abbildung 73: Standortmatrix - Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Teillagen

Subsumtion der Betriebsarten	Innenstadt und Noorlagen		Südliches Stadtgebiet							Nördliches Stadtgebiet			
	Innenstadt, Bahnhof, Nooröffnung (1)	Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str. (2)	Kurpark und „Eckernförde Mitte“ (3)	Wohnquartier Broosbyer Koppel (4)	Wohnsiedlungen Schließkoppel und Möhlenkamp (5)	Wohnsiedlung Domsland (6)	Wohnquartiere Diestelkamp und Wulfsteert (7)	Gewerbegebiete Süd und Marienthal (8)	Wohnlage Auf der Höhe (9)	Louisenberg (10)	Borby, östl. Lachsenbach (11)	Borby, westl. Lachsenbach (12)	Wohnquartier Carlshöhe, Preuß. Kaserne ohne GE Nord (13)
Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandschutz													
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortaggregiert, keine Streulagen)	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	(✓)	(✓)	(✓)
Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/Monteurwohnung)	X	X	X	X	X	X	X	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	(✓)
Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Privatunterkunft/Privatzimmer)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Pension, Gasthaus	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gasthof	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	(✓)	(✓)	(✓)
Hotel garni	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	(✓)	(✓)	(✓)
Jugendherberge, Hostel	X	X	(✓)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Motel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vorsorge- und Rehaklinik	X	(✓)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	(✓)	(✓)
Schulungsheim	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Wohnmobilstellplätze (inkl. Camping und Glamping)	X	(✓)	(✓)	(✓)	X	X	X	X	X	X	X	X	(✓)
Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung (betrifft Vermietung mit gewerblichen Charakter)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall zu prüfen (Prüfraster)

X = auszuschließen

Quelle: cima 2022

Prüfraster

Genehmigungsanträge für Beherbergungsstätten können anhand des nachstehenden städtebaulichen Prüfrasters analysiert und bewertet werden. Danach kann entschieden werden, ob das Vorhaben im Rahmen der Gesamtkonzeption erwünscht ist. Folgende Kriterien sollten zur Anwendung kommen:

- **Eignungsräume:** Es ist zu prüfen, ob der gewählte Standort den im Beherbergungskonzept dargelegten städtebaulichen Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Eckernförde entspricht. Marktanpassungen sind aufgrund der heutigen Bestandssituation nur in strategisch sinnvollen Marktsegmenten ausnahmsweise zu prüfen und sollten mit den übrigen Belangen der Stadtentwicklung abgeglichen werden (insbesondere Verkehr und Lärm).
- **Agglomeration von Beherbergungsangeboten insbesondere Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen in Kombination mit einer großen Anzahl von Nebenwohnsitzen:** Agglomerationen von Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte zu einer Unterbindung weiterer Angebotsausweitungen in Lagen, in denen auch die Wohnfunktion ihren Platz finden soll, führen. Neben dem Verlust von kaum vorhandenen Entwicklungsflächen werden durch die Folgewirkungen (u.a. Verkehr, Lärm) negative städtebauliche Effekte hervorgerufen.
- **Auswirkung auf ortsbildprägende Ensembles oder Gebäude sowie das prägende Landschaftsbild:** Im Falle von strategischen Marktanpassungen ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben in seinem baukulturellen Anspruch der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des jeweiligen Vorhabenstandortes entspricht und den Belangen des Landschaftsbildes der Stadt Rechnung trägt. Eine Entwertung ortsbildprägender Bausubstanz und des Landschaftsbildes ist zu vermeiden.
- **Unternehmensstruktur und Auslastungsquote:** Die Angebotsstruktur in der Stadt wird heute sehr stark durch das Angebot von Ferienwohnungen, privaten Zimmervermietungen und Nebenwohnsitzen geprägt. Neue Angebote sollten im Sinne des Wirtschaftsfaktors Tourismus weder zu einem undifferenzierten noch zu einem einseitigen Wachstum führen und stattdessen durch inhaltliche Konzepte zunehmend ausdifferenzierten Kundenansprüchen Rechnung tragen. Angebotsanpassungen sind daher nur in strategisch sinnvollen Marktsegmenten zu überprüfen. Den Anforderungen der definierten Zielgruppen am Standort ist hierbei ausreichend Rechnung zu tragen. Auf eine sehr gute durchschnittliche Bettenauslastungsquote von über 60 % im Bereich Hotellerie (übrige 50%) sollte hingearbeitet werden, um vorhandene Ressourcen ökologisch und ökonomisch bestmöglich zu schützen. Hierzu ist zu prüfen, ob die entwickelten Angebote den ganzjährigen Vertrieb unterstützen, ohne dabei zu einer Niedrigpreisstrategie zu führen.
- **Immissionssituation und verkehrliche Anbindung:** Insbesondere in Kombination mit Wohnlagen ist zu prüfen, ob durch den Betrieb gewerblicher Unternehmen oder einer Agglomeration von Beherbergungsbetrieben, Lärmkonflikte (insbesondere in den Nachtstunden) zu erwarten sind oder Belange der Mobilität der Bevölkerung eingeschränkt werden. Durch verkehrsgünstige Lagen, insbesondere auch zu den Verkehrsträgern des Umweltverbundes, ein ausreichendes Parkraumangebot und kurze Wege zu den Zielen, können Verkehre reduziert, vermieden und stadtverträglicher gestaltet werden. In den ohnehin schon vorbelasteten Lagen gilt es bereits heute den Verkehr zu beruhigen. Künftige Entwicklungen müssen sich diesem Ziel durch geeignete Konzepte unterordnen.
- **Funktionaler Zusammenhang zu Infrastruktureinrichtungen:** Um die ggf. erforderliche Weiterentwicklung von Infrastruktureinrichtungen und sonstigen gewerblichen Anbietern anderer Wirtschaftszweige (u.a. Bundeswehr, Fortbildungsträger, Kliniken) zu gewährleisten ist zu prüfen, ob die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, vor allem den am Standort vorhandenen Betrieben als Standortfaktor dient oder primär Kunden aus anderen Lagen bedient werden sollen. Hierbei ist auch das ggf. bereits vorhandene Angebot zu berücksichtigen. Nur wenn ein deutlicher funktionaler Kontext in strategisch gewollten Marktsegmenten nachgewiesen wird, sollte eine Angebotsanpassung ausnahmsweise geprüft werden.

Es wird gutachterlich empfohlen, die Überprüfung der Einhaltung des Prüfrasters bei konkreten Anfragen durch eine unabhängige Stelle bei der Stadt Eckernförde oder im Auftrag der Stadt durch externe Berater durchführen zu lassen. In Analogie zur gängigen Praxis bei Einzelhandelsgutachten könnten die Kosten derartiger Gutachten mittels Kostenübernahmeerklärung an den Vorhabenträger weitergegeben werden.

Eignungsräume

Eignungsräume sollen Anfragen und Investitionen auf Standorte lenken, von denen marktseitig und städtebaulich erwartet wird, dass sie eine positive Entwicklung für die gesamtstädtische Entwicklung bedeuten. Hierbei ist für den Standort Eckernförde zu beachten, dass das erreichte Qualitäts- und Versorgungsniveau an Beherbergungsnutzungen innerhalb der Stadt aus Sicht der am Beherbergungskonzept beteiligten Akteure als gut eingestuft wird. Angebotsanpassungen sind nur in Form einer qualitativen Feinststeuerung und als behutsame Reaktion auf ein perspektivisches Wachstum in strategisch angestrebten Marktsegmenten erforderlich. Aus diesem Grund werden im Beherbergungskonzept keine Eignungsräume benannt, die eine Ansiedlung ohne jegliche Überprüfung ermöglichen, sondern nur derartige, denen nach vorheriger Überprüfung durch das vorgeschlagene Prüfraster eine ausnahmsweise Zulässigkeit zukommen kann. Darüber hinaus werden Standorte benannt, die keine Funktion als Eignungsraum besitzen, sondern für die in den Grundsätzen definierten Markterfordernisse für ausgewählte Marktsegmente eine Ergänzungsfunktion besitzen.

Weiterhin ist auch bei den hier benannten Standorten zu beachten, dass eine zeitlich parallele Entwicklung an mehreren ausnahmsweise zulässigen Standorten ebenfalls eine ungewollte Belastung für die bestehenden Strukturen darstellen kann. Sowohl die Zielsetzung aus Sicht des Tourismuskonzeptes 2030 als auch die Modelle zur künftigen Nachfrageentwicklung legen nahe, dass es bei künftigen Entwicklungen nur um einzelne, strategisch sinnvolle Marktanpassungen gehen kann. Für Parallelentwicklungen besteht aktuell kein Handlungsdruck, sie sollten daher vermieden werden. Kumulative Effekte mehrerer Projekte sind immer auch im gesamtstädtischen Wirkkontext zu beurteilen.

Folgende Eignungsräume wurden für eine **ausnahmsweise Ansiedlung nach Prüfung** identifiziert:

- Die **Innenstadt, die Nooröffnung, das Bahnhofsumfeld, der Hafen und die strand- und innenstadtnahen Lagen** wurden mit ihren Siedlungsbereichen aufgenommen. Durch kurze Wege und eine attraktive Lage zu den ÖPNV-Angeboten werden zudem Verkehrsströme innerhalb der Stadt bestmöglich vermieden. Betriebswirtschaftlich wie auch städtebaulich sind entsprechend der dargelegten baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte verkehrsgünstige Lagen zu bevorzugen. Die Eingrenzung auf strategisch bedeutsame Betriebstypen gemäß Standortmatrix gilt es hierbei zu beachten. Insbesondere flächige Angebote von weiteren kleinteiligen Ferienhausangeboten sind auszuschließen. Den bestehenden verkehrlichen Belastungen im Innenstadtbereich und den sich daraus ergebenden Erfordernissen ist bei der Beurteilung von Projekten ein besonderes Gewicht einzuräumen.

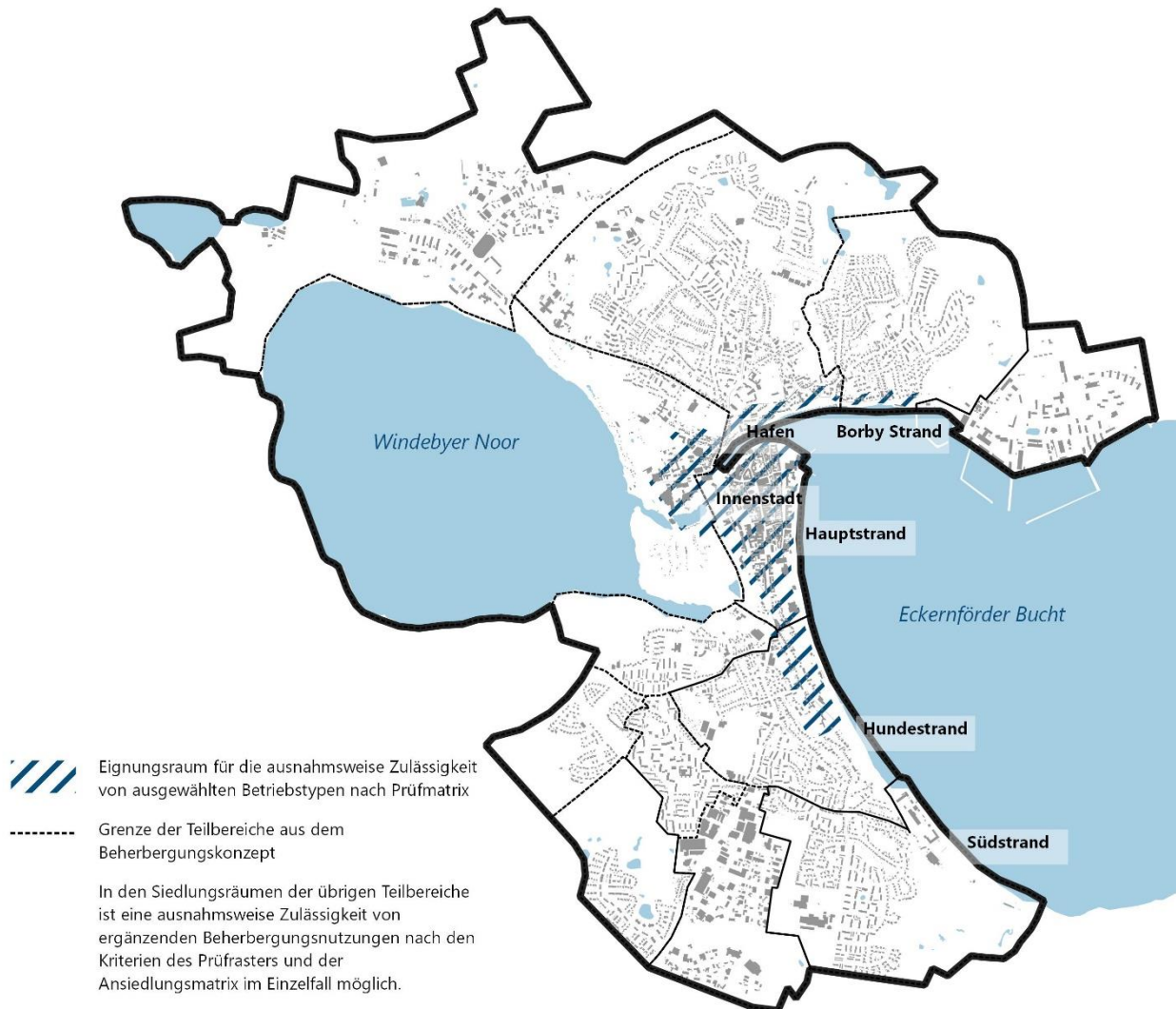
Als **Standorte mit ausnahmsweise ergänzenden Funktionen**, werden folgende Lagen definiert:

- Die **Lagen der Gewerbestandorte Süd und Marienthal** sowie im erweiterten **Umfeld der Preußer Kaserne** (ausgenommen GE Nord) bieten sich für ein ergänzendes Angebot, das insbesondere auch auf die Bedürfnisse von Unternehmen ausgerichtet ist, an. Ein Bedarf wird von mehreren größeren Nachfragern in der Stadt signalisiert. Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten mit den übrigen gewerblichen Nutzungen, sollten etwaige Vorhaben über ein leistungsfähiges Verkehrskonzept verfügen. Zudem ist gerade in diesen Lagen dem Schallschutz ein hohes Gewicht einzuräumen. Vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe dürfen durch neue Beherbergungsnutzungen nicht in ihren Betriebsabläufen beeinträchtigt werden.
- Bestehende **Siedlungsflächen im Umfeld des Windebyer Noors** (Noorzugewandte Teillagen Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str. (2), Wohnquartier Broosbyer Koppel (4) sowie Wohnquartier Carlshöhe, Preußer Kaserne (13)) könnten eine Entwicklungsperspektive für weitere Wohnmobilstellplätze in attraktiver Lage zu den touristischen Zielen der Stadt eröffnen. Eine Prüfung ist aber nur im Umnutzungsfall von Einzelstandorten anzuraten. Im Teilraum „Kurpark und

Eckernförde Mitte“ (3) kommen anlassbezogene Erweiterungen der Jugendherberge, die auch im kleineren Umfang neuartige Campingvariationen umfassen können hinzu.

Ergänzend gilt der Bestandsschutz. Vorhandene, formell und materiell rechtmäßige Angebote genießen Bestandsschutz. Betriebe können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden. Sollte sich der Betriebstypus und die Betriebsgröße durch Abriss und Neubau oder umfangreiche Umbaumaßnahmen grundlegend verändern, beispielsweise zu Gunsten eines Budget-Hotels, so ist diese Entwicklung nach den Maßstäben des Beherbergungskonzeptes und den übrigen Zielen der Stadtentwicklung und Bodenpolitik im Einzelfall zu beurteilen.

Abbildung 74: Übersicht der Eignungsräume (ausnahmsweise Zulässigkeit) im Stadtgebiet



Quelle: cima 2022

5.2.2 Rechtliches Steuerungskonzept

Es wird empfohlen, das Beherbergungskonzept durch die Ratsversammlung als Grundlage für ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** oder als **sonstige städtebauliche Planung** nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschließen zu lassen.

Hierdurch wird das Beherbergungskonzept zur Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik – vor dem Hintergrund eines stadtweit einheitlichen Bewertungsrahmens im Rahmen der Bauleitplanung.

Als **öffentlicher Belang** wären die Vorgaben und Ziele des Beherbergungskonzeptes bei allen laufenden und zukünftigen Bauleitplanverfahren **zu berücksichtigen (abwägungsrelevant)**.

Bei allgemeinen, informellen Anfragen kann auf das Beherbergungskonzept verwiesen werden. Durch die gesetzten Rahmenbedingungen ist nach Bekanntwerden im Investorenkreis ein Rückgang der Nachfragen an ungeeigneten Standorten zu erwarten. Dies hat sich in Kommunen mit bereits beschlossenen Beherbergungskonzepten bestätigt.

Darüber hinaus bleibt das Beherbergungskonzept eine informelle städtebauliche Planung. Eine Verbindlichkeit nach außen kann nur durch eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Hierbei wird folgendes empfohlen:

- Wenn sich bei der **Überprüfung** von Projekten **bei künftigen Standortanfragen** Widersprüche zum Beherbergungskonzept zeigen, kann ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen. Das gilt gleichermaßen für die Änderung bestehender Bebauungspläne und für die erstmalige Aufstellung von Bebauungsplänen. **Hierbei** dient das **Beherbergungskonzept und die gebietsspezifische Ableitung** nach eindeutigen Kriterien (siehe u. a. **Prüfraster**, z. B. Schutz von lokalen Wohnfunktionen und Handlungsempfehlungen in den Teillagen) als Teil der Begründung eines aufzustellenden Bebauungsplans.
- Aufgrund des bereits vorhandenen Angebotes sollten Ferienwohnungen in Wohngebieten in neuen Bebauungsplänen auch nicht in untergeordneter Form zugelassen werden. Hierdurch kann dem Mangel an Dauerwohnraum bei gleichzeitig kaum vorhandenen Entwicklungsflächen aktiv begegnet werden. Eine Veränderung der Rahmenbedingungen ist durch ein begleitendes Monitoring zu prüfen.
- Eingriffe in **bestehendes Planungsrecht** (vgl. u. a. rechtliche Rahmenbedingungen – Rechtsbehelfe, aber auch Verwaltungsaufwand) sollten ausschließlich **anlassbezogen erfolgen**. Fokusräume könnten Standorte mit erheblichen Vorbelastungen (sehr hoher Anteil von Wohnblöcken mit Nebenwohnsitz- und Ferienhausquote sowie vorhandene Verkehrsprobleme) ebenso wie Standorte, die in verstärkter Weise für Entwicklungen angefragt werden, sein. Aktuell stellt sich eine derartige Belastungssituation vor allem in der nördlichen Innenstadt dar. „Überschwappeffekte“ auf angrenzende Lagen sollten im Falle eines Ausschlusses anhand des Anfragegeschehens jedoch genau beobachtet und ggf. ebenfalls baurechtlich zu Gunsten von Dauerwohnraum eingeschränkt werden. Den möglichen Rechtsbehelfen und dem damit verbundenen Aufwand sollten hierbei die kaum noch vorhandenen Flächenpotenziale, die Opportunitätskosten für die Schaffung von Dauerwohnraum an anderer Stelle und der vielfach erstmal nachzuweisende Planungsschaden gegenübergestellt werden. So können bspw. auch für die Dauerwohnfunktion in der Stadt sehr hohe Renditen erzielt werden.
- Die Überprüfung in Gebieten nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sollte anlassbezogen auf Basis des Prüfrasters, der Ziele, der Standortmatrix und der Konkretisierung für die Teillagen erfolgen. Sollten sich Teilbereiche als besonders gefährdet herauskristallisieren, kann eine Steuerung auch hier über ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen.

Darüber hinaus erfordern **gesamtstädtische Wirkungsketten** ein kontinuierliches Monitoring. So kann beispielsweise ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen in der Innenstadt dazu führen, dass verstärkt Flächen in angrenzenden Stadtteilbereichen in verkehrsgünstigen Lagen zur Innenstadt nachgefragt werden. In der Folge könnten weitere Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich werden. Auch diese sollten allerdings anlassbezogen erfolgen.

Da Beherbergungskonzepte deutschlandweit ein noch neues Instrumentarium zur städtebaulichen Steuerung von Beherbergungsnutzungen sind, sollte die Wirkungsweise mindestens alle zwei Jahre geprüft werden. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, ist eine Fortschreibung des Konzeptes darüber hinaus mindestens alle fünf bis sieben Jahre zu empfehlen.

5.2.3 Ergänzende Maßnahmen

Neben dem Beherbergungskonzept konnten im Rahmen des Beteiligungs- und Analyseprozesses eine Reihe von ergänzenden Maßnahmen identifiziert werden, deren Umsetzung wichtige unterstützende Effekte hätte und geprüft werden sollte. Zu benennen sind hierbei insbesondere:

- **Maßnahmen einer aktiven Städtebaupolitik:** Die Prognosen zeigen, dass der Beherbergungsmarkt, trotz der Pandemie, auch künftig weiterwachsen wird. Dies gilt auch für die Stadt Eckernförde. Durch die geografischen Verhältnisse und die bereits vorhandene Siedlungs- und Verkehrsdichte ist die Ressource Fläche am Standort jedoch deutlich begrenzt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt. Es ist zu erwarten, dass der heute schon angespannte Wohnungsmarkt auch auf absehbare Zeit weiter bestehen wird. Mit dem Beherbergungskonzept und ergänzenden Instrumentarien kann die Stadt Eckernförde Rahmenbedingungen setzen, um ein stadtverträgliches Nebeneinander der Funktionen zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Belastungen des Wohnungsmarktes und den auch künftig stark nachgefragten touristischen Funktionen, selbst bei einer deutlichen Qualitätsorientierung, müssen diese Rahmenbedingungen trotz aller Umsetzungsschwierigkeiten aber durch eine aktive Städtebaupolitik begleitet werden, um dem bereits entstanden Ungleichgewicht entgegenzuwirken. Hierzu gehört insbesondere die Versorgung mit ausreichend nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum und die Lösung von bereits vorhandenen Mobilitätsengpässen (insbesondere in der Innenstadt und zur Verknüpfung mit der Region bspw. zur Bündelung von Verkehrsströmen durch Tagesgäste) durch zukunftsweisende Verkehrskonzepte.
- **Ordnungsmaßnahmen verschärfen:** Selbst wenn eine stärkere Reglementierung der Rahmenbedingungen in besonders betroffenen Teillagen erfolgt, sind auch in anderen Städten von unterschiedlichen Akteuren Ansätze zur Umgehung dieser Festsetzungen beobachtet. Dies geht sowohl zu Lasten der Wohnraumnutzung als auch der regulären Beherbergungsangebote und reicht von der nicht angemeldeten Untervermietung von Wohnsitzen bis hin zur fingierten Nutzung von Wohnraum als Dauerwohnraum. Aufgrund der geringen Größe der Stadt lassen sich Verdachtsmomente schnell identifizieren. Eine Kontrolle erfordert jedoch eine entsprechende personelle Ausstattung der Behörden und ist zudem rechtlich aufgrund der Unverletzlichkeit der Wohnung sehr schwer und nur zeitaufwendig umzusetzen. Dennoch sollten Kontrollen und Bußgelder, wo immer nötig, verschärft zum Einsatz kommen. Dabei sind die hohen Opportunitätskosten für die Schaffung neuer Wohnangebote in Abgleich zu bringen.
- **Einfordern und umsetzen von ergänzenden rechtlichen Rahmenbedingungen auf EU-, Bundes- und Landesebene:** Insbesondere im Kontext mit privaten Beherbergungsportalen und den in Teilen dort vorhandenen scheinprivaten Anbietern von Beherbergungsnutzungen haben aktuelle Rechtsprechungen des EuGHs¹² die Rechte von Kommunen, in denen Wohnraum knapp und teuer ist, gestärkt. So darf beispielsweise die Kurzzeitvermietung über Portale wie Airbnb an Feriengäste verboten werden. Hier gilt es, sich auf Landesebene für ein Gesetz einzusetzen, das den Leerstand aus Spekulationsgründen einschränkt, bestehenden Wohnraum erhält, Zweckentfremdung vermeidet, touristische Vermietungen reguliert und dies bei Zuwiderhandlung mit hohen Bußgeldern ahndet. Als Vorbild könnte u.a. das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz –HmbWoSchG unter Berücksichtigung HmbGVBl vom 23. Oktober 2018 genutzt werden. Aber auch in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Bayern, Hessen und Berlin wurden entsprechende Rahmenbedingung erlassen bzw. nochmalig verschärft. Diese und weitere Entwicklungen gilt es auch in Schleswig-Holstein zu beobachten, kontinuierlich einzufordern und die sich daraus ergebenden Handlungsoptionen umzusetzen.
- **Prüfung und Umsetzung von ergänzenden Maßnahmen zur Reglementierung von neuen Nebenwohnsitzen:** Die Analysen zeigen, dass Agglomerationen von Ferienwohnung und Nebenwohnsitzen in der Stadt Eckernförde stark räumlich korrelieren. Dies verstärkt den teilräumlichen

¹² EuGH: Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-724/18 und C-727/18

und saisonalen Eindruck der Verödung von Teillagen und kann zudem zu ungewollten und nur schwer zu kontrollierenden Umnutzungsverhalten zwischen Ferienwohnungen und Nebenwohnsitzen führen. Es wird daher empfohlen, insbesondere in den stark vorbelasteten Lagen der Innenstadt sowie angrenzender Teilbereiche auch die Reglementierung der Ausbildung von neuen Nebenwohnsitzen zum Schutz der bestehenden Beherbergungsbetriebe und zur Vermeidung einer städtebaulichen und saisonalen Verödung von Teillagen zu prüfen und umzusetzen. Mit dem § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist für Wohnungen ein Unterbegriff „Nebenwohnungen“ im BauGB eingeführt worden, der Zweitwohnungen definiert. Durch den Ausschluss der Nebenwohnungen als Bestandteil der Wohnungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO, kann diese Nutzung im B-Plan zukünftig stärker geregelt werden. Der Einsatz weiterer Instrumentarien muss ebenfalls abgewogen werden, hat aber vielfach den Nachteil, dass diese nicht passgenau auf die in Eckernförde bestehende Problemlage zugeschnitten sind. So kann die Umwandlung in Wohneigentum gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB durch Rechtsverordnung der Landesregierung einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen werden. Allerdings nur für Gebiete, für welche die Stadt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen hat oder noch beschließen wird. § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB richtet sich allerdings nicht speziell gegen die Entstehung von Zweitwohnungen. Vielmehr ist es so, dass sich durch die Entstehung von Wohneigentum und die anschließende Veräußerung das Risiko erhöht, dass die neuen Eigentümer den bisherigen Mietern wegen Eigenbedarfs kündigen. Dies wiederum kann – unabhängig von der Frage Haupt- oder Zweitwohnung – zu einer städtebaulich unerwünschten Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen, der mithilfe von Erhaltungssatzung und Umwandlungsgenehmigungspflicht begegnet werden soll. Einschränkend ist insbesondere die Wirkung auf bereits bestehende Problemlagen und auf Neubauvorhaben zu beurteilen. Stärker auf die Zweitwohnungsfrage zugeschnitten ist hingegen § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Dieser erlaubt es Gemeinden, die durch den Fremdenverkehr geprägt sind, durch Satzung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum genehmigungspflichtig ist. Hierdurch soll allerdings vordringlich eine Unterauslastung der entstandenen touristischen Infrastruktur verhindert bzw. der Schutz der Fremdenverkehrsfunktion gewährleistet werden. Das Beherbergungskonzept kann als wichtige Argumentationsgrundlage für diese ergänzenden Maßnahmen mit herangezogen werden. Noch kritischer ist der Einsatz der Zweitwohnungssteuer als Instrumentarium zur räumlichen Steuerung zu sehen. Sie ist ein fiskalisches Instrument, dass es den Gemeinden ermöglicht gewisse Mehrausgaben für Einrichtungen, die durch den Zweitwohnungsinhaber typischerweise nur sporadisch genutzt werden und nicht durch den kommunalen Finanzausgleich gedeckt werden, zu kompensieren. Eine räumliche Steuerung ist hingegen nicht ihre Aufgabe. Darüber hinaus steht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Steuer, die verhältnismäßig sein muss, den gewünschten Effekt nicht erzielt. Gerade die Nutzenden von Nebenwohnsitzen als Luxusappartements in den A-Lagen werden sich von einer höheren Steuer am wenigsten abschrecken lassen. Selbst in Gemeinden mit deutlich höheren Steuersätzen als in Eckernförde, konnte das städtebauliche Problem der Verödung von Teillagen mit höheren Steuersätzen nicht behoben werden. Zudem könnte eine Erhöhung in den ohnehin angespannten Marktlagen mit hohem Bestandsangebot an Nebenwohnsitzen zu einer ungewollten Verstärkung der Preisspirale beitragen.

- **Kontinuierlicher und enger Austausch von Stadtplanung, ETMG und Akteuren der Wirtschaft:** Durch die dynamische Entwicklung in den vergangenen und die zu erwartende Entwicklung in den kommenden Jahren wird trotz Qualitätsorientierung mit weiteren Folgen für die Stadtentwicklung gerechnet. Hierdurch entsteht ein erhöhter Koordinierungs- und Monitoringbedarf. Um insbesondere die Transparenz für die Belange der unterschiedlichen Akteure und die Effektivität von möglichen Maßnahmen zu erhöhen, ist der kontinuierliche Austausch der Stadtplanung mit der ETMG und Akteuren der Wirtschaft (wichtig unterschiedliche Marktsegmente, Nachfragegruppen und Teillagen) zu empfehlen (bei Bedarf weitere Fachgebiete). Aktuelle Marktentwicklungen können schneller erkannt und Reaktionsmöglichkeiten verbessert werden. Die Kennzahlen des Beherbergungskonzeptes bieten in Kombination mit den Statistiken der ETMG, den Statistiken der Stadt und der amtlichen Statistik einen wichtigen Orientierungsrahmen zur Diskussion.

- **Saisonverlängernde Maßnahmen:** Das Tourismuskonzept identifiziert eine Erweiterung der Nebensaison mit dem Ziel Ganzjahresdestination zu werden als eine wichtige Maßnahme zur „Entzerrung“ der Hauptsaison. Zudem sollen Qualitäts- und Ausschlusskriterien für Veranstaltungen entwickelt werden. Die durchschnittliche Bettenauslastung ist hierbei steigerbar. Entwicklungen ohne Bettenzuwachs sind aufgrund von Spitzen in der Hauptsaison in der Regel nur mit einem größeren Steuerungs- und Koordinierungsaufwand (beispielsweise Profilierung durch Events, quellgebietsspezifischeres Marketing, Beispielung von Brückentagen...) möglich. Dieser kann sich ggf. in zusätzlichen Personalstellen widerspiegeln. Darüber hinaus haben auch diese „Ruhephasen“ eine wichtige Funktion für die Einheimischen und die Natur. Dies gilt es bei der Konzeption etwaiger Maßnahmen zu bedenken.
- **Fachkräftemangel aktiv begegnen:** Der Fachkräftemangel ist bereits heute eine spürbare negative Rahmenbedingung, nicht nur für die Anbieter auf dem Beherbergungsmarkt in der Stadt Eckernförde. Die mangelnde Verfügbarkeit von bezahlbaren Unterkünften erschwert die Situation weiter (Auszubildende und Beschäftigte). Zudem wird vor dem Hintergrund des deutschlandweit weiterwachsenden touristischen Marktvolumens in den kommenden Jahren – bei gleichzeitig stattfindendem demografischem Wandel – der Wettbewerb um qualifiziertes Personal noch weiter zunehmen. Hierbei gilt es, überschaubaren Verdienstmöglichkeiten und vielfach fordernden Arbeitszeiten attraktive Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten gegenüberzustellen und den Standort Eckernförde im regionalen Verbund mit anderen Ostseestandorten als begehrliche Arbeitgebermarke zu positionieren. Weiterhin wird der Anteil von Personal mit Sprachbarriere aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen aller Voraussicht nach zunehmen. Auch hierdurch entstehen gesteigerte Qualifizierungserfordernisse. Dabei ist zu beachten, dass viele Rahmenbedingungen kommunal nur begrenzt beeinflussbar sind. In Kooperation mit anderen Kommunen sollte daher u.a. eine Prüfung der Lockerung des Arbeitsschutzes (insbesondere flexiblere Arbeitszeiten) auf Bundesebene angeregt werden. Einzelbetrieblich wäre auf Anbieterseite zudem zu prüfen, ob attraktivere Arbeitszeitbedingungen beispielsweise durch die Einführung einer 4-Tage-Woche erzielbar sind. In Kooperation mit ETMG, der Wirtschaftsförderung des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der Stadtentwicklung und Akteuren des Wohnungsmarktes sollten mit den Unternehmen und ggf. der Bundeswehr Strategien erarbeitet werden, lebenswerte und gleichzeitig bezahlbare Mietwohnungsangebote für Fach-, Saison- und Hilfskräfte sowie Auszubildende zu schaffen.

6 Fazit und Ausblick

Der qualitative und authentische Tourismus ist und bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt Eckernförde. Die angebotenen Beherbergungsleistungen dienen nicht nur der Tourismusbranche, sondern sind auch Einnahmequelle für zahlreiche vor- und nachgelagerte Branchen. Zudem profitiert auch die Bevölkerung von den bereitgestellten Funktionen der Daseinsvorsorge (Nahversorgung, Gastronomie, Dienstleistungen, Events...).

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben allerdings gezeigt, dass es trotz Qualifizierungsstrategie zunehmend zu Nutzungskonkurrenzen zwischen den touristischen Funktionen und den übrigen Belangen der Stadtentwicklung kommt. Neben den Übernachtungsgästen ist es vor allem das saisonal konzentriert auftretende Volumen an Tagesgästen, was zu Spannungsfeldern führt. Durch die räumliche Konzentration auf die Innenstadt (insbesondere nördlicher Teil) und angrenzende Teillagen in Kombination mit einem wachsenden Anteil an Nebenwohnungen stehen aber auch Beherbergungsangebote in Konkurrenz insbesondere zu den Belangen eines ohnehin angespannten Wohnungsmarktes. Selbst zurückhaltende Prognosen lassen zudem einen Anstieg der Nachfrage und damit eine Verschärfung der Nutzungskonkurrenzen erwarten. Nachholeffekte beim Auslandstourismus führen hierbei aller Voraussicht nach auch nach der Pandemie zu keinen grundsätzlich anderen Ausgangsrahmenbedingungen. **Eine konsequente städtebauliche Steuerung zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen zumindest in den besonders belasteten Teillagen wird daher zunehmend erforderlich und gutachterlich empfohlen.**

Um die bereits heute bestehenden, teilräumlichen und saisonalen Belastungen, die auch in der Bevölkerung deutlich wahrgenommen werden, mit der auch künftig gewollten, ortangemessenen Qualität des Beherbergungsangebots in Einklang zu bringen, ist eine angepasste Stadtentwicklungsstrategie erforderlich. Künftige Umsatz- und Wertschöpfungsentwicklungen müssen auf einem Wachstum in strategisch sinnvollen Marktsegmenten, ohne die Belange der einheimischen Bevölkerung zu stören, beruhen (Qualität statt Quantität). Hierzu soll insbesondere die Zahl der besonders verkehrsinduzierenden Tagesgäste nicht weiter gesteigert werden und stattdessen eine behutsame Qualifizierung und Entwicklung der Übernachtungsangebote an sich zunehmend ausdifferenzierende Kundenansprüche erfolgen. Aber auch ein qualitativer Wandel muss durch geeignete städtebauliche Rahmenbedingungen begleitet werden. So können selbst in strategisch sinnvollen Marktsegmenten Angebotsanpassungen zu Belastungen von Teillagen führen. Entsprechende Effekte gilt es zu vermeiden. Gleiches gilt für die räumlich und zeitlich konzentrierte Entwicklung von Marktanpassungen. Erfahrungswerte aus anderen Destinationen zeigen, dass in besonders belasteten Lagen auch eine besondere Konsequenz bei der Steuerung erforderlich ist, um ungewollte Entwicklungen zu Ungunsten des Wohnungsmarktes und der Dauerbevölkerung zu vermeiden.

Durch die zunehmende Vermietung von privatem Wohnraum als Ferienunterkunft, den bereits heute hohen Anteil von Zweitwohnsitzen und die teilweise illegale Zweckentfremdung von Dauerwohnraum verschärft sich das Problem insbesondere in der Innenstadt und angrenzenden Teillagen weiter. Der Verlust von Wohnraum in einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt sowie eine erhöhte Anzahl von Störungen im Wohnumfeld sind nur einige der Konsequenzen. Die Voraussetzungen für die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung wären in diesen Teillagen auch in Eckernförde gegeben. Das Beherbergungskonzept könnte hierzu als Begründungsgrundlage genutzt werden. Allerdings scheitert es an der bisher fehlenden Landesverordnung in Schleswig-Holstein. Die Kontrolle der Einhaltung vorhandenen Baurechts und der anlassbezogene bauleitplanerische Ausschluss bzw. die Begrenzung von Nutzungsmöglichkeiten in besonders belasteten Lagen, sind daher Steuerungsmöglichkeiten, die in Eckernförde in erster Linie zur Anwendung kommen sollten. Da zwischenzeitlich in fast allen deutschen Bundesländern eine Verordnung zur Zweckentfremdung von Wohnraum existiert, sollte ergänzend auch in Schleswig-Holstein auf eine Anpassung der Rahmenbedingungen hingewirkt werden.

Aus diesen und weiteren im Konzept beschriebenen Gründen liefert das vorliegende Beherbergungskonzept eine Grundlage für ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Fachämter der Stadt Eckernförde. **Durch Beschluss der Stadt Eckernförde ist das Konzept als öffentlicher Belang bei allen laufenden und künftigen Bauleitplanverfahren abwägungsrelevant zu berücksichtigen.** Es dient als

Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik und bietet einen stadtweiten einheitlichen Bewertungsrahmen für Beherbergungsstätten jeglicher Art. Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung entfaltet das Beherbergungskonzept auch eine verbindliche Wirkung außerhalb der Verwaltung. Eine Erstellung oder Änderung der Bauleitplanung sollte anlassbezogen und mit einem besonderen Fokus auf wesentlich vorbelastete Räume geprüft werden. Das Beherbergungskonzept liefert mit den Zielen für die künftige Entwicklung, den städtebaulichen Begründungen auf Teilbereichsebene – die in einer Standortmatrix zusammengefasst sind –, eine Empfehlung für ein Prüfraster, Eignungsräume für potenzielle Angebotsergänzungen sowie die erforderlichen Argumentationsgrundlagen, um eine Begründung in der Bauleitplanung zu erleichtern. **Es wird empfohlen Angebotsanpassungen nur in Form einer qualitativen Feinsteuerung und als behutsame Reaktion in strategisch angestrebten Marktsegmenten ausnahmsweise zuzulassen.** Sie sollten nur im Rahmen der im Tourismuskonzept 2030 festgesetzten Zielsetzungen erfolgen und die verschärfenden Effekte von Nebenwohnsitzen berücksichtigen.

Darüber hinaus wird erwartet, dass allein durch den Beschluss des Beherbergungskonzeptes und den regelmäßigen Verweis bei allgemeinen und informellen Anfragen die Nachfrage an ungeeigneten Standorten zurückgehen wird. Dies bestätigen Erfahrungswerte aus Kommunen mit vergleichbaren Konzepten.

Mit dem Beschluss des Beherbergungskonzeptes erhält die Stadt Eckernförde ein neues Instrumentarium, um die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Stadt in gewollte Bahnen zu steuern – ohne dabei gewollte Marktanpassungen gänzlich auszuschließen. Während in den Bereichen der Einzelhandelsentwicklung oder der Steuerung von Vergnügungsstätten städtebauliche Entwicklungskonzepte inzwischen deutschlandweit erprobt sind, ist der Einsatz dieses Instrumentes im Bereich des Beherbergungswesens noch neu. Aus diesem Grund sollte die Funktionalität in den kommenden Jahren überprüft und ggf. erforderliche Anpassungen durch eine (Teil-)Fortschreibung erfolgen. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, sollte das Konzept mindestens alle fünf bis sieben Jahre fortgeschrieben werden.

7 Quellen und Literaturverzeichnis

Alle im Konzept enthaltene Karten wurden durch die cima erstellt. Die Kartengrundlage bilden die ALKIS-Daten der Stadt Eckernförde sowie Shapefiles zu Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen sowie OpenStreetMap Daten (© OpenStreetMap contributors). Die OSM-Daten sind unter der Open Database License verfügbar: www.openstreetmap.org/copyright

Braun Alexander, Michael 06.02.2016: Serviced Apartment's. Hier leben die urbanen Normaden. In Welt online unter: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article151903821/Hier-leben-die-urbanen-Normaden.html> zugegriffen Dezember 2018

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hg.) (2011): Innovativer Gesundheitstourismus in Deutschland. Leitfaden. Online unter: https://www.projectm.de/sites/default/files/2016-04/Leitfaden_Gesundheitstourismus.pdf zugegriffen Januar 2019)

DEHOGA Bundesverband 2018: Betriebstypen im Beherbergungsgewerbe online unter: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> zugegriffen Dezember 2018

dwif-Consulting GmbH 2017: Marktstudie privater Ferienimmobilien 2017. Kaufkriterien, Finanzierung, Vermietung und Objekteigenschaften von privaten Ferienimmobilien. FeWo-direkt; Engel und Völkers (Hrsg.). Berlin.

dwif-Consulting GmbH und Tourismuszukunft 2019: Tourismuskonzept Eckernförde 2030

DZT/ Claus Sager 2014: DZT-Prognose 2030 für das Deutschland-Incoming – Chancen für Wachstum erkennen!

ETMG 2017: Tourismusentwicklung im Ostseebad Eckernförde. Gegenüberstellung der Tourismuskonzeption aus dem Jahr 2007 und dem aktuellen Stand 2017. Eckernförde.

ETMG 2021: Touristische Kennzahlen 2008-2020. Eckernförde.

infas 2021: Knie, Andreas; Zehl, Franziska; Schelewsky, Marc: Mobilitätsreport 05, Ergebnisse aus Beobachtungen per repräsentativer Befragung und ergänzendem Mobilitätstracking bis Ende Juli, Ausgabe 16.08.2021, Bonn, Berlin, mit Förderung des BMBF

Immoscout24 2022: Kaufpreisentwicklung für Wohnungen und Häuser sowie Mietpreisentwicklung je m²: https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/schleswig-holstein/rendsburg-eckernfoerde-kreis/eckernfoerde?cmp_id=10-04305&cmp_name=residential_atlas&cmp_position=brand_homepage&cmp_creative=oss_location_search#/preis-%C3%BCbersicht (zugegriffen Januar 2022)

Maschke 1995: Hotelbetriebsvergleich, Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (dwif) an der Universität München, Sonderreihe 63, vgl. GuG-aktuell 2004, 13

McMakler- McCompass: Immobilienpreise in Eckernförde 2022: <https://www.mcmakler.de/immobilienpreise/schleswig-holstein/eckernfoerde> (zugegriffen Januar 2022)

Prokom 2016: Masterplan Eckernförder Bucht

Raum & Energie, GGR 2021: Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde, Wedel/Hamburg 18.08.2021

Stadt Eckernförde 1982: Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung und Erhaltung der baulichen Anlagen und der privaten Freiflächen im Gebiet Broosbyer Koppel

Stadt Eckernförde 2008: Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan 2008

Stadt Eckernförde 2012: Satzung der Stadt Eckernförde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nooröffnung“

Stadt Eckernförde 2018: Teilfortschreibung städtebaulicher Rahmenplan 2018

Stadt Eckernförde 2016: Neufassung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt

Stadt Eckernförde 2021: Flächennutzungsplan und Bebauungspläne <https://www.eckernfoerde.de/Die-Stadt/Pr%C3%A4sentation/Stadtentwicklung-Verkehr/Bebauungspl%C3%A4ne/> (zugegriffen September 2021)

Stadt Eckernförde 2021: Daten zu Ferienwohnungen

Stadt Eckernförde 2022: Daten aus dem Einwohnermelderegister

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019: Bettenauslastungen in den Top-Destinationen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022: Daten zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022: Tourismusstatistik der Stadt Eckernförde nach Betriebsarten 2015-2020

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2022: Umsatzsteuerstatistik 2010-2020

steg Hamburg 2022: Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde Fortschreibung 2022

Website Berlin vs. Airbnb: <http://www.airbnbvsberlin.de/> (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>) zugegriffen Dezember 2018

Quellen der Beherbergungsstättenerfassung

Bestandsdaten zu Beherbergungsstätten der Stadt Eckernförde und der ETMG

ETMG 2021: Gastgeberverzeichnis (Stand 2021)

HRS: <https://www.hrs.de/> zugegriffen September 2021

FeWo-direkt: <https://www.fewo-direkt.de/> zugegriffen September 2021

Airbnb: <https://www.airbnb.de/> zugegriffen September 2021

Booking.com: <https://www.booking.com> zugegriffen September 2021

9flats.com: <https://www.9flats.com/de> zugegriffen September 2021

WIMDU: <https://www.wimdu.de/> zugegriffen September 2021

hometogo: <https://www.hometogo.de/> zugegriffen September 2021

Internetrecherche zu Eintragungen der Betriebe in Google Maps und auf den Internetseiten der Betriebe

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes	5
Abbildung 2:	Zentrale Bausteine	6
Abbildung 3:	Wachstum Incoming-Tourismus Deutschland	11
Abbildung 4:	Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“	12
Abbildung 5:	Zusammenhang Wohnungsknappheit und Beherbergung	13
Abbildung 6:	Entwicklung der durchschnittlichen Quadratmeterpreisen in der Stadt Eckernförde	14
Abbildung 7:	Ankünfte und Übernachtungen in der Stadt Eckernförde im Jahresverlauf 2019 (in Beherbergungsstätten mit 10 und mehr Betten ohne Camping)	19

Abbildung 8:	Entwicklung der Bevölkerungs- und Wohnungszahl in der Stadt Eckernförde	20
Abbildung 9:	Verkehrsleistung pro Tag absolut nach Verkehrsmitteln	22
Abbildung 10:	Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen im Vergleich	24
Abbildung 11:	Entwicklung der Zahl der Betriebe und Betten (mit 10 und mehr Betten)	26
Abbildung 12:	Relativer Anteil der Betriebsarten nach Ankünften und Übernachtungen 2019 in Eckernförde	27
Abbildung 13:	Entwicklung der durchschnittlichen Bettenauslastungsquote in %	28
Abbildung 14:	Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen im Wirtschaftszweig Beherbergung seit 2015	30
Abbildung 15:	Modellhafte Betrachtung des Nachfragewachstums auf den Beherbergungsbestand	34
Abbildung 16:	Befragung: Wie soll sich der Tourismus in Eckernförde entwickeln? (n = 308)	36
Abbildung 17:	Übersicht Untersuchungsgebiet - Aufteilung der Stadt in 13 Teilbereiche	47
Abbildung 18:	Blick in die Fußgängerzone	48
Abbildung 19:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung	48
Abbildung 20:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung	49
Abbildung 21:	Beispiel für Ferienwohnung in gemischt genutzten Gebieten der Noorlagen	54
Abbildung 22:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str.	54
Abbildung 23:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Noorlagen bis Mühlenberg und Schleswiger Str.	55
Abbildung 24:	Beherbergungsangebot, das von der Hanglage profitiert aber auch Parkverkehr induziert	58
Abbildung 25:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Kurpark und „Eckernförder Mitte“	58
Abbildung 26:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Kurpark und „Eckernförder Mitte“	59
Abbildung 27:	Beispiel für solitäre Ferienwohnung in Wohnlage	62
Abbildung 28:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnquartier „Broosbyer Koppel“	62
Abbildung 29:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnquartier „Broosbyer Koppel“	63
Abbildung 30:	Durch Dauerwohnen geprägte Neubaugebiete	66
Abbildung 31:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“	66
Abbildung 32:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnsiedlungen „Schiefkoppel“ und „Möhlenkamp“	67
Abbildung 33:	Enges Nebeneinander von Wohnen und Tourismus in Tinum	70
Abbildung 34:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnsiedlung „Domsland“	70
Abbildung 35:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnsiedlung „Domsland“	71
Abbildung 36:	Mehrfamilienhausbebauung im Diestelkamp	74
Abbildung 37:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“	74
Abbildung 38:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnquartier „Diestelkamp“ inkl. „Wulfsteert“	75
Abbildung 39:	Gewerbebetrieb mit angegliedertem Motel	78
Abbildung 40:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Gewerbegebiet Süd und Marienthal	78
Abbildung 41:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Gewerbegebiet Süd und Marienthal	79
Abbildung 42:	Vereinzelte Angebote in den wohnbaulich geprägten Lagen	82
Abbildung 43:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnlagen „Auf der Höhe“	82
Abbildung 44:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnlagen „Auf der Höhe“	83
Abbildung 45:	Kasernengelände	86
Abbildung 46:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Louisenberg	86
Abbildung 47:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Louisenberg	87
Abbildung 48:	Wohnbauliche Lagen mit Ferienwohnungen zum Landschaftsraum	89
Abbildung 49:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Borby östlich Lachsenbach	89
Abbildung 50:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Borby östlich Lachsenbach	90

Abbildung 51:	Beispiel für eingestreute Ferienwohnungen in den Wohnlagen Quelle: cima 2021	93
Abbildung 52:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Borby westlich Lachsenbach	93
Abbildung 53:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Borby westlich Lachsenbach	94
Abbildung 54:	Gewerbliche Nutzungen rund um die Preußer Kaserne	98
Abbildung 55:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord	98
Abbildung 56:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Wohnquartier „Carlshöhe“, Preußer Kaserne und Gewerbegebiet Nord	99
Abbildung 57:	Übersicht der erhobenen Betriebe/ Unterkünfte und Betten nach Teilsegmenten	102
Abbildung 58:	Räumliche Übersicht der erhobenen Betriebe/ Unterkünfte in Eckernförde	103
Abbildung 59:	Hotel Beach Side im Teilbereich Eckernförder Mitte	104
Abbildung 60:	Appartement Hotel in der Innenstadt (aufgeteilt auf mehrere Standorte)	104
Abbildung 61:	Stadthotel in der Innenstadt	104
Abbildung 62:	Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe inkl. Appartement-Hotels und Hotel garni Angeboten in der Stadt Eckernförde	104
Abbildung 63:	Ferienwohnungen in der Innenstadt	106
Abbildung 64:	Ferienwohnungen in den Wohnlagen	106
Abbildung 65:	Neue Ferienwohnungen an der Hafenspitze	106
Abbildung 66:	Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern in der Stadt Eckernförde	106
Abbildung 67:	Wohnmobilstellplatz am Noor	108
Abbildung 68:	Apartmenthauser am Hafen	108
Abbildung 69:	Jugendherberge im Teilbereich 3	108
Abbildung 70:	Räumliche Verteilung der übrigen Beherbergungsangebote in der Stadt Eckernförde	109
Abbildung 71:	Übersicht der Bausteine der Beherbergungskonzeptes	110
Abbildung 72:	Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes	111
Abbildung 73:	Standortmatrix - Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Teillagen	116
Abbildung 74:	Übersicht der Eignungsräume (ausnahmsweise Zulässigkeit) im Stadtgebiet	119

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Beteiligter Expertenkreis	6
Tabelle 2:	Teilnehmer Arbeitskreis	6
Tabelle 3:	Klassifizierung der Betriebsarten	7
Tabelle 4:	Bettenauslastungsquoten im Vergleich mit deutschen Top-Destinationen im Jahr 2019	28
Tabelle 5:	Definition von Betriebstypen für die Stadt Eckernförde	38
Tabelle 6:	Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens	41
Tabelle 7:	Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO	43