



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eckernförde

Mai 2006



**Eckernförde**  
OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

N 54°28'  
E 9°50'



Im Auftrag der Stadt Eckernförde



Endfassung vom 31. Mai 2006

**Ausarbeitung durch**



Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Schulterblatt 26-36 \* 20357 Hamburg

Telefon: 040 / 43 13 93 0

Telefax: 040 / 43 13 93 10

E-Mail: [steg@steg-hh.de](mailto:steg@steg-hh.de)

**Verfasser/innen**

Projektleitung Karen Hartmann

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz

Dipl.-Ing. Stephan Petschallies

Dipl.-Ing. Torben Sell

Dipl.-Geomatiker Norman Pflüger

**GLIEDERUNG**

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Rahmenbedingungen .....	2
1.2 Aufgabe und Zielsetzung des ISEK.....	4
1.3 Methodik.....	5
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE.....</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Raum .....	7
2.2 Stadt- und Siedlungsstruktur .....	14
2.3 Grün- und Freiraumstruktur .....	18
2.4 Mobilität und Verkehr .....	25
2.5 Wirtschaft und Gewerbe.....	32
2.6 Tourismus und Kultur .....	45
2.7 Einzelhandel und Entwicklung der Innenstadt.....	52
2.8 Bildung und Soziales.....	63
2.9 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....	73
2.10 Wohnraumversorgung.....	97
2.11 Zusammenschau der Defizite und Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene .....	100
<b>3. LEITBILDER UND ZIELE.....</b>	<b>103</b>
3.1 Übergeordnete Leitlinien für die Stadtentwicklung .....	103
3.2 Vorliegendes Stadtleitbild der Stadt Eckernförde.....	108
3.3 Entwicklungsziele aus der Bestandsanalyse.....	116
3.4 Fortschreibung des Stadtleitbildes .....	117

<b>4. ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE .....</b>	<b>119</b>
4.1 Profilierung des Standortes .....	119
4.2 Demographischer Wandel.....	128
4.3 Bewältigung des Strukturwandels .....	136
4.4 Identifizierung von Entwicklungsgebieten .....	142
<b>5. HANDLUNGS- UND MAßNAHMEEMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>144</b>
5.1 Entwicklungsgebiet A: Neue Carlshöhe / Grasholz.....	145
5.2 Entwicklungsgebiet B: Borby-West .....	157
5.3 Entwicklungsgebiet C: Innenstadt – Hafen – Noor.....	168
5.4 Entwicklungsgebiet D: Eckernförde-Südwest.....	185
5.5 Zusammenfassende Darstellung der Empfehlungen für Stadtumbaugebiete, Impulsprojekte und weitere Maßnahmen .....	199
5.6 Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen zur Umsetzung .....	202
5.7 Fortsetzung des Stadtumbauprozesses in Eckernförde.....	205
<b>ANHANG.....</b>	<b>I</b>
Quellenverzeichnis .....	I
Verzeichnis der geführten Expertengespräche .....	III
Übersicht über Termine und Veranstaltungen.....	V
Zusammenfassende Auswertung der geführten Expertengespräche .....	VII
Zusammenfassung der Gespräche mit den Wohnungsunternehmen .....	XXX

## WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Rahmenbedingungen .....	2
1.2 Aufgabe und Zielsetzung des ISEK .....	4
1.3 Methodik .....	5
1.3.1 Bestandsaufnahme und Analyse .....	5
1.3.2 Herausarbeitung von Zielen und Entwicklungsleitlinien sowie von thematischen und teilsräumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkten .....	5
1.3.3 Erarbeitung von Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen sowie Umsetzungsstrategien .....	6
1.3.4 Kooperative und kommunikative Begleitung der Konzepterarbeitung .....	6
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE .....</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Raum .....	7
2.1.1 Regionale Einbindung .....	7
2.1.2 Regionalplanung und regionale Zusammenarbeit in der K.E.R.N.-Region .....	9
2.1.3 Stadt-Umland-Beziehungen .....	10
2.2 Stadt- und Siedlungsstruktur .....	14
2.2.1 Geschichtliche Entwicklung der Stadt Eckernförde .....	14
2.3 Grün- und Freiraumstruktur .....	18
2.3.1 Einbindung in regionale Freiraumstrukturen .....	18
2.3.2 Grün- und Freiräume innerhalb der Stadt Eckernförde .....	19
2.3.3 Landschaftsplanung in Eckernförde .....	22
2.4 Mobilität und Verkehr .....	25
2.4.1 Überörtliche Anbindung .....	25
2.4.2 Örtliches Straßennetz .....	25
2.4.3 Rad- und Fußwegenetz .....	26
2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr .....	28
2.4.5 Verkehrskonzept Innenstadt .....	29
2.5 Wirtschaft und Gewerbe .....	32
2.5.1 Der Wirtschaftsstandort Eckernförde in der Region .....	32
2.5.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Eckernförde .....	37
2.5.3 Gewerbeflächenentwicklung .....	40
2.5.4 Strukturwandel in Eckernförde: Teilabzug der Bundeswehr und Funktionsverlust des Hafens .....	42
2.6 Tourismus und Kultur .....	45
2.6.1 Der Tourismusstandort Eckernförde .....	45
2.6.2 Projekte und Planungen zur Stärkung des Tourismus am Hafen und an der Hafenspitze .....	47
2.6.3 Kultur in Eckernförde .....	49

2.7 Einzelhandel und Entwicklung der Innenstadt.....	52
2.7.1 Eckernförde als Einzelhandelsstandort .....	52
2.7.2 Entwicklung der Angebotsstruktur.....	52
2.7.3 Planungen und Projekte zur Konsolidierung des Standortes .....	56
2.8 Bildung und Soziales.....	63
2.8.1 Kindergärten .....	63
2.8.2 Schulen.....	64
2.8.3 Weiterführende Bildungseinrichtungen .....	65
2.8.4 Einrichtungen für Senioren.....	66
2.8.5 Weitere soziale Einrichtungen .....	68
2.8.6 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche .....	69
2.8.7 Sport- und Freizeiteinrichtungen, Vereine .....	71
2.9 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....	73
2.9.1 Bevölkerungsentwicklung in der Region .....	73
2.9.2 Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde .....	74
2.9.3 Bevölkerung nach Altersklassen .....	76
2.9.4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	79
2.9.5 Wanderungsbewegungen .....	81
2.9.6 Migranten / Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit.....	85
2.9.7 Haushaltsstruktur.....	86
2.9.8 Einkommen und Kaufkraft .....	90
2.9.9 Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2015.....	93
2.10 Wohnraumversorgung.....	97
2.11 Zusammenschau der Defizite und Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene .....	100
<b>3. LEITBILDER UND ZIELE.....</b>	<b>103</b>
3.1 Übergeordnete Leitlinien für die Stadtentwicklung .....	103
3.1.1 Standortprofilierung der Stadt Eckernförde / Positionierung und Rolle der Stadt Eckernförde in der Region .....	103
3.1.2 Gestaltung des demographischen Wandels in Eckernförde .....	104
3.1.3 Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels und der Herausforderungen durch Konversion in Eckernförde .....	105
3.2 Vorliegendes Stadtleitbild der Stadt Eckernförde.....	108
3.3 Entwicklungsziele aus der Bestandsanalyse.....	116
3.4 Fortschreibung des Stadtleitbildes .....	117

<b>4. ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE .....</b>	<b>119</b>
4.1 Profilierung des Standortes .....	119
Stärkung der Rolle Eckernfördes als Mittelzentrum.....	119
Ausbau interkommunaler und regionaler Kooperation .....	120
Herausarbeitung und Vermarktung der Alleinstellungsmerkmale .....	121
Profilierung des Wohnstandortes Eckernförde .....	122
Profilierung des Gewerbestandortes Eckernförde.....	123
Profilierung des Einzelhandelsstandortes Eckernförde.....	123
Profilierung des Tourismusstandortes Eckernförde.....	123
Themen und Orte: Profilierung des Standortes.....	124
4.2 Demographischer Wandel.....	128
Finanzielle Belastungen als Mittelzentrum / Notwendigkeit der Kooperation mit dem Umland .....	128
Einstellung auf die Herausforderungen des demographischen Wandels .....	129
Anpassung und Qualifizierung der Wohngebiete .....	130
Anpassung und Ausbau der Bildungs- und Wohnfolgeeinrichtungen sowie der sozialen Infrastruktur .....	131
Vernetzung der Stadtteile und Grünräume im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ .....	131
Anpassung und Qualifizierung der Innenstadt für Einzelhandel und Tourismus .....	132
Neuausrichtung der touristischen Angebote .....	132
Themen und Orte: Gestaltung des demographischen Wandels.....	132
4.3 Bewältigung des Strukturwandels .....	136
Stärkung der Rolle Eckernfördes als Arbeitsplatzzentrum und Wirtschaftsstandort .....	136
Entwicklung von Konversionsflächen.....	137
Stärkung und Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte.....	137
Anpassung der Innenstadt an veränderte Rahmenbedingungen für den Einzelhandel.....	138
Neue Nutzungen für das Gelände der ehemaligen Fachhochschule.....	138
Themen und Orte: Bewältigung des Strukturwandels .....	139
4.4 Identifizierung von Entwicklungsgebieten .....	142
<b>5. HANDLUNGS- UND MAßNAHMEEMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>144</b>
5.1 Entwicklungsgebiet A: Neue Carlshöhe / Grasholz.....	145
5.1.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes.....	145
5.1.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet .....	150
5.1.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes .....	151
5.2 Entwicklungsgebiet B: Borby-West .....	157
5.2.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes.....	157
5.2.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet .....	162
5.2.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes .....	163



5.3 Entwicklungsgebiet C: Innenstadt – Hafen – Noor .....	168
5.3.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes.....	168
5.3.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet .....	178
5.3.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes .....	179
5.4 Entwicklungsgebiet D: Eckernförde-Südwest.....	185
5.4.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes.....	185
5.4.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet .....	192
5.4.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes .....	193
5.5 Zusammenfassende Darstellung der Empfehlungen für Stadtumbaugebiete, Impulsprojekte und weitere Maßnahmen .....	199
5.6 Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen zur Umsetzung .....	202
5.7 Fortsetzung des Stadtumbauprozesses in Eckernförde.....	205
 <b>ANHANG</b> .....	<b>I</b>
Quellenverzeichnis .....	I
Verzeichnis der geführten Expertengespräche .....	III
Übersicht über Termine und Veranstaltungen.....	V
Zusammenfassende Auswertung der geführten Expertengespräche .....	VII
Zusammenfassung der Gespräche mit den Wohnungsunternehmen .....	XXX

## PLANVERZEICHNIS

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

01	Regionale Einbindung .....	8
02	Eckernförde und sein Umland .....	12
03	Stadt- und Siedlungsstruktur .....	15
04	Grün- und Freiraumstruktur .....	21
05	Verkehr .....	27
06	Wirtschaft und Gewerbe .....	41
07	Tourismus und Kultur .....	46
08	Einzelhandelsstandorte .....	54
09	Bildung und Soziales .....	67
10	Wohngebiete .....	98
11	Themen und Orte: Profilierung des Standortes .....	127
12	Themen und Orte: Gestaltung des demographischen Wandels .....	135
13	Themen und Orte: Bewältigung des Strukturwandels .....	141
14	Themen und Orte: Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte .....	143
15	Entwicklungsgebiete: A) Neue Carlshöhe / Grasholz .....	149
16	Entwicklungsgebiete: B) Borby-West .....	161
17	Entwicklungsgebiete: C) Innenstadt – Hafen - Noor .....	177
18	Entwicklungsgebiete: D) Eckernförde-Südwest .....	191
19	Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete .....	201

### Wohnraumversorgungskonzept

A	Wohngebiete .....	10
B	Eigentümerplan .....	14
C	Wohnbauflächenpotenziale .....	58

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner (2004). Quellen: BaA und StaA.....	33
Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Eckernförde (1999-2004). Quelle: BaA. ....	34
Abb. 3: Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (1998 – 2004). Quelle: StaA.....	35
Abb. 4: Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) der Stadt Eckernförde (1999-2004). Quelle: BaA. ..	36
Abb. 5: Anteil der Pendler an den in der Stadt Eckernförde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1998, 2003 und 2004)). Quelle: StaA. ....	36
Abb. 6: Arbeitslosenquote (Basis abhängige Erwerbspersonen) im Kreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein 1988-2004). Quelle: BaA. ....	37
Abb. 7: Arbeitslosenziffer (Arbeitslose je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) in der Stadt Eckernförde im Vergleich zu ihrem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2001-2004). Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von BaA- und StaA-Angaben.....	38
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eckernförde und des Umlands der Stadt (1987-2004). Quelle: StaA. ....	75
Abb. 9: Veränderung der Bevölkerung der Stadt Eckernförde im Vergleich zu ihrem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Land Schleswig-Holstein (1989-2004). Quelle: StaA. ....	75
Abb. 10: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Eckernförde (1987-2004). Quelle: StaA. ....	77
Abb. 11: Vergleich der Altersstruktur in der Stadt Eckernförde 1987 und 2004. Quelle: StaA. ....	77
Abb. 12: Altersstruktur der Stadt Eckernförde im Vergleich zum Umland, zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein (2004). Quelle: StaA. ....	78
Abb. 13: Geburten und Sterbefälle in der Stadt Eckernförde (1995-2003). Quelle: StaA.....	79
Abb. 14: Geburtenüberschüsse in der Stadt Eckernförde (1995-2003). Quelle: StaA.....	79
Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eckernförde im Vergleich zum Umland, zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein (1995-2003). Quelle: StaA.....	80
Abb. 16: Zu und Fortzüge der Stadt Eckernförde über die Gemeindegrenzen (1990-2002). Quelle: Eck...	81
Abb. 17: Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge) der Stadt Eckernförde (1991-2004). Quelle: StaA. ....	82
Abb. 18: Wanderungssaldo Stadt Eckernförde nach Altersgruppen (April 2002-Oktober 2005). Quelle: Eck. ....	82
Abb. 19: Wanderungssaldo Stadt Eckernförde gegenüber anderen Räumen (April 2002 - Oktober 2005). Quelle: Eck. ....	83
Abb. 20: Wanderungen zwischen der Stadt Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Altersgruppen (April 2002 bis Oktober 2005). Quelle: Stadt Eckernförde. ....	84
Abb. 21: Wanderungen zwischen der Stadt Eckernförde und Deutschland ohne Schleswig-Holstein nach Altersgruppen (April 2002 bis Oktober 2005). Quelle: Stadt Eckernförde. ....	84
Abb. 22: Migranten in der Stadt Eckernförde, dem Umland der Stadt, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1987-2004). Quelle: StaA. ....	85



Abb. 23: Haushaltsgrößenstruktur in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein. Quelle: Aareon Wohnungsmarktanalyse, 1. Quartal 2005. ....	86
Abb. 24: Belegungsdichte in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1997-2004). Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem. ....	87
Abb. 25: Wohnflächenverbrauch in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1998-2004). Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem. ....	88
Abb. 26: Alter der Haushaltsvorstände* in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein. Quelle: Aareon Wohnungsmarktanalyse, 1. Quartal 2005. ....	88
Abb. 27: Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein. Quelle: Aareon Wohnungsmarktanalyse, 1. Quartal 2005. ....	89
Abb. 28: Einkommen je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigem in der Stadt Eckernförde verglichen mit ihrem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2001). Quelle: StaA. ....	90
Abb. 29: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen. Quelle: gfk. ....	91
Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Eckernförde und den Kreis Rendsburg-Eckernförde (1987-2004) und Prognose bis 2015. Quellen: StaA, IfS. ....	93
Abb. 31: Prognostizierte Entwicklung der Zahl der Haushalte für die Stadt Eckernförde, den Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2001-2015). Quellen: StaA, IfS. ....	95

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Abkürzungsverzeichnis für die Quellenangaben. ....	X
Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Eckernförde nach Wirtschaftsabschnitten (Stand: 30.06.2004). Quelle: BaA. ....	39
Tab. 3: Übernachtungen in Eckernförde (1998-2003). Quelle: Stadt Eckernförde. ....	47
Tab. 4: Einwohner der Stadt Eckernförde (1987-2004). Quelle: StaA. ....	74

## REDAKTIONELLE VORBEMERKUNG

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im ISEK durchgehend sprachlich die männliche Form genutzt. Selbstverständlich ist inhaltlich jedoch immer die Berücksichtigung beider Geschlechter gemeint (z.B. Bürger = Bürgerinnen und Bürger).

Das Kapitel 2 des ISEK (Bestandsaufnahme und Analyse) nutzt als Quellen für Daten und Statistiken vor allem Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, der Bundesagentur für Arbeit, der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie Angaben der Stadt Eckernförde. Auf die jeweils genutzten Quellen wird in Fußnoten bzw. in der Beschriftung von Abbildungen verwiesen.

**Tab. 1: Abkürzungsverzeichnis für die Quellenangaben**

Quelle	Abkürzung
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein	StaA
Bundesagentur für Arbeit	BaA
Investitionsbank Schleswig-Holstein	IB SH
Stadt Eckernförde	Eck

Bei der Bestandsaufnahme von Einrichtungen, Institutionen u.ä. in der Stadt Eckernförde haben die Gutachter sorgfältig sowie nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert. Ebenso wurden alle zur Verfügung gestellten Grundlagen und Informationen hierfür ausgewertet. Dennoch kann kein Anspruch auf die Vollständigkeit aller Angaben erhoben werden.

## 1. Einleitung

Die Stadt Eckernförde hat im Jahr 2004 beschlossen, Mittel aus dem neuen Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West beim Land Schleswig-Holstein zu beantragen. Zielsetzung der Antragstellung war es, Eckernförde in die Lage zu versetzen, auf drohende Funktionsverluste als Mittelzentrum sowie auf die Herausforderungen des demographischen Wandels und des wirtschaftlichen Strukturwandels zu reagieren und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu betreiben. Das Land hat auf Grundlage dieses ersten Förderantrages entschieden, Eckernförde in den Kreis der schleswig-holsteinischen „Stadtumbau-Kommunen“ aufzunehmen.

Zur Grundlagenermittlung und Problemanalyse wurde zunächst das vorliegende Stadtentwicklungskonzept für Eckernförde gefördert. Die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg) wurde im Mai 2005 mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) inkl. Wohnraumversorgungskonzept beauftragt. Die Erarbeitung eines ISEK ist zudem gemäß § 171b BauGB Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau West.

Im Rahmen der Analyse wurden zunächst die spezifischen Stärken und Schwächen der Stadt und die zentralen Herausforderungen für ihre künftige Entwicklung herausgearbeitet. Einen Schwerpunkt in der Bearbeitung bildete die Frage nach der aktuellen und zukünftigen Stellung der Stadt Eckernförde im (über-)regionalen Wettbewerb als Tourismus-, Einzelhandels- und Gewerbestandort. Des Weiteren wurde schwerpunktmäßig die Entwicklung Eckernfördes als Wohnstandort betrachtet. In einer detaillierten Analyse der aktuellen Situation auf dem regionalen und lokalen Wohnungsmarkt, verbunden mit Prognosen der mittel- und langfristigen Nachfrageentwicklung, wurden Leitlinien entwickelt sowie Abschätzungen zur Bedarfsentwicklung vorgenommen. Diese Ergebnisse sind in das Wohnraumversorgungskonzept eingeflossen.

Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist es, aufzuzeigen, welche thematischen und räumlichen Schwerpunkte für die Entwicklung der Stadt in den kommenden Jahren prägend und fördernd sein können. Auf der baulich-räumlichen Ebene wurden dazu zum einen städtebauliche Mängel und Missstände identifiziert sowie konkrete Stadtumbaubedarfe nach § 171a ff. BauGB („erhebliche städtebauliche Funktionsverluste“) ermittelt, zum anderen wurden Schwerpunkte und Potenzialflächen für die Stadtentwicklung identifiziert. Auf Grundlage dieser Ergebnisse können die Gebiete festgelegt werden, in denen Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen.



## 1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

### *Wirtschaftlicher Strukturwandel*

Die Stadt Eckernförde kann auf eine mehr als 700-jährige Geschichte zurückblicken. Prägend für die Stadt ist ihre lange Tradition als Marinestützpunkt – für viele Jahrzehnte ein wirtschaftlicher Kernbereich. Mehrere großflächige Kasernenanlagen in prominenten Lagen prägen noch heute das Bild der Stadt. Der allgemeine Truppenabbau und die Umstrukturierungen bei der Bundeswehr haben auch in Eckernförde in den vergangenen Jahren zur Aufgabe von Standorten geführt. Die Standortschließungen haben sowohl Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt als auch auf die Umsätze im Einzelhandel – neben diesen wirtschaftlichen Herausforderungen stellt sich aus stadtplanerischer Sicht aber vor allem die Frage nach einer adäquaten Nachnutzung der bereits aufgegebenen Standorte.

Was den allgemein zu verzeichnenden wirtschaftlichen Strukturwandel betrifft, hat die Stadt bereits früh die Zeichen der Zeit erkannt: So fördert die Stadt seit langem zukunftsweisende Technologien. Beispielsweise steht im Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) die Förderung von Starterunternehmen und Existenzgründern im Vordergrund. Zusammen mit dem Fachbereich Bauwesen der Fachhochschule Kiel ist so ein renommiertes „Kompetenzzentrum Bau“ am Standort Eckernförde entstanden. Da die Fachhochschule jedoch zum Jahr 2007 ihren Eckernförder Standort aufgeben muss, werden die positiven Synergieeffekte für die Stadt damit verloren gehen, ebenso weitere Impulse, die von der FH in der Vergangenheit ausgegangen sind.

### *Tourismus*

Waren in früheren Zeiten Seehandel und Fischerei die prägenden Wirtschaftszweige, so ist seit der Wende zum 20. Jahrhundert die Rolle als Seebad ebenso bedeutend wie prägend für die Stadt geworden und strahlt weit über ihre Grenzen hinaus. Bis heute erfreut sich Eckernförde bei Urlaubern aus ganz Deutschland sowie bei Tagesgästen einer großen Beliebtheit. Die Stadt besitzt eine breite touristische Infrastruktur und ein etabliertes Beherbergungsgewerbe. Spätestens seit den 1990er Jahren hat Eckernförde jedoch als Urlaubsort an Attraktivität verloren: Die Besucherzahlen gehen seitdem kontinuierlich zurück. Es stellt sich daher die Frage, ob die gebotenen Angebote und die grundlegende touristische Infrastruktur noch zeitgemäß und aktuellen Bedürfnissen entsprechend ausgerichtet sind. Hierbei ist auch der zunehmende Standortwettbewerb mit den Urlaubsorten an der mecklenburgischen Ostseeküste zu berücksichtigen.

### *Herausforderungen an den Einzelhandelsstandort Eckernförde*

Der Eckernförder Einzelhandel sieht sich globalen Trends und einer veränderten Nachfrage gegenübergestellt. Die zunehmende Filialisierung und damit der Rückgang inhabergeführter Geschäfte oder auch der ungebrochene Trend zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen und Discounter sowie „Erlebnishopping“ stellen den Standort vor neue Herausforderungen. Insbesondere Mittelstädte wie Eckernförde mit ihrer traditionell kleinteilig geprägten Einzelhandelsstruktur haben es schwer, sich im Wettbewerb zu konkurrierenden (Ober-)

Zentren und „Standorten auf der grünen Wiese“ zu behaupten. Es gilt daher, die spezifischen Standortvorteile Eckernfördes (Wasserbezüge, historische Altstadt, Hafenumfeld) zukünftig besser herauszuarbeiten und stärker zu nutzen.

### ***Bewältigung des demographischen Wandels***

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung, die sinkenden Geburtenzahlen sowie die zunehmende Verkleinerung der Haushalte werden große Auswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der Stadt haben. In Eckernförde zeigt sich dieser Trend jedoch besonders deutlich. Im Jahr 2004 wies die Stadt eine wesentlich ungünstigere Altersstruktur als Land und Landkreis auf: 28 % der Einwohner waren 2004 älter als 60 Jahre, während der Anteil von jungen Menschen kontinuierlich sinkt.

Während Eckernförde in den 1980er Jahren stark an Einwohnern gewinnen konnte, ist die Bevölkerungszahl der Stadt seit den 1990er Jahren stagnierend. Neben Geburtendefiziten sind hierfür auch Wanderungsverluste die Ursache. Während für die Region und den Kreis Rendsburg-Eckernförde mittelfristig insgesamt noch Zuwächse in der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert werden, sind vor dem Hintergrund eines möglichen weiteren Abbaus des Bundeswehrstandortes und des Weggangs der Fachhochschule für die Stadt keine weiteren Einwohnergewinne zu erwarten.

### ***Veränderte kommunale Handlungsspielräume***

Weitere Veränderungen, auf die im Rahmen einer strategischen Stadtentwicklung reagiert werden muss, betreffen die kommunalen Handlungsspielräume. Vor dem Hintergrund sinkender Steuereinnahmen, wachsender Schuldenbelastungen sowie veränderter kommunaler Aufgaben verändern sich die Rolle und die Einflussmöglichkeiten der Kommune. Hier sind insbesondere die Sozial- und Arbeitsmarktreformen (Stichwort Hartz IV) zu nennen. Da Eckernförde als Mittelzentrum zahlreiche zentralörtliche Funktionen gewährleisten und finanzieren muss, ist die finanzielle Belastung der Kommune besonders hoch. Es gilt daher Strategien zu entwickeln, unter veränderten Vorzeichen und mit geringeren finanziellen Mitteln dennoch eine aktive Stadtentwicklungspolitik zu betreiben.

### ***Perspektiven für die Stadtentwicklung***

Die hier zunächst nur kurz skizzierten Entwicklungen stellen nicht nur für den Bereich der Wohnraumversorgung, sondern auch für den Einzelhandel, den Tourismus, die Auslastung und Wirtschaftlichkeit öffentlicher Einrichtungen sowie die Infrastrukturplanung ernsthafte Herausforderungen dar. Gleichzeitig machen sie die Notwendigkeit für die Stadt deutlich, sich frühzeitig strategisch zu positionieren, sich der eigenen Stärken bewusst zu werden und diese gezielt auszubauen. Die traditionellen Planungsinstrumente und -strategien sind für viele der o.g. Veränderungen und Herausforderungen nicht geeignet. So muss in Zukunft viel stärker eine pro-aktive Stadtentwicklung betrieben werden, die nicht nur auf Bedarfe reagiert, sondern aktiv Entwicklungen steuert und Veränderungen anschiebt. Hierzu müssen von der Stadt jeweils auch gezielt private Partner gewonnen werden, z.B. Wohnungswirtschaft, Projektentwickler, aber auch die Eckernförder Bürgerschaft.

Als Grundlage hierfür bedarf es jedoch abgestimmter, verbindlicher Leitlinien und Entwicklungsziele. Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Eckernförde leistet als Grundlagenarbeit hierzu einen entscheidenden Beitrag.

## 1.2 Aufgabe und Zielsetzung des ISEK

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formuliert Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte einschließlich entsprechender Maßnahmeempfehlungen bis zum Jahr 2015 für die Stadt Eckernförde. Die Ergebnisse sollen als Grundlage für die erforderlichen Entscheidungen durch die politischen Gremien dienen.

Unter einem integrierten Konzept wird eine ganzheitliche Strategie für die zukünftige Entwicklung der Stadt verstanden, welche im Konsens der verschiedenen Interessens- und Akteursgruppen innerhalb der Stadt getragen werden kann. Hierfür ist es notwendig, zum einen die ganze Bandbreite der für die Stadtentwicklung relevanten Themen zu analysieren und zu bewerten (Wohnen, Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft, Umwelt, Verkehr etc.), sowie zum anderen das Wissen und die Interessen der Bürger der Stadt und aller relevanten Akteure bereits in die Erarbeitung des Konzeptes einfließen zu lassen.

Für diesen Prozess ist es unerlässlich, die Probleme und Potenziale der Stadt zunächst ganzheitlich zu betrachten, eine umfangreiche Grundlagenermittlung sowie eine flächendeckende Bestandsaufnahme der Stadt Eckernförde durchzuführen. Darauf aufbauend werden thematische und teilsräumliche Schwerpunkte identifiziert und vertiefend bearbeitet.

Durch die Identifizierung von Potenzialen und Defiziten sowie von Entwicklungstrends zu verschiedenen Schwerpunktthemen (z.B. Wohnraumversorgung, Wirtschaft und Gewerbe, Mobilität und Verkehr, Grün- und Freiraumstruktur, Freizeit und Kultur sowie Bildung und Soziales) werden konkrete Handlungs- und Entwicklungspotenziale deutlich (vgl. Kap. 2).

In der Gesamtbetrachtung werden schließlich Umsetzungsstrategien und Handlungsempfehlungen erarbeitet und aufgezeigt. Hierzu zählen auch Empfehlungen zur Ausweisung von Programmgebieten der Städtebauförderung, z.B. Stadtumbau West. Die im ISEK getroffenen Aussagen zur räumlichen Entwicklung sollen zudem als Grundlage für eine Neufassung des Flächennutzungsplanes dienen.

In einem gesteuerten Kommunikationsprozess gemeinsam mit allen relevanten Beteiligten in Eckernförde müssen nach Vorlage des ISEK die bereits vorhandenen Ziele und Leitbilder für die zukünftige Stadtentwicklung in den kommenden zehn Jahren überprüft und fortgeschrieben werden. Das ISEK liefert hierfür einen entsprechenden Vorschlag zur Aktualisierung und Fortschreibung des gesamtstädtischen Leitbildes (vgl. Kap. 3.4).

Das ISEK muss nach seiner Vorlage breit kommuniziert und mit den verschiedenen Interessengruppen in der Stadt abgestimmt werden, um zu einem gemeinsamen Verständnis zu kommen und eine Grundlage für die Umsetzung zu schaffen. Das fertige Konzept soll zudem von der Ratsversammlung der Stadt verabschiedet bzw. zumindest zustimmend zur Kenntnis genommen werden. So soll das ISEK als Grundlage für das zukünftige Handeln von Politik und Verwaltung sowie der Eckernförder Bürgerinnen und Bürger dienen.



### 1.3 Methodik

Im Folgenden werden die generelle Methodik und die einzelnen Bearbeitungsschritte der Konzepterarbeitung dargestellt.

#### 1.3.1 Bestandsaufnahme und Analyse

Als Grundlage für die umfangreiche Bestandsanalyse diente eine Auswertung aller bei der Stadt Eckernförde, der Wohnungswirtschaft, der Wirtschaftsförderung, dem Land Schleswig-Holstein sowie anderen Institutionen und Einrichtungen vorliegenden Daten und Planungsunterlagen. Hierzu gehörten u. a. der Flächennutzungsplan, das verbindliche Bauleitplanungsrecht, statistische Daten sowie verschiedene vorliegende Konzepte und Gutachten. Nach der Auswertung dieser Daten und Grundlagen wurden ihre wesentlichen Aussagen in Beziehung gesetzt.

Weitere Informationen und fachliche Einschätzungen wurden durch Ortsbegehungen und persönliche Gespräche mit Experten aus unterschiedlichen Bereichen (z.B. Wohnungswirtschaft, Unternehmen, soziale Infrastruktur, Initiativen) gewonnen und ergänzt. Ein öffentlicher Auftakt-Workshop diente ebenfalls dazu, weitere Informationen und fachliche Einschätzungen zu gewinnen sowie die geplante Arbeit öffentlich bekannt zu machen. Mit dem Bauamt der Stadt wurden Zwischenergebnisse der Bestandsaufnahme abgestimmt. In einer Lenkungsgruppe mit Vertretern der Stadtverwaltung, der Ratsfraktionen und des Landes wurde das Vorgehen abgesprochen und Zwischenergebnisse präsentiert.

Im Ergebnis wurde eine detaillierte gesamtstädtische Bestandsaufnahme sowie Potenzial- und Defizitanalyse erarbeitet (vgl. Kap. 2).

#### 1.3.2 Herausarbeitung von Zielen und Entwicklungsleitlinien sowie von thematischen und teilsräumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkten

In der Synthese der Ergebnisse der Potenzial- und Defizitanalyse wurden Vorschläge für Ziele und Leitbilder für die zukünftige Eckernförder Stadtentwicklung erarbeitet. Als Grundlage diente hierfür das vorliegende Eckernförder Stadtleitbild aus dem Jahr 2000, für das ein Vorschlag zur Fortschreibung erarbeitet wurde (vgl. Kap. 3).

Anschließend erfolgte eine thematische und räumliche Differenzierung der übergeordneten Ziele und Leitbilder, um thematische und teilsräumliche Handlungsschwerpunkte zu identifizieren.

Während hier die übergeordneten thematischen Schwerpunktsetzungen „Profilierung des Standortes“, „Demographischer Wandel“, „Strukturwandel“ sowie „Wohnraumversorgung“ vertiefend bearbeitet wurden (vgl. Kap. 4 und Wohnraumversorgungskonzept), wurden als teilsräumliche Schwerpunktbereiche für die zukünftige Stadtentwicklung die Entwicklungsbereiche „Neue Carlshöhe / Grasholz“, „Borby-West“, „Innenstadt – Hafen - Noor“ sowie „Eckernförde-Südwest“ identifiziert (vgl. Kap. 5).

Aufgrund der detaillierten Bearbeitung der Thematik „Wohnraumversorgung und Neubau-prognosen“ sowie zur besseren Lesbarkeit des ISEK wird das Wohnraumversorgungskon-

zept (WVK) als gesonderter Text dem ISEK beigelegt. Die zentralen inhaltlichen Erkenntnisse und Maßnahmeempfehlungen des WVK sind im ISEK berücksichtigt.

### **1.3.3 Erarbeitung von Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen sowie Umsetzungsstrategien**

Ausgehend von den o.g. Ergebnissen wurden für die identifizierten vier Entwicklungsbereiche konkrete Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen erarbeitet und Umsetzungsstrategien skizziert, die dazu dienen, das angestrebte Leitbild und die formulierten Ziele der zukünftigen Stadtentwicklung zu erreichen. Diese Empfehlungen sollen als Grundlage für die weiteren Diskussionen und Entscheidungen der beteiligten Akteure dienen.

### **1.3.4 Kooperative und kommunikative Begleitung der Konzepterarbeitung**

Zu ausgewählten Themenschwerpunkten wurden prozessbegleitend Fachgespräche mit Experten durchgeführt. Im Rahmen der Bearbeitung fanden insgesamt 33 „Expertengespräche“ mit Wirtschaftsvertretern, Wohnungsunternehmen, Banken, sozialen Einrichtungen sowie lokalen Initiativen und Interessensgruppen etc. statt (vgl. Dokumentation der Ergebnisse aus den Gesprächen im Anhang). Hierbei wurden vertiefend und zielgerichtet Informationen und Einschätzungen zu einzelnen Schwerpunkten sowie Vorschläge für Handlungsempfehlungen gesammelt.

Die Einbeziehung und Information der Öffentlichkeit erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Eckernförde durch die Veröffentlichung entsprechender Informationen auf der Internetseite der Stadt Eckernförde.

In einer Auftaktveranstaltung im August 2005 wurde Akteuren aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft, Kammern, Institutionen, Umlandgemeinden sowie Bürgerinnen und Bürgern Anlass, Ziel und Ablauf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erläutert. Auf der Veranstaltung bestand zudem die Gelegenheit, Anregungen und Vorschläge für die Erarbeitung des ISEK einzubringen. Hiermit konnte ein öffentlichkeitswirksamer Start erreicht werden.

Die Eckernförder Lokalpresse hat die Erarbeitung des ISEK mit verschiedenen Veröffentlichungen begleitet.

Eine Lenkungsgruppe mit Vertretern der Stadtverwaltung, der Ratsfraktionen sowie des Innenministeriums des Landes hat die Konzeptentwicklung begleitet. Darüber hinaus wurde der fachlich verantwortliche Bau- und Umweltausschuss über Zwischenstände der Konzepterarbeitung informiert.

## 2. Bestandsaufnahme und Analyse

### 2.1 Lage im Raum

#### 2.1.1 Regionale Einbindung

Eckernförde liegt etwa 25 km nordwestlich der schleswig-holsteinischen Landeshauptstadt Kiel, im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 76 (Kiel-Schleswig-Flensburg) und der Bundesstraße B 203 (Rendsburg-Bundesautobahn A 7-Kappeln) sowie an der Bahnstrecke Kiel-Flensburg. Die benachbarten Mittelzentren sind Rendsburg (ca. 25 km südwestlich) und Schleswig (ca. 23 km nordwestlich - *siehe Plan Nr. 1: Regionale Einbindung*). Kappeln liegt 27 km entfernt weiter nördlich.

Die Stadt Eckernförde (2004: 23.249 Einwohner) gehört zur Technologie-Region K.E.R.N.<sup>1</sup>, in der mit 715.000 Einwohnern rund ein Viertel der Bevölkerung des Landes Schleswig-Holsteins lebt und die mit fast 300.000 Arbeitsplätzen nach dem Hamburger Umland die bedeutendste Wirtschafts- und Arbeitsmarkregion Schleswig-Holsteins ist. Wirtschaftlich und kulturell dominierendes Zentrum der Region ist die Landeshauptstadt Kiel (2005: 229.715 Einwohner). Daneben sind das Oberzentrum Neumünster (2005: 78.508 Einwohner) sowie die Mittelzentren Rendsburg (2004: 28.435 Einwohner) und Eckernförde weitere wichtige Wirtschafts- und Arbeitsmarkzentren dieser in weiten Teilen ländlich geprägten Region Schleswig-Holsteins. In unmittelbarer Nähe liegt zudem das Mittelzentrum Schleswig (2004: 24.237 Einwohner). Die Region zeichnet sich durch kurze Entfernungen und gute verkehrliche Anbindungen der Zentren untereinander aus.

Die Region verfügt zudem über ein großes Potenzial weicher Standortfaktoren wie landschaftlicher Attraktivität, hohem Freizeitwert, guter Umweltqualität und guten Wohnbedingungen sowie einem breiten Kulturangebot. Neben ihrer Bedeutung als Technologie-Region haben Teilräume daher auch eine große Bedeutung für den Tourismus – insbesondere die Stadt Eckernförde mit ihrer attraktiven Lage zwischen Eckernförder Bucht und Windebyer Noor.

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands, den Nord- und Osterweiterungen der Europäischen Union (EU) und der Liberalisierung in Osteuropa, insbesondere in den Baltischen Staaten, haben sich die Chancen Schleswig-Holsteins und der K.E.R.N.-Region für den Aufbau neuer und das Wiederaufleben alter Handelsbeziehungen im Ostseeraum deutlich verbessert.

---

<sup>1</sup> K.E.R.N. = Kiel - Eckernförde - Rendsburg - Neumünster.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 01 | Bestandsanalyse

## Regionale Einbindung

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Um diese Chancen zu nutzen, wird sich die Region in den kommenden Jahren stärker als zuvor im wirtschaftlichen Wettbewerb der europäischen Regionen behaupten müssen. Dafür ist es notwendig, stärker als bisher regional zu denken und zu handeln und die Region als Einheit nach innen und außen zu präsentieren.

### **2.1.2 Regionalplanung und regionale Zusammenarbeit in der K.E.R.N.-Region**

In Schleswig-Holstein ist die Regionalplanung in fünf regionale Planungsräume gegliedert. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde bildet zusammen mit dem Kreis Plön sowie den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte). Der am 20.12.2000 für diesen Planungsraum in Kraft getretene Regionalplan ist auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 ausgerichtet.

Der Planungsraum III war zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Jahr 2000 deckungsgleich mit der so genannten Technologieregion K.E.R.N., einem Zusammenschluss der Städte, Kommunen und wirtschaftsnahen Verbände der Region zur Stärkung der interkommunalen Kooperation und der Standortförderung.

Bei der Zusammenarbeit im „K.E.R.N. e.V.“ handelt es sich um eine freiwillige, informelle Kooperation der Mitglieder. Es bestehen derzeit keine Bestrebungen, die Zusammenarbeit auf regionaler Ebene zu formalisieren (Planungsverband o.ä.). Schwerpunkte der Arbeit sind die Standort- und Wirtschaftsförderung, das gemeinsame Gewerbeflächenmanagement (mit besonderem Augenmerk auf Konversionsprojekte) sowie die Tourismusförderung. Ein weiteres zukunftsweisendes Projekt ist das Modellvorhaben „Seniorengerechter Wirtschaftsraum K.E.R.N.“, welches sich mit der Anpassung von Infrastrukturen an den fortschreitenden demographischen Wandel befasst. Die K.E.R.N.-Region ist hierzu im Jahr 2003 als eine von zunächst bundesweit drei Modellregionen ausgewählt worden; das Projekt wurde als „Modellvorhaben der Raumordnung“ bis Ende 2005 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen gefördert.

Das Regionalprogramm 2000 bildet in Schleswig-Holstein in der Förderperiode 2000-2006 das Dach für die EU-Förderung nach dem Ziel 2 aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Infrastrukturförderung aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ sowie zusätzlichen Landesmitteln. Programmziel ist die Förderung von Wachstum, Innovation und Beschäftigung in strukturschwachen Regionen durch Verbesserung der Standortbedingungen und Stärkung der regionalen wirtschaftlichen Potenziale. Seit Beginn der Programmlaufzeit erhielten 92 der durch die Regionalgeschäftsstelle K.E.R.N. betreuten Projekte eine Förderung; bis heute sind den strukturschwachen Räumen der K.E.R.N.-Region insgesamt rund 92 Mio. Euro aus dem Regionalprogramm zur Verfügung gestellt worden.

### 2.1.3 Stadt-Umland-Beziehungen

Als Mittelzentrum innerhalb eines ländlich geprägten Umlands nimmt Eckernförde zentralörtliche Funktionen für einen Nahbereich mit insgesamt fast 45.000 Einwohnern wahr (vgl. Übersicht auf der nächsten Seite und *siehe Plan Nr. 2: Eckernförde und Umland*). Dieser Nahbereich umfasst 20 Gemeinden der Ämter Windeby, Schwansen, Schlei, Wittensee und Hütten.

Die Regionalplanung in Schleswig-Holstein verfolgt das Prinzip der dezentralen Konzentration. Die Stadt Eckernförde ist als Mittelzentrum im System der zentralen Orte eingestuft. Dies bedeutet, dass die Stadt einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bildet. Die zentralen Orte – so auch Eckernförde – sollen als Siedlungsschwerpunkte *„...eine effiziente Infrastruktur und Versorgung der Bevölkerung in der Region gewährleisten und die wirtschaftliche Tragfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen sichern.“*<sup>2</sup> Bei der Wohnraumversorgung seien bedarfsgerechte Angebote für alle Bevölkerungsgruppen und eine Wohnraumbereitstellung innerhalb des landesplanerischen Siedlungsrahmens zu entwickeln sowie eine ausreichende Flächenvorsorge für die Gewerbeentwicklung zu betreiben. Für den Stadt-Umland-Bereich Eckernförde bedeutet dies, dass neue Flächenbedarfe vorrangig im Mittelzentrum gedeckt werden sollten, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren und eine Zersiedlung zu vermeiden.

Laut Landesraumordnungsplan 1998 werden zum Stadt-Umlandbereich der Stadt Eckernförde die Gemeinden Barkelsby, Gammelby, Goosefeld, Loose, Osterby und Windeby gezählt. Die Stadt-Umlandbereiche im ländlichen Raum sollen als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen ebenfalls Entwicklungsimpulse für die umliegenden ländlichen Räume geben. Dies gilt auch für die Stadt Eckernförde und ihren Umlandbereich. Daher gilt es, Maßnahmen der Bauleitplanung, Infrastrukturplanung und Verkehrsplanung stets zwischen dem Mittelzentrum und seinen und Umlandgemeinden abzustimmen.<sup>3</sup>

Der Stadt-Umlandbereich Eckernförde bildet das Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum sowie den Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt des ländlichen Raums im nordöstlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die überörtliche Versorgung des Nahbereichs der Stadt Eckernförde wird im Norden durch die Ortschaften Rieseby und Fleckeby sowie den Ortsteil Vogelsang-Grünholz in der Gemeinde Damp ergänzt. Gleiches gilt für die Gemeinde Groß Wittensee im Süden des Nahbereichs.

---

<sup>2</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000: S. 12.

<sup>3</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000: S. 18.

Die nachstehende Tabelle fasst die Gemeinden zusammen, die den Nahbereich für das Mittelzentrum Eckernförde bilden und für welche die Stadt Eckernförde somit zentralörtliche Funktionen wahrnimmt.

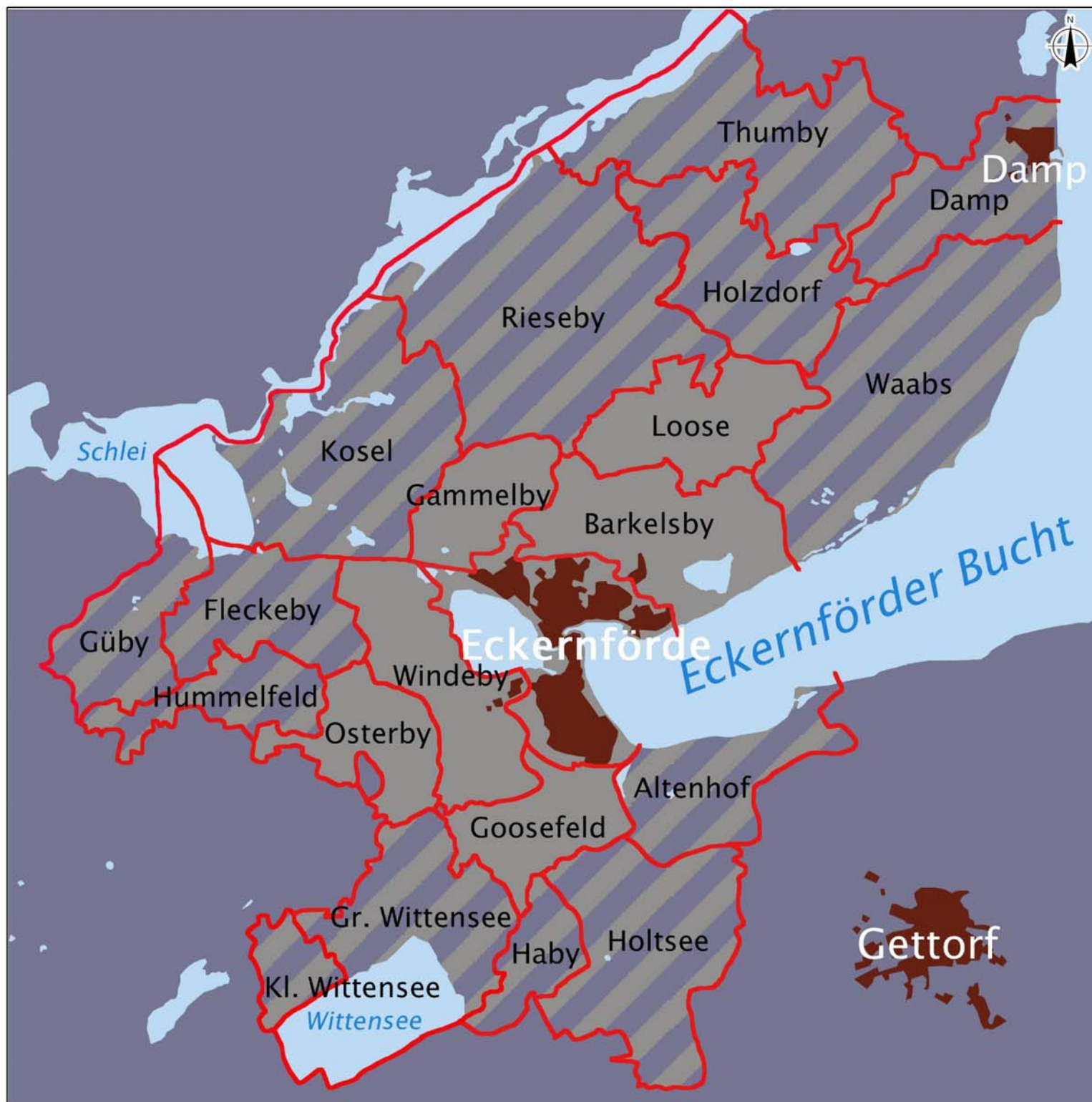
Zentraler Ort / Nahbereich	Einwohner		Wohneinheiten		Raumkategorie nach LROPI.	Einstufung / Gemeindefunktion	Textliche Ergänzungen und Hinweise
	VZ 1987	am 31.12.99	am 31.12.94	am 31.12.99			
1	2	3	4	5	6	7	8
Eckernförde, Stadt	21734	23138	10402	11331	SUB	Mittelzentrum	kreisangehörige Stadt; Sitz des Amtes Windeby; alle Arten der allgemeinbildenden Schulen, Berufsschule; Fachhochschulbereich Kiel; Kreiskrankenhaus; Bundeswehr; anerkanntes Seebad; Hafen als zentrale Anlage für Freizeit und Tourismus
Altenhof	271	285	107	112	LR		
Barkelsby	1430	1593	535	582	SUB		Grundschule
Damp	1357	1623	1062	1111	LR / ORTE	V	Siedlungsschwerpunkt: Ortsteil Vogelsang-Grünholz; Sitz des Amtes Schwansen im Ortsteil Vogelsang-Grünholz; Sonderschule; Ostseeklinik Damp; Reha-Klinik; Ortsteil Ostseebad Damp: anerkanntes Ostseeheilbad; im Übrigen anerkannter Erholungsort
Fleckeby	1459	1641	630	715	LR	V	Sitz des Amtes Schlei; Grund- und Hauptschule; anerkannter Erholungsort
Gammelby	472	527	160	184	SUB		
Goosefeld	575	749	210	232	SUB		an der B 203 potenzieller Entwicklungsbereich für Wohnen und Gewerbe zugunsten des Mittelzentrums Eckernförde (als baulicher Siedlungszusammenhang)
Groß Wittensee	949	1012	443	464	LR	V	Sitz des Amtes Wittensee; Grundschule
Güby	693	929	167	199	LR		Neben der Ausrichtung auf das Mittelzentrum Eckernförde ist die Gemeinde auch auf die Stadt Schleswig ausgerichtet.
Haby	350	552	151	183	LR		
Holtsee	1063	1348	409	451	LR		Grundschule
Holzdorf	819	920	336	361	LR		
Hummelfeld	236	277	94	102	LR		
Klein Wittensee	176	204	54	56	LR		Bundeswehr
Kosel	1184	1341	571	613	LR		
Loose	743	842	277	294	SUB		Grundschule
Osterby	808	963	311	346	SUB		
Rieseby	1992	2502	804	953	LR	V	Grund- und Hauptschule
Thumby	534	548	235	243	LR		Kurzzeiterholung
Waabs	1161	1363	599	641	LR / ORTE		Grund- und Hauptschule; anerkannter Erholungsort
Windeby	999	1100	382	406	SUB		
<b>Nahbereich insgesamt</b>	<b>39005</b>	<b>43457</b>	<b>17939</b>	<b>19579</b>			

**QUELLE:** Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000.

**Erläuterung zur Gemeindefunktion:**

- W** Planerische Wohnfunktion
- G** Planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion
- V** Ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 02 | Bestandsanalyse

## Eckernförde und Umland

### Legende

- Stadt - Umland - Bereich
- Nahbereich des Mittelzentrums

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:





### 2.1.4 Lage im Raum – Analyse und Bewertung

#### Defizite und Risiken

- Sich verschärfender Wettbewerb der Regionen als Wirtschaftsstandorte im Zuge der Globalisierung und der EU-Erweiterung
- Zunehmender Bedeutungsverlust der Mittelzentren der K.E.R.N.-Region als Gewerbe- und Wohnstandorte durch mangelnde Koordination in der Ausweisung von Gewerbebeständen und Bauflächen

#### Potenziale und Chancen

- Zentrale Lage zwischen den Mittelzentren Rendsburg, Schleswig und dem Oberzentrum Kiel
- Ausrichtung der K.E.R.N.-Region als Technologieregion
- Bedeutendste Wirtschafts- und Arbeitsmarktreion in SH nach dem Hamburger Umland
- Große Bedeutung als Tourismusregion
- Großes Potenzial weicher Standortfaktoren: landschaftliche Attraktivität, hoher Freizeitwert, gute Umweltqualität, gute Wohnbedingungen, breites Kulturangebot
- Seit nunmehr 15 Jahren etablierte Strukturen in der Zusammenarbeit der Städte, Kreise, Kommunen und Verbände in der K.E.R.N.-Region, insbesondere in der Standort- und Wirtschaftsförderung und dem gemeinsamen Gewerbeflächenmanagement
- Zentralörtliche Funktionen für einen Nahbereich mit insgesamt fast 45.000 Einwohnern; Mittelzentrum im System der zentralen Orte

#### Ziele

- Eckernförde muss als zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt eine effiziente Infrastruktur und Versorgung der Bevölkerung in der Region gewährleisten und die wirtschaftliche Tragfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen sichern
- Die Nachfrage nach Gewerbebauland ist mit quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Angeboten zu befriedigen
- Neuer Flächenbedarf nach Wohnbauland sollte vorrangig innerhalb des bereits bebauten Stadtgebietes gedeckt werden, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren und eine Zersiedlung zu vermeiden
- Die vielfältigen Naturraumpotenziale der Region sind als Potenzial und Standortfaktor zu nutzen
- Die Standortpolitik der Region ist stärker aufeinander abzustimmen, die interkommunale Zusammenarbeit ist gerade hinsichtlich Maßnahmen der Bauleitplanung, Infrastrukturplanung und Verkehrsplanung auszubauen

## 2.2 Stadt- und Siedlungsstruktur

Die topographische Situation ist gekennzeichnet durch die Lage der Altstadt auf einem flachen Sandriff zwischen den Fördehängen einerseits sowie der Ostseebucht und dem Windebyer Noor andererseits. Der Binnenhafen, der die Altstadt nach Norden begrenzt, schneidet sich tief in das Stadtgebiet ein (*siehe Plan Nr. 3: Stadt- und Siedlungsstruktur*).

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von 1.797 ha ergab sich bei 23.249 Einwohnern für 2004 eine Bevölkerungsdichte von 1.294 Einwohner je Quadratkilometer. Ohne die drei Binnenseen (Windebyer Noor, Großer Schnaaper See und Kleiner Schnaaper See), die mit insgesamt 427 ha einen beträchtlichen Anteil am Stadtgebiet ausmachen, lag die Bevölkerungsdichte bei 1.679 Einwohnern je Quadratkilometer.

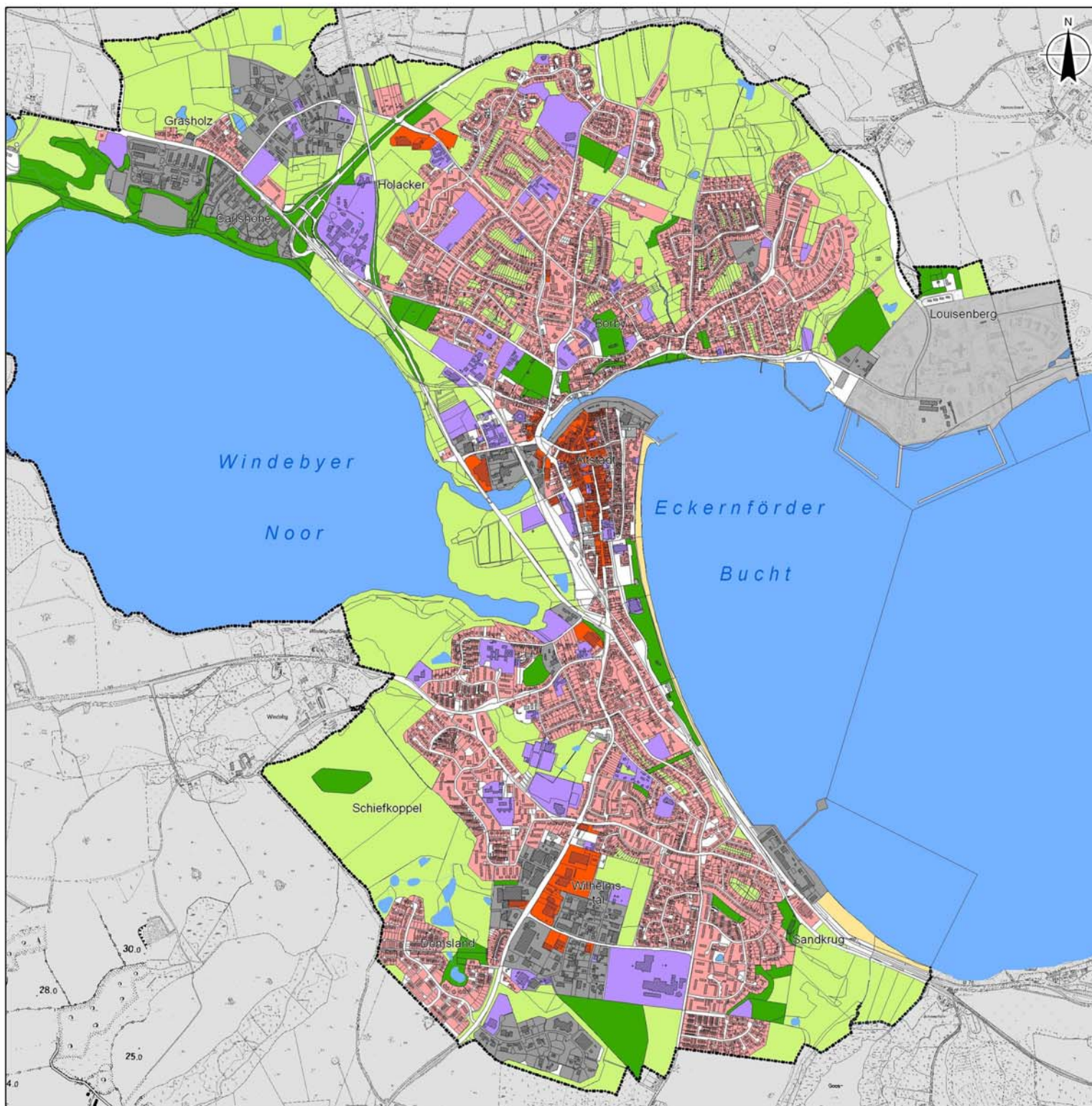
### 2.2.1 Geschichtliche Entwicklung der Stadt Eckernförde

Eckernförde entstand vermutlich als Fischersiedlung auf den Strandwällen einer Nehrung zwischen Windebyer Noor und Eckernförder Bucht. Das genaue Gründungsdatum der Siedlung Eckernförde ist unbekannt. Der Name „Ekerenvorde“ wird erstmals im Jahr 1197 erwähnt. Der dänische König ließ gegen Ende des 12. Jahrhunderts zum Schutz des in nord-südlicher Richtung über den schmalen Durchlass zwischen Noor und offener Bucht verlaufenden Handelsweges eine Burg errichten. Sie wird 1231 im Liber Census Danial Waldemars II. als "Ykernaeburgh" erwähnt. In einer Urkunde von 1302 wird Eckernförde dann zweifelsfrei als Stadt bezeichnet.<sup>4</sup>

Während des Dreißigjährigen Krieges erobert der dänische König Christian IV. Eckernförde im Frühjahr 1628. Im 15. und 16. Jahrhundert verlagert sich der Handel infolge des wirtschaftlichen Aufschwungs der Stadt Rendsburg mehr in ost-westliche Richtung, wodurch Eckernförde zur Hafenstadt mit privilegiertem Zwischenhandel wird. Am 7. Dezember 1813 schlägt Ludwig Graf von Wallmoden-Gimborn bei Eckernförde die Dänen. Im 18. Jahrhundert erlebt die Stadt ihre erste wirtschaftliche Blütezeit als Fischereihafen und Industriestandort. Durch die Ausweitung des Seehandels kommt es nun auch zu eigenem Schiffbau. Um 1900 lebt etwa ein Drittel der ca. 6.000 Einwohner von der Fischerei. Die Fischerei und die Fischverarbeitungsindustrie blieben aufgrund des gut gelegenen Hafens bis ins 20. Jahrhundert noch lange ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt. 1831 beginnt mit der Gründung des Seebades im später eingemeindeten Fischerort Borby die touristische Tradition Eckernfördes. Mit der Lostrennung von Dänemark (1864) büßte Eckernförde den größten Teil seines Handels ein. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts ging die bauliche Entwicklung kaum über die Grenzen der historischen Altstadt und des damals noch eigenständigen Dorfes Borby hinaus. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde mit dem Bau der Bahnstrecke Kiel-Eckernförde-Flensburg begonnen.

---

<sup>4</sup> [www.eckernfoerde.de](http://www.eckernfoerde.de).



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 03 | Bestandsanalyse

### Stadt- und Siedlungsstruktur

Stand: Mai 2006

#### Nutzungen

- Wohnen
- Soziale Infrastruktur
- Gewerbe, Industrie, Hafen und Bundeswehr
- Einzelhandelsstandorte
- Erholungswald, Parkanlagen, Friedhöfe und Gehölz
- Sonstige Grünflächen, Landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen von besonderer ökologischer Bedeutung
- Strand

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Seit 1912 ist Eckernförde Garnisonsstadt und Marinestützpunkt. Die Gründung der Torpedoversuchsanstalt (1912) und die Einrichtung der Marinegarnison (1937) ziehen jeweils eine rasche Bevölkerungsentwicklung nach sich. 1935 bezieht die Marine die Anlagen in Carls-höhe. Bei Kriegsende hat die Torpedoversuchsanstalt rd. 7.000 Beschäftigte. 1934 wird Borby eingemeindet.

Während bis 1945 hauptsächlich eine Bebauung des nördlichen Teils von Eckernförde erfolgte, wird in den ersten Nachkriegsjahren infolge der sprunghaften Zunahme der Einwohnerzahl durch Heimatvertriebene und Flüchtlinge gleichermaßen im Nord- und Südteil der Stadt gebaut. Seit Mitte der 1950er Jahre ist es überwiegend der südliche Stadtteil, in dem im Zuge der Ansiedlung neuer Industriebetriebe und des Aufbaus der Bundeswehr eine Bebauung stattfindet. Bis 1970 war Eckernförde Kreisstadt des Kreises Eckernförde, im Zuge der Gebietsreform wurde anschließend der Kreis Rendsburg-Eckernförde geschaffen. Durch weitere Eingemeindungen wurde 1976 das Gemeindegebiet um ca. 308 ha vergrößert.<sup>5</sup>

Da bis Mitte der 1980er Jahre die Bebauungsmöglichkeiten im Süden der Stadt weitgehend erschöpft waren, konzentrierte sich die Bauleitplanung mit dem 1982 neu aufgestellten Flächennutzungsplan auf den Nordrand der Stadt. Eine 1984 fertig gestellte Umwelterhebung der Stadt Eckernförde machte deutlich, dass die durch die Planung im nördlichen Stadtteil dargestellte Bodennutzung in großen Teilen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht in Übereinstimmung zu bringen war.<sup>6</sup> In der Folge wurde nach Alternativflächen für Wohnbauland gesucht. Da diese innerhalb der Stadtgrenzen nicht zur Verfügung standen, wurden Verhandlungen mit den südlichen Nachbargemeinden Windeby und Gooseby über die Eingemeindung geeigneter bebauungsfähiger Flächen aufgenommen.

1988 konnten Flächen von insgesamt 83 ha eingemeindet werden. Dies führte 1991 zur Änderung des Flächennutzungsplans von 1982 und 1991 zur Aufstellung eines Landschaftsplans (vgl. 2.3.3). Unter Schonung des als ökologisch hochwertig bewerteten Nordens waren somit die Voraussetzungen geschaffen worden, um die weitere Stadtentwicklung im Südwesten vorantreiben zu können. In den folgenden Jahren wurden zahlreiche kleinere Baugebiete am nördlichen Stadtrand und das neu erschlossene Gebiet Domsland im Süden der Stadt überwiegend mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bebaut.

---

<sup>5</sup> Stadt Eckernförde: Landschaftsplan 1991: S. 35f.

<sup>6</sup> Stadt Eckernförde: Landschaftsplan 1991: S. 35f.



**2.2.2 Stadt- und Siedlungsstruktur – Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Gefahr der “Zersiedelung” durch weiteren Flächenverbrauch an den Rändern des Stadtgebietes

**Potenziale und Chancen**

- Landschaftlich reizvolle Lage der Altstadt zwischen Eckernförder Bucht und Windebyer Noor
- Ökologisch hochwertige Flächen besonders im Norden des Stadtgebietes
- Durch Eingemeindungen wurden in der Vergangenheit große potenzielle Neubauflächen im Südwesten des Stadtgebietes für eine Stadterweiterung gesichert

**Ziele**

- Nutzung des naturräumlichen Potenziale und Qualitäten als Standortfaktor
- Behutsame bzw. nur schrittweise Erschließung von neuen Wohnbauflächen „auf der grünen Wiese“

## 2.3 Grün- und Freiraumstruktur

### 2.3.1 Einbindung in regionale Freiraumstrukturen

Eckernförde ist im Naturraum des Schleswig-Holsteinischen Hügellands gelegen. Dieser Naturraum wurde nach historischen Landschaften benannt und umschließt die Eckernförder Bucht. Er wird im Norden von der Schlei, im Süden vom Nord-Ostsee-Kanal und im Westen von den Hüttener und Duvenstedter Bergen begrenzt. Östlich der Duvenstedter Berge liegt der zehn Quadratkilometer große Wittensee. Die Landschaft wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Charakteristisch für die Region sind die zahlreichen Knicks. Wald ist nur in geringem Umfang vorhanden, einzig die den Westrand des Raumes prägenden Moränenzüge sind großflächig von Wald bedeckt. Die Region wird vorwiegend von Tagesgästen besucht, die aus den Verdichtungsräumen Schleswig-Holsteins und dem Hamburger Umland anreisen. Neben der Erholungsnutzung sind aufgrund der vielfältigen natürlichen Ausstattung auch der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft von Bedeutung.

Neben dem Naturpark „Hüttener Berge“ sind in der Region vor allem die Küstenbereiche der Eckernförder Bucht von besonderer Bedeutung für Tourismus und Naherholung. Der Küstenraum Schwansen von Brodersby bis Waabs ist im Regionalplan für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte)<sup>7</sup> als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung definiert.

Im Umland von Eckernförde finden sich mehrere Gebiete, denen die Landschaftsplanung eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft zuschreibt, so beispielsweise die Aschauer Küste an der Eckernförder Bucht bei Altenhof. Zudem sind das Große Moor bei Russland (Loose), der Hemmelmarker See (Barkelsby) sowie die Goosseeniederung (Goosfeld/Altenhof) als Vorranggebiete für den Naturschutz definiert – hier soll der Schutz der Natur Vorrang vor anderen Nutzungen haben.<sup>8</sup>

Nahezu der gesamte Eckernförder Süden sowie große Teile des nördlichen Umlandbereiches in Richtung Barkelsby und Loose sind im Regionalplan als Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (Vorbehaltsgebiete) gekennzeichnet. Konkrete Nutzungsbeschränkungen werden hierdurch nicht getroffen. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Grundwasserschutzes jedoch ein besonderes Gewicht zu.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000.

<sup>8</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000: S. 22.

<sup>9</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000: S. 26.

### 2.3.2 Grün- und Freiräume innerhalb der Stadt Eckernförde

Bei der Gesamtbetrachtung der Grün- und Freiräume innerhalb des Stadtgebietes fällt auf, dass es lediglich an den Stadträndern großflächige, unbebaute Bereiche gibt. Insofern kommt den Uferstreifen entlang der Eckernförder Bucht mit dem Ostseestrand und der Borbyer Promenade sowie den Ufern rund um das Windebyer Noor eine besondere Bedeutung als Naherholungs- und Tourismusschwerpunkte zu (*siehe Plan Nr. 4: Grün- und Freiraumstruktur*).

#### **Windebyer Noor und Eckernförder Bucht**

Das Windebyer Noor ist als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt: Die Stadt hat schon vor Jahren jegliche öffentliche Nutzung der Wasserfläche untersagt, was insbesondere der artenreichen Vogelwelt des Noores zugute kommen soll. Zahlreiche Uferbereiche des Windebyer Noores sind vorrangig dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gewidmet.<sup>10</sup>

Bis Ende des 19. Jahrhunderts war das Noor noch direkt mit der Ostsee verbunden und damit dem Einfluss der Gezeiten ausgesetzt. Durch den Dammbau der Eisenbahn wurden jedoch Norderhake und Eckernförder Bucht getrennt. In der Folge verlandete die Norderhake zunehmend, und das Noor veränderte sich zu einem Süßwassergewässer. In den 1930er Jahren wurde der Abschnitt der Norderhake zwischen Eisenbahnlinie und Binnenhafen zugeschüttet und verrohrt. Es existieren jedoch Überlegungen, diese Veränderungen rückgängig zu machen und die ursprüngliche Gewässerverbindung wiederherzustellen.

Der Eckernförder Strand ist aufgrund seiner Besucherfrequenz für den Naturschutz weitgehend ungeeignet und wird auch in Zukunft vorrangig der Freizeit und Erholung vorbehalten sein. Wassersport ist nur auf der Eckernförder Bucht möglich.

#### **Landschaftsschutz**

Gemäß dem Landschaftsplan aus dem Jahre 1992 gehören drei Teilräume der Stadt Eckernförde zu Landschaftsschutzgebieten, die über die Stadtgrenzen hinausreichen. Im Einzelnen gehören

- zum Landschaftsschutzgebiet „Windebyer Noor“: die Schnaaper Seen und die Landschaft um Schnaap, das Windebyer Noor einschließlich der Verlandungsbereiche und Steilufer sowie das Brosbytal und die westlich daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- zum Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Küstenlandschaft“: das Möhlwischtal und der Louisenberg sowie

---

<sup>10</sup> Stadt Eckernförde: Landschaftsplan 1991: S. 38 f.

- zum Landschaftsschutzgebiet „Dänischer Wohld“: die Goosseeniederung und der Marienthaler Wald<sup>11</sup>.

In Landschaftsschutzgebieten sind nach § 17 LPflegG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

In Eckernförde sind drei Objekte als Naturdenkmal ausgewiesen. Es handelt sich dabei um den so genannten „Weißen Stein“ im Windebyer Noor, einen Granitfindling von beeindruckender Größe, zwei in der Altstadt dicht beieinander stehende Eiben und die Quelle des Lachsenbaches. Geschützte Landschaftsbestandteile sind das Lüttmoor, das Möhlwischtal, der Froschtümpel am Gallbergwald, das Brosbytal, das Domslandmoor und das Moor am Marienthaler Wald.

### ***Innerstädtische Grün- und Freiflächen***

Als städtische Parkanlagen sind der zentral gelegene Kurpark, einige kleinere Flächen im Bereich der Straße Vogelsang am Borbyer Ufer und die im Süden gelegene Parkanlage Osterrade zu nennen. Alle vier Friedhofsflächen der Stadt liegen im Norden, wobei insbesondere der Mühlenbergfriedhof durch seine exponierte Lage und den alten Baumbestand hervorzuheben ist. Im Bereich des Ostufers des Windebyer Noores, entlang der Flensburger Straße, liegen größere Kleingartenflächen. Kleingärten besitzen einen besonderen Stellenwert für die wohnungsnahe Naherholung, ihre ökologische Funktionsfähigkeit wird jedoch durch zu intensive Pflege und gärtnerische Maßnahmen häufig gemindert.<sup>12</sup>

Von besonderer Bedeutung innerhalb des städtischen Grün- und Freiraumgefüges ist das Lachsenbachtal im Norden der Stadt. Grünland, Wald, Feucht- und Ödflächen, Gärten parkartige Flächen und Redder ergänzen sich hier mosaikartig und reichen vom agrarischen Umland weit in die städtische Bebauung hinein. Die ehemals für Wohnbebauung vorgesehene Tallandschaft des Lachsenbaches wurde in den 1990er Jahren durch Entrohrungen, Wiederherstellung von Feuchtgebieten, Extensivierung und das Zulassen ungestörter Sukzessionen gleichermaßen ökologisch aufgewertet wie für die Naherholung erschlossen.<sup>13</sup>

Im Südwesten der Stadt befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen, die sich bis an das Windebyer Noor erstrecken. Im Zuge der Siedlungsentwicklung im Domsland sind die angrenzenden Flächen aus ihrer landwirtschaftlichen Nutzung genommen und nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten angelegt worden. Somit entsteht ein Grünzug, der die Verbindung zu den südwestlich gelegenen Waldgebieten von Friedensthal herstellt.

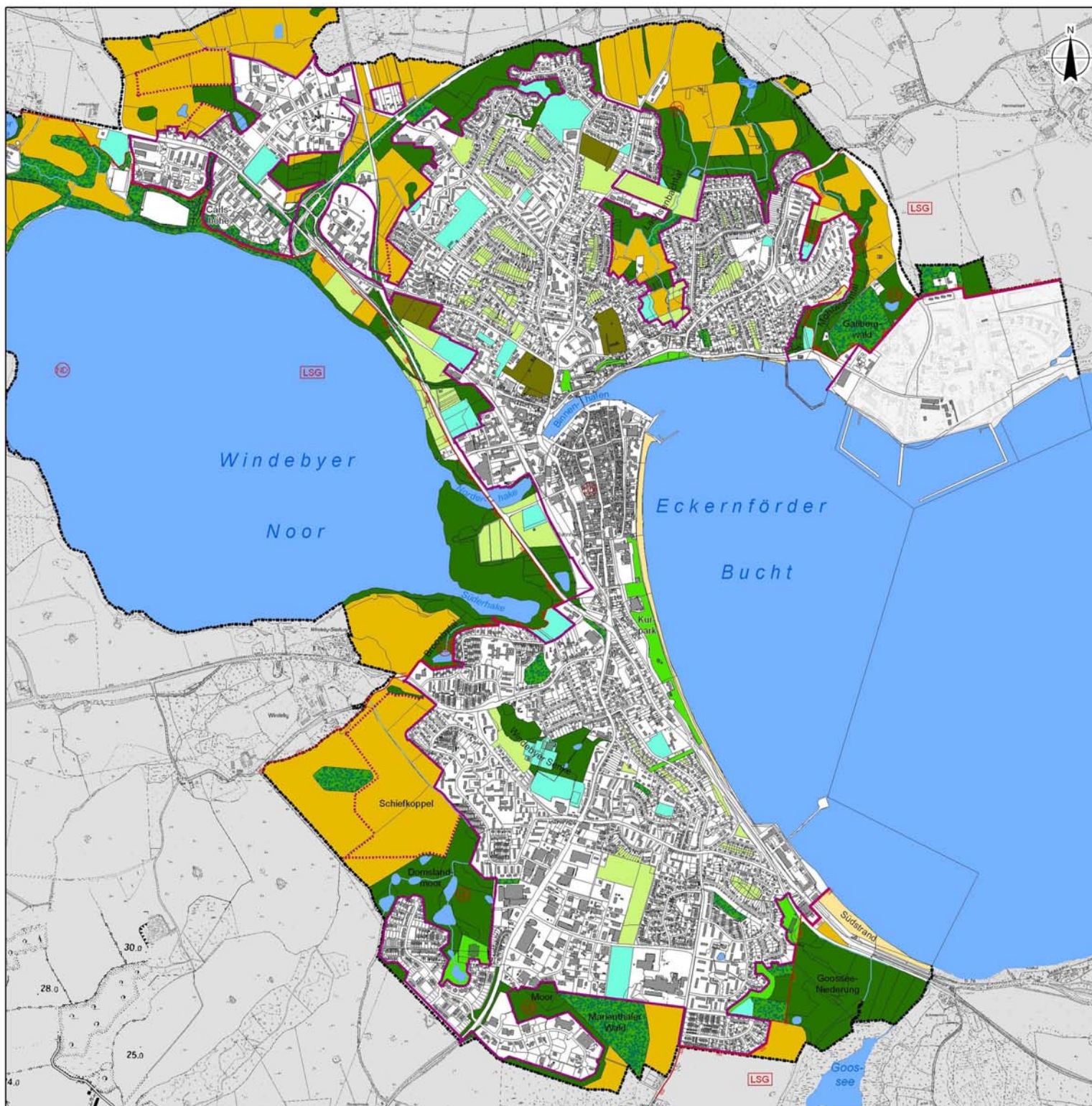
---

<sup>11</sup> Für den Goossee und seine Verlandungszonen wurde bereits 1986 ein Verfahren zur Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet aufgenommen. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

<sup>12</sup> Stadt Eckernförde: Landschaftsplan 1992. S. 25.

<sup>13</sup> M. Packschies: „Ökologische Stadtplanung in Eckernförde“. In: Planerin 1/97.





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 04 | Bestandsanalyse

### Grün- und Freiraumstruktur

Stand: Mai 2006

Grundlage:  
Landschaftsplan der Stadt Eckernförde (1992)

#### Grenzen

- Landschaftsschutzgebiet
- Siedlungskante
- Erweiterte Siedlungsbereichskante
- Stadtgrenze

#### Flächen

- Parkanlage
- Wald, Gehölz
- Grünfläche von besonderer ökologischer Bedeutung
- Landwirtschaftliche Fläche
- Friedhof
- Kleingärten bzw. zusammenhängende Hausgartenkomplexe
- Spiel- und Sportfläche
- Strand
- Wasserfläche
- Fließgewässer

#### Sonstiges

- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gebäude

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:

Stadt Eckernförde



**Eckernförde**  
OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

Bearbeitung:

**steg** Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH

Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Nördlich der Straße Wulfsteert liegt eine größere zusammenhängende Fläche, die nicht bebaut ist: Die Windebyer Senke. Neben Sport- und Tennisplätzen im Süden und westlich angrenzenden Kleingärten befindet sich eine ursprünglich als Weideland genutzte Feuchtfläche, deren ehemalige parkartige Gestaltung wieder zurückgebaut worden ist, um hier ein artenreiches, begehbares Feuchtgebiet zu entwickeln.

In einigen Bereichen der Stadt stellen zusammenhängende Komplexe privater Hausgärten die einzigen flächenhaften Grünelemente dar. Insbesondere in den Siedlungsgebieten nördlich der Schleswiger Straße und nördlich der Prinzenstraße finden sich größere zusammenhängende Komplexe, im Süden finden sich derartige Grünbereiche nur vereinzelt in der Umgebung vom Tirpitzweg, zwischen Sehestedter Straße und Brennofenweg sowie im äußersten Südosten.

### 2.3.3 Landschaftsplanung in Eckernförde

Seit Ende der 1980er Jahre wird in der Stadt Eckernförde eine eng mit der städtischen Bauleitplanung abgestimmte Landschaftsplanung betrieben.

Der Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 1982 wies große Flächen im Norden der Stadt als mögliche Stadterweiterungsflächen aus. 1984 gab die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde eine Umwelterhebung des Stadtgebietes in Auftrag.<sup>14</sup> Das Gutachten kritisierte die im F-Plan projektierte massive Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Flächen im Norden und kam stattdessen zu der Empfehlung, sich bei künftigen Stadterweiterungen stattdessen auf den Südwesten der Stadt zu konzentrieren.

In der Folgezeit fand in den städtischen Gremien eine intensive Auseinandersetzung über die zukünftige Stadtentwicklung statt. Es wurde nach Wegen gesucht, im Südwesten Flächen von Nachbargemeinden einzugemeinden (vgl. 2.2.1), um die ökologisch hochwertig eingestuften Flächen im Norden zu schonen. Dies gelang schließlich im Jahr 1988.

In der Folge wurde die Umwelterhebung aktualisiert und aus den Ergebnissen ein erster Entwurf für einen Landschaftsplan entwickelt. Dieser Landschaftsplanentwurf wiederum diente als Vorlage für den Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan trat 1992 in Kraft, der Flächennutzungsplan wurde parallel in enger Abstimmung geändert und trat ebenfalls 1992 in Kraft.

In Eckernförde wurde der Landschaftsplan somit nicht nur als ein bloßes „Beiwerk“ zum Flächennutzungsplan erarbeitet, sondern die inhaltlichen Aussagen der Landschaftsplanung veränderten maßgeblich die Schwerpunkte der Flächennutzungsplanung. Im Ergebnis sind die beiden Planwerke heute passgenau aufeinander abgestimmt und bilden eine verlässliche Grundlage, die bei der Aufstellung von Bebauungs- und Grünordnungsplänen Orientierung bietet.

---

<sup>14</sup> M. Packschies: „Ökologische Stadtplanung in Eckernförde“. In: Planerin 1/97.

Eckernförde ist somit ein sehr positives Beispiel für ein gelungenes Zusammenspiel und für eine gelungene Abwägung der Belange von Landschaftsplanung und Bauleitplanung. Eckernförde hat den Wert seines Naturraumpotenzials als wichtigen endogenen Standortfaktor bereits frühzeitig erkannt und ein ökologisches Gesamtkonzept für das Stadtgebiet aufgestellt. Die Anstrengungen in diesem Bereich haben der Stadt eine ganze Reihe von Auszeichnungen und Umweltpreisen eingebracht. Sie erhielt den Titel „Bundeshauptstadt für Natur- und Umweltschutz 1994/95“ und wurde in den Jahren 1988, 1992, 1996 und 2000 jeweils als „umweltfreundliche Gemeinde“ ausgezeichnet. Auch im Ausland erfuhren die Eckernförder Projekte großes Interesse und fachliche Anerkennung.

### 2.3.4 Grün- und Freiraumstruktur – Analyse und Bewertung

#### Defizite und Risiken

- Windebyer Noor von der Innenstadt her nicht wahrnehmbar und erlebbar
- Zukünftige Nutzung des Noores unklar - stärkere touristische Nutzung gewünscht, aber Belange des Naturschutzes sprechen dagegen

#### Potenziale und Chancen

- Attraktive Lage an der Eckernförder Bucht (Tourismus), Nähe zum touristisch bedeutsamen Naturpark „Hüttener Berge“
- Besondere Bedeutung des Windebyer Noores und der Eckernförder Bucht als Tourismusschwerpunkte
- Breite touristische Infrastruktur in der Stadt und in der Region
- Natur- und Freiraumqualitäten im Stadtgebiet und im Umland: Erhöhter Wohnwert und erhöhte Lebensqualität in der Stadt sowie erhöhte Attraktivität für Besucher und potenzielle Neubürger
- Bauleitplanung ist in vorbildlicher Art eng mit der Landschaftsplanung abgestimmt
- Kleingärten als Möglichkeit der wohnungsnahen Erholung
- Konsequente Berücksichtigung von Naturschutzbelangen ist zum werbewirksamen Standortfaktor geworden

#### Ziele

- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Zugänglichkeit des Windebyer Noores von der Innenstadt - „Noor-Durchstich“ und Erschließung
- Weiterführung der koordinierten Stadtentwicklung unter Einbeziehung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen, flächensparende Siedlungsentwicklung
- Erhalt und Ausbau der lokalen Grünzüge und Grünverknüpfungen
- Erhalt und Ausbau der zusammenhängenden Hausgartenkomplexe
- Nutzung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten als Standortfaktor: Mit ihrer Sicherung und Entwicklung im Zuge eines aktiven Freiraumschutzes gewinnt die Region an Anziehungskraft als Wohn- und Gewerbestandort.
- Erholungseinrichtungen mit hoher Anziehungskraft und Nutzerfrequenz sollten schwerpunktmäßig gebündelt und nur bedarfsorientiert ausgebaut werden. Neue Anlagen sind nach Möglichkeit in Zusammenarbeit und in Abstimmung zwischen den Kommunen über administrative Grenzen hinweg zu planen und zu betreiben (vgl. Regionalplan).



## 2.4 Mobilität und Verkehr

### 2.4.1 Überörtliche Anbindung

Eckernförde ist im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 76 (Kiel-Schleswig-Flensburg) und der Bundesstraße B 203 (Rendsburg-Bundesautobahn A 7-Kappeln) gelegen. Die Bundesautobahn A 7 (Hamburg-Flensburg) liegt 19 km südwestlich und ist über den Windebyer Weg und die Anschlussstelle Owschlag sowie über die Bundesstraße B 76 und die Anschlussstelle Rendsburg / Büdelsdorf zu erreichen.

Der Bahnhof liegt im Südwesten der Innenstadt und ist von dort fußläufig gut zu erreichen. Hier befindet sich auch der zentrale Umsteigepunkt zum regionalen und städtischen Busverkehr. Der südöstlich von Eckernförde am Südstrand gelegene Bahnhof Altenhof ist Ende der 1980er Jahre aufgegeben worden. Eckernförde war bis in die 1950er Jahre auch Ausgangspunkt zweier Kleinbahnen (nach Kappeln und nach Owschlag bei Rendsburg), welche jedoch seit langem abgebaut sind. Heute sind nur noch wenige Reste erkennbar, Teile des Bahndamms werden heute als Wanderweg genutzt.

Heute ist Eckernförde durch die Regionalschnellbahn im Stundentakt in ca. 25 Minuten mit Kiel und in ca. 45 Minuten mit Flensburg verbunden, zu den Hauptverkehrszeiten mit Kiel im halbstündlichen Takt. Die Regionalbahn wird sehr gut angenommen und stark von Pendlern genutzt. Für 2007 ist eine Verkürzung der Taktzeiten geplant, die sich nur durch die Begegnung der Züge in Eckernförde realisieren ließe. Daraus würden jedoch häufigere und längere Schließzeiten der Schrankenanlagen im (Innen-)Stadtgebiet resultieren, was jedoch zu negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr (Staugefahr) führen könnte.

Die Personenbeförderung im überörtlichen öffentlichen Busverkehr wird durch die AUTO-KRAFT GmbH durchgeführt. Durch Eckernförde verlaufen zahlreiche Linien, die den Umlandbereich an das Mittelzentrum Eckernförde anbinden und darüber hinaus in die Region führen. Die Fahrpreise sind eingebunden in die Verkehrs- und Tarifgemeinschaft im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

### 2.4.2 Örtliches Straßennetz

Gemeinsam mit den Bundesstraßen B 76 und B 203 bilden die Landestraßen L 26 (zwischen Prinzenstraße und B 203), L 27 (Riesebyer Straße, Schleswiger Straße / Mühlenberg, Gaeltjestraße, Reeperbahn), L 42 (Auf der Höhe) und L 265 (Windebyer Weg bis Wulfsteert, Wulfsteert, Domstag) das Hauptverkehrsstraßennetz Eckernfördes. Ergänzt wird dieses Netz durch einige Gemeindestraßen mit Hauptverkehrsstraßenfunktion (*siehe Plan Nr. 5: Verkehr*).

Seit die Stadt Eckernförde 1990 erstmals durch das Bauamt ein eigenes Verkehrskonzept<sup>15</sup> erarbeitet hat, ist dieses ständig fortgeschrieben worden und bildet die Grundlage für alle seitdem durchgeführten baulichen Maßnahmen. Die aktuelle Fassung stammt vom September 2004 und ist nach intensiver Beratung in der Ratsversammlung beschlossen worden. Schwerpunkte für die nächsten Jahre sind neben der Entlastung der Innenstadt von Durchgangsverkehr (vgl. 2.4.5 Verkehrskonzept Innenstadt) eine verbesserte Regelung des ruhenden Verkehrs sowie die Förderung von Fußgängerverkehr und ÖPNV. Mit einer Verkehrsberuhigung aller Eckernförder Wohngebiete wurde bereits in den 1990er Jahren begonnen, die Maßnahmen sind weitgehend abgeschlossen.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem im Herbst 2003 fertig gestellten Ausbau des im Norden von Eckernförde gelegenen Knotenpunktes B 203 / L26 / L 27 (Riesebyer Straße) zum Kreisverkehr ist beabsichtigt, weitere Kreisverkehre anzulegen. Der Kreisverkehr B 203 / Marienthaler Straße / Domsland ist im Oktober 2004 fertig gestellt worden. Auf der Höhe der Einmündung der Straße Niewark in die B 203 ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage geplant, um einen besseren Verkehrsfluss zum Einzelhandelszentrum „Familia“ zu gewährleisten.

Aktuell wird der vierspurige Ausbau der Bundesstraße 76 zwischen Lornsenplatz und dem Abzweig der B203 (Schwansenstraße) vorbereitet. Voraussichtlicher Baubeginn für diese Maßnahme ist in 2007.

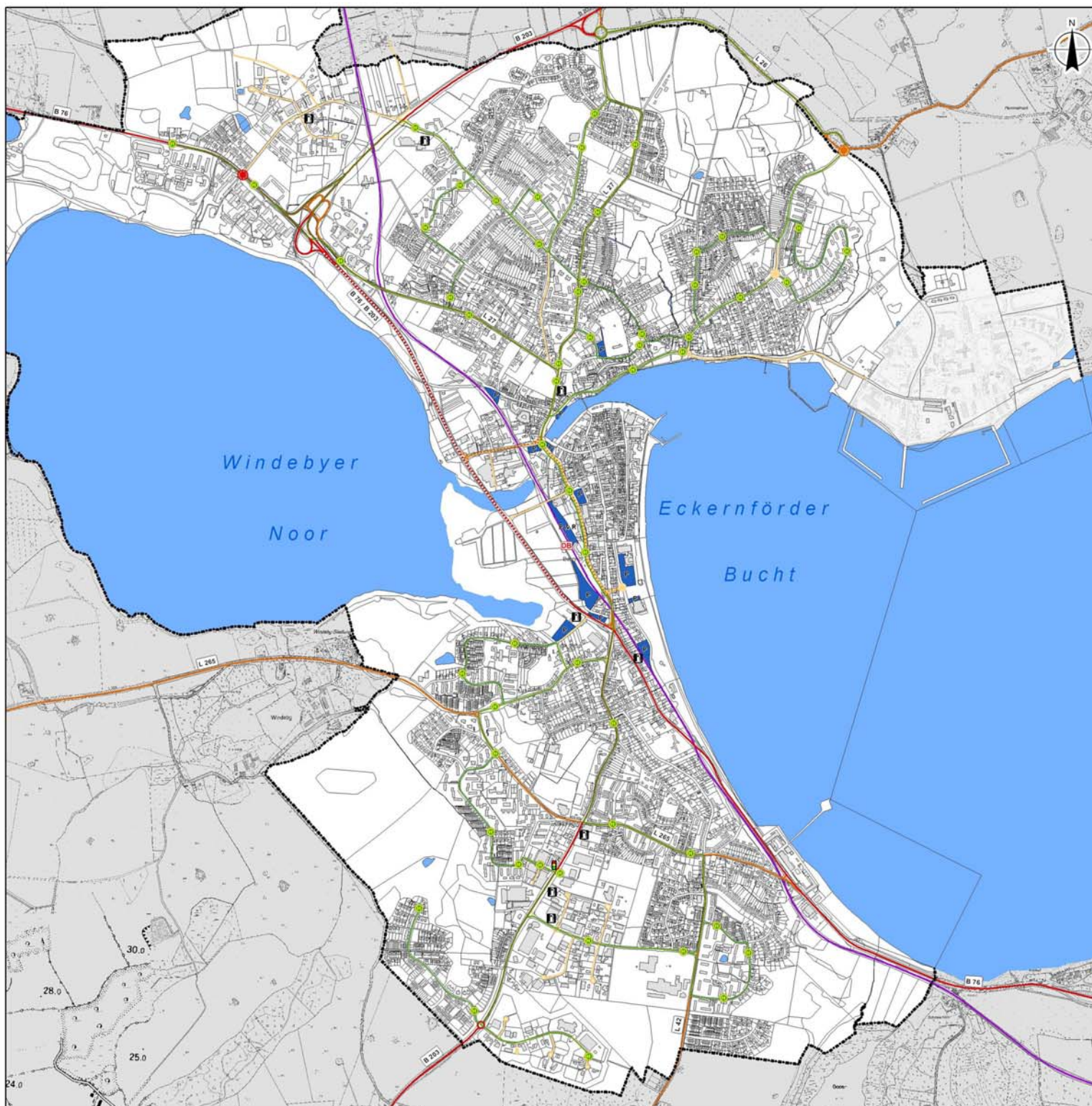
### 2.4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Radwegenetz der Stadt ist unter Einbeziehung von verkehrsberuhigten Bereichen und 30 km/h-Zonen 88 km lang, davon sind 30,3 km separate Radwege. Der Anteil der Radfahrer am Verkehrsaufkommen konnte seit 1990 stetig gesteigert werden und beträgt heute in den Außenbezirken bis zu 15 %, in der Innenstadt bis zu 20 %. Fahrradwege existieren entlang aller Hauptverkehrsstraßen in Eckernförde.

Fahrradabstellanlagen sind in den Eingangsbereichen zur Fußgängerzone (Kieler Straße, Ochsenkopf, Gartenstraße, Bahnhof) vorhanden. Fahrradgaragen mit 30 Einstellplätzen gibt es am Bahnhof, diese werden sehr gut angenommen.

---

<sup>15</sup> Stadt Eckernförde: Verkehrskonzept. Aktueller Stand 09/2004 (laufende Fortschreibung).



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 05 | Bestandsanalyse

### Verkehr

Stand: Mai 2006

#### Hauptverkehrsstraßen

- Bundesstraße
- Landesstraße
- Gemeindestraße

#### Geplante Maßnahmen

- Einrichten eines Kreisverkehrsknotens
- XXXX Vierspuriger Ausbau der B76 / B 203
- XXXX Änderung der Hauptverkehrsführung über die Noorstraße und Umwidmung zur Landesstraße
- XXXX Rückbau der Reeperbahn als 30 Km/h-Straße und Umwidmung zur Gemeindestraße
- Geplante Lichtsignalanlage

#### Sonstige Verkehrseinrichtungen

- Eisenbahn
- DB Bahnhof
- P Öffentliche Parkplätze in Innenstadt
- T Tankstelle

#### Öffentlicher Personennahverkehr

- Liniennetz Stadtverkehr
- Bushaltestelle (Stadtverkehr)

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Erklärtes Ziel der Eckernförder Planung ist es, das Radwegenetz weiter auszubauen, beispielsweise durch Anlage von Radwegen im Zuge von Verringerungen des Straßenquerschnitts von Hauptverkehrsstraßen. Neben dem Netz soll auch die Qualität der Radwege verbessert werden, die Befahrbarkeit der Radwege soll nicht schlechter sein als die Befahrbarkeit der Straßen.<sup>16</sup>

Die Stadt Eckernförde besitzt ein dichtes Netz von Fußwegen, welche die einzelnen Stadtbereiche untereinander verbinden. Innerhalb der Wohnquartiere sowie in der Innenstadt wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer erheblich verbessert.

Die Natur- und Landschaftsräume wie das Noorufer, der Strand oder die Parkanlagen und Wälder der Stadt sind durch zahlreiche Wanderwege erschlossen. Der Ausbau des Fußwegenetzes, insbesondere auch des freizeitbezogenen Netzes der Wanderwege (z.B. für Nordic Walking) ist ein erklärtes Ziel der Stadt.

Große Bereiche der Innenstadt von Eckernförde sind den Fußgängern vorbehalten. Die Fußgängerzone erstreckt sich in der Kieler Straße von der Gerichtsstraße bis zur Langebrückstraße unter Einbeziehung von Gänsemarkt, Rathausmarkt und Kirchplatz. Ferner gehören dazu die Nicolaistraße, der Ochsenkopf und die zahlreichen in Ost-West-Richtung führenden kleinen Gänge. Während die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten weitestgehend abgeschlossen sind, sollen im Zuge des „Verkehrskonzeptes Innenstadt“ weitere Bereiche verkehrsberuhigt werden. Defizite bzw. Handlungsbedarfe ergeben sich vor allem in der Vernetzung der Fußgängerzone Kieler Straße mit den angrenzenden Stadtbereichen (Bahnhof – Strand – Hafen). Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes, könnten hier zu einer Verbesserung der Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität führen. Als eine erste Maßnahme, um die Innenstadt besser an den Hafenbereich (vgl. 2.7.3) anzubinden, wird die Frau-Clara-Straße als nördliche Verlängerung der Einkaufsstraße Kieler Straße ab 2006 zu einer verkehrsberuhigten Zone umgestaltet.

#### **2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eckernförde verfügt über ein eigenes Stadtbussystem. Der Linienbusverkehr wird durch die Firma Stadtverkehr Eckernförde durchgeführt. Zurzeit ist das Stadtgebiet durch vier Linien erschlossen:

- Linie 1: Borby - Wilhelmstal – Grasholz
- Linie 2: Grasholz - Diestelkamp - Wilhelmstal – Borby
- Linie 3: Grasholz - Wilhelmstal – Grasholz
- Linie 4: Borby - Domsland - Borby

---

<sup>16</sup> Stadt Eckernförde: Verkehrskonzept. Aktueller Stand 09/2004. S. 13.



Dieses Netz wird durch ein Anruf-Sammeltaxi-System (AST) dezentral ergänzt.

Die Stadt Eckernförde verfolgt das Ziel, die Rahmenbedingungen für den Öffentlichen Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV) weiter zu verbessern. Hierbei sollen die Belange von Kindern, alten Menschen, Personen mit Behinderungen und sonstigen Mobilitätsbeschränkungen besonders berücksichtigt werden.<sup>17</sup>

#### 2.4.5 Verkehrskonzept Innenstadt

Die Innenstadt ist mit dem KFZ gut zu erreichen, ein umfangreiches Angebot mit insgesamt 2.500 Parkplätzen nimmt den Besucherverkehr bereits an den Innenstadträndern auf. Weitere innenstadtnahe Abstellmöglichkeiten befinden sich auf der P&R-Fläche am Bahnhof für 300 Fahrzeuge und beim Parkplatz Grüner Weg speziell für 40 Wohnmobile. Ergänzt wird das Angebot um zahlreiche private Stellplätze für den Kunden- und Besucherverkehr. Für Strandbesucher gibt es am Südstrand einen Parkplatz für 570 Fahrzeuge. Die Anlage von rund 160 zusätzlichen Stellplätzen wäre durch Aufgabe des dritten Gleises der DB und Rückbaumaßnahmen in der Reeperbahn möglich. Bereits seit einigen Jahren existiert in Eckernförde eine Parkleitbeschilderung, um die Besucherströme der Innenstadt zu lenken. Für das Parkdeck Noorstraße wurde bereits ein elektronisches Parkleitsystem eingerichtet. Ein Faltblatt („Parken in Eckernförde“) informiert Besucher über die Parkmöglichkeiten.

Alle Parkplätze westlich der Straße Reeperbahn sind gebührenfrei, die Parkplätze in der Innenstadt und am Kurgebiet gebührenpflichtig. In Teilbereichen der Innenstadt gibt es die so genannte „Brötchentaste“, welche Kurzparkern ein kostenfreies Parken ermöglicht. Trotz diesem klaren Konzept wird die Parkraumbewirtschaftung Eckernfördes von Teilen der Wirtschaft und der Bevölkerung kritisiert.

Ziel der Stadt Eckernförde ist es, eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt zu erreichen und dennoch die Bedürfnisse der Kunden, Anwohner und Lieferanten nicht zu beeinträchtigen.<sup>18</sup> Insbesondere der Durchgangsverkehr aus südlicher Richtung nach Barkelsby und nach Waabs bevorzugt den Weg durch die innenstadtnahe Straße Reeperbahn und stellt ein Problem dar. Um zum entfernter gelegenen Kappeln zu fahren, wird hingegen überwiegend die Strecke über die B 76 / B 203 genutzt. Von dem geplanten Ausbau der Bundesstraße zwischen Lornsenplatz und Kaserne Carlshöhe von zwei auf vier Spuren wird eine Entlastung der Reeperbahn um fast 50 % erwartet. Diese Entlastung soll durch den Ausbau des Straßenzugs Gaethjestraße / Noorstraße als Hauptverkehrsrichtung zur Bundesstraße begünstigt werden. Hierzu ist eine Umwidmung der Noorstraße von der Gemeindestraße in eine Landesstraße geplant. Die Reeperbahn soll zur 30 km/h-Straße zurückgebaut und zur Gemeindestraße zurückgestuft werden.

---

<sup>17</sup> Stadt Eckernförde: Verkehrskonzept. Aktueller Stand 09/2004. S. 34.

<sup>18</sup> Stadt Eckernförde: Verkehrskonzept. Aktueller Stand 09/2004. S. 15.

Die Stadt Eckernförde beabsichtigt, die begonnene Verkehrsberuhigung der Innenstadt weiter fortzusetzen. Die Hauptverkehrsstraßen sollen als Zubringer zur Innenstadt an der Preußerstraße / Am Exer bzw. an der Reeperbahn enden. Reeperbahn, Preußerstraße, Am Exer, Jungfernstieg und Schiffbrücke bzw. Langebrückstraße / Ottestraße sollen einen Verkehrsring um die Altstadt bilden. Weiterhin sind Einbahnstraßenregelungen und die Gestaltung der zentralen Straßen als Mischflächen geplant.

**2.4.6 Mobilität und Verkehr – Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Belastungen der Stadt durch überörtlichen Durchgangsverkehr
- Insbesondere Belastung der Innenstadt durch Durchgangsverkehr
- Takterhöhung der Regionalbahn würde Verkehrsprobleme mit sich bringen (Staugefahr durch häufigere und längere Schrankenschließzeiten)

**Potenziale und Chancen**

- Gute Anbindung an angrenzende Mittelzentren und das überörtliche Straßennetz
- Gut ausgebauter ÖPNV, gute Bahnanbindung
- Mögliche Verkürzung der Taktzeiten würde die Attraktivität des Angebots erhöhen
- Förderung des Fußgänger- u. Radverkehrs und ÖPNV
- Sehr gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz
- Große Anzahl an Pkw-Stellplätzen für Besucher und Kunden der Innenstadt
- Vierspuriger Ausbau der B 76 kann Innenstadt entlasten und ermöglicht weitere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in der Innenstadt

**Ziele**

- Ausbau der B 76 zur Entlastung der Innenstadt
- Rückbaumaßnahmen zur weiteren Verkehrsberuhigung der Innenstadt
- Weitere Stärkung des ÖPNV sowie des Rad- und Fußgängerverkehrs
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen in der Innenstadt
- Stärkere Vernetzung der Innenstadt mit den angrenzenden Stadtbereichen (Hafen, Kieler Straße Süd, Verbindung Bahnhof - Kieler Straße - Strand) für Fußgänger
- Anlage zusätzlicher Fahrradabstellanlagen; Erweiterung der Fahrradgaragen am Bahnhof

## 2.5 Wirtschaft und Gewerbe

### 2.5.1 Der Wirtschaftsstandort Eckernförde in der Region

Neben den Umlandkreisen Hamburgs ist die K.E.R.N.-Region die bedeutendste Arbeitsmarktreion in Schleswig-Holstein (vgl. Kap. 2.1.2). Dominantes Einpendlerzentrum ist die Landeshauptstadt Kiel. Mit deutlichem Abstand folgen das Oberzentrum Neumünster und die Mittelzentren (Rendsburg, Eckernförde) im Planungsraum. Es wird prognostiziert, dass aufgrund weiter fortschreitender Verlagerung von Wohn- und Arbeitsstätten ins Umland damit zu rechnen ist, dass sich die Pendlerströme in der Region verstärken und zukünftig weniger einseitig auf die Ober- und Mittelzentren ausgerichtet sein werden. In der Folge werden nicht mehr die Kernstädte allein die Arbeitsmarktzentren der Region sein, sondern die Stadträume, das heißt die Städte mit ihren Umlandgemeinden.<sup>19</sup> Auch für Eckernförde zeichnet sich ein Bedeutungsverlust der Kernstadt als Arbeitsort ab, während das Umland an Bedeutung gewinnt. Zudem ist in Eckernförde, wie an zahlreichen anderen Stellen der Region, der Umgang mit Konversionsstandorten eines der Schlüsselthemen der Wirtschafts- und Stadtentwicklung (vgl. 2.5.4).

Die Stadt Eckernförde verfügt über eine verhältnismäßig solide finanzielle Situation. Die Stadt ist im Vergleich mit den anderen Mittelstädten in Schleswig-Holstein jedoch traditionell steuerschwach. So betrug die durchschnittliche Steuerkraft der Mittelstädte in 2004 729 Euro je Einwohner, während Eckernförde mit einer Steuerkraft von 530 Euro um 27 % deutlich unter diesem Mittelwert lag. Die Hebesätze für die Grundsteuern A und B betragen 270 v.H., für die Gewerbesteuer 310 v.H. Die Pro-Kopf-Verschuldung lag zum 31.12.2004 bei 259,30 Euro. Die Pro-Kopf-Verschuldung vergleichbarer Mittelstädte auf Landesebene betrug 2003 587 Euro.

#### ***Eckernförde als Arbeitsort***

2004 arbeiteten 7.017 und wohnten 6.288 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>20</sup> in Eckernförde<sup>21</sup>. Dies sind je 100 Einwohner 30,2 Arbeitsplätze vor Ort bzw. 27,0 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einwohner (vgl. Abb.1). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner je 100 Einwohner liegt in Eckernförde niedriger als in allen Vergleichsräumen. Dies erklärt sich durch einen relativ hohen Anteil an Arbeitslosen (vgl. Kap. 2.5.2) und an Einwohnern über 60 Jahren, die zu einem großen Teil Rentner und damit nicht mehr sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind (vgl. Kap. 2.9.3). Dagegen

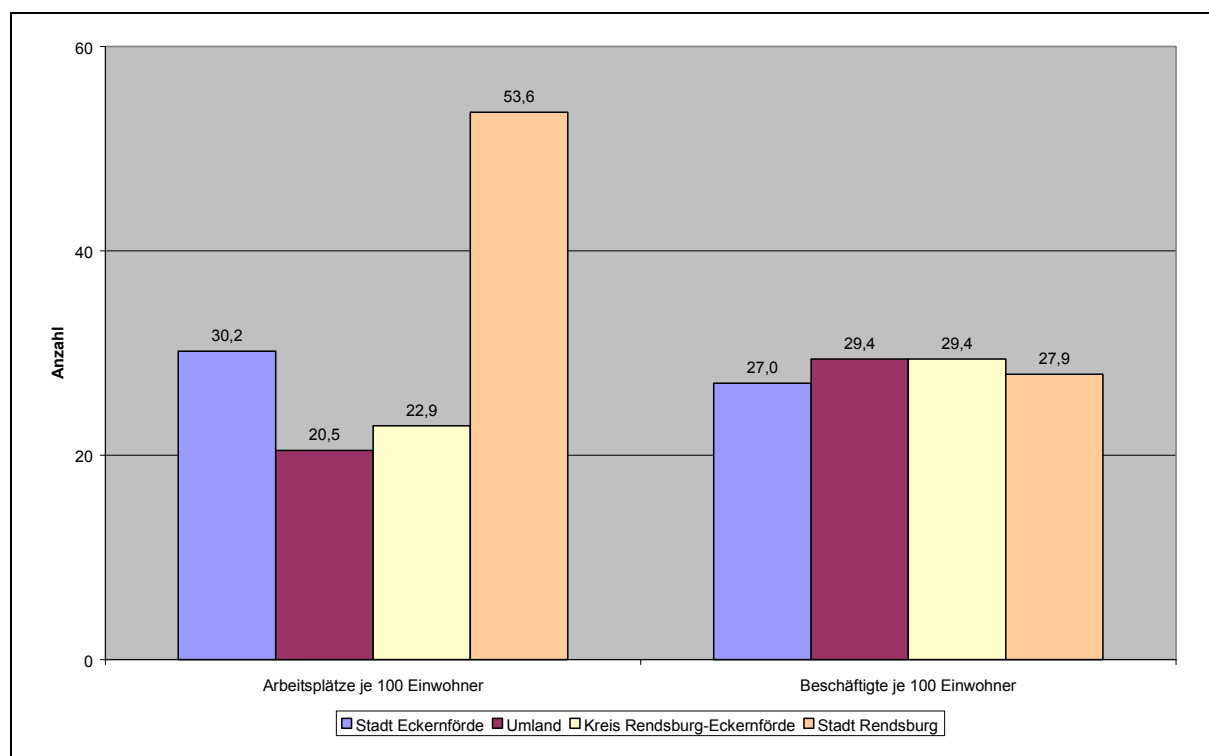
---

<sup>19</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000: S. 11.

<sup>20</sup> Nicht zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen zählen Mini-Jobs, Beamtenverhältnisse sowie die unterschiedlichen Formen und Ausprägungen selbstständiger Tätigkeit. Eine Unterscheidung zwischen Teilzeit- und Vollzeitbeschäftigung ist nicht möglich.

<sup>21</sup> Alle Angaben zur Beschäftigungssituation, wenn nicht anders angegeben, vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie von der Bundesagentur für Arbeit.

gibt es verglichen mit dem Umland der Stadt und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde in Eckernförde selbst zwar viele Arbeitsplätze, gegenüber Rendsburg aber für ein Mittelzentrum eher wenig.



**Abb. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 100 Einwohner (2004). Quellen: BaA und StaA.**

So liegt der Anteil der Stadt Eckernförde an den im Kreis Rendsburg-Eckernförde am Arbeitsort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 11,2 % deutlich unter dem Anteil der Stadt Rendsburg (15.232 Arbeitsplätze ergeben einen Anteil von 24,4 %). Arbeitsplatzzentrum des Kreises ist somit die Kreisstadt Rendsburg.

Bei Berücksichtigung der Angehörigen der Bundeswehr, der Beamten und der Selbständigen, die in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nicht enthalten sind, wird dieser Unterschied zwar etwas verringert. An der grundsätzlichen Aussage ändert dies jedoch nichts.

Bei den in Eckernförde ansässigen Truppenteilen und Dienststellen der Bundeswehr gab es außer den zivilen (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigten im Juli 2004 insgesamt 3.310 militärische Dienstposten (Berufssoldaten und Soldaten auf Zeit).<sup>22</sup>

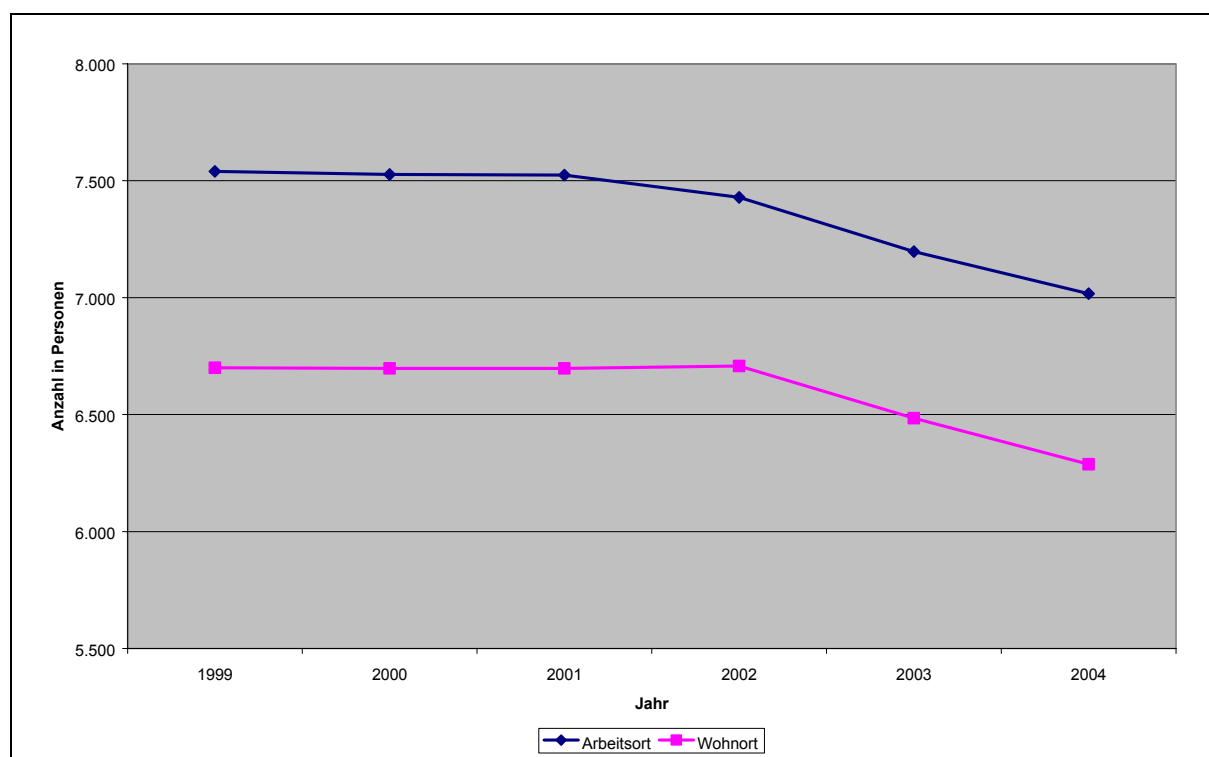
In Bezug zu den 7.017 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Eckernförde wird hieran der große Stellenwert der Bundeswehr als Arbeitgeber für die Stadt deutlich. Der für die Zukunft beabsichtigte Abbau<sup>23</sup> von 400 Dienstposten in Eckernförde wird daher große Auswirkungen auf Wirtschaft, Einzelhandel und Wohnungsmarkt mit sich bringen.

<sup>22</sup> Landesregierung Schleswig-Holstein: Konversionsprogramm vom 02.11.2004. S. 21.

<sup>23</sup> Ebd.

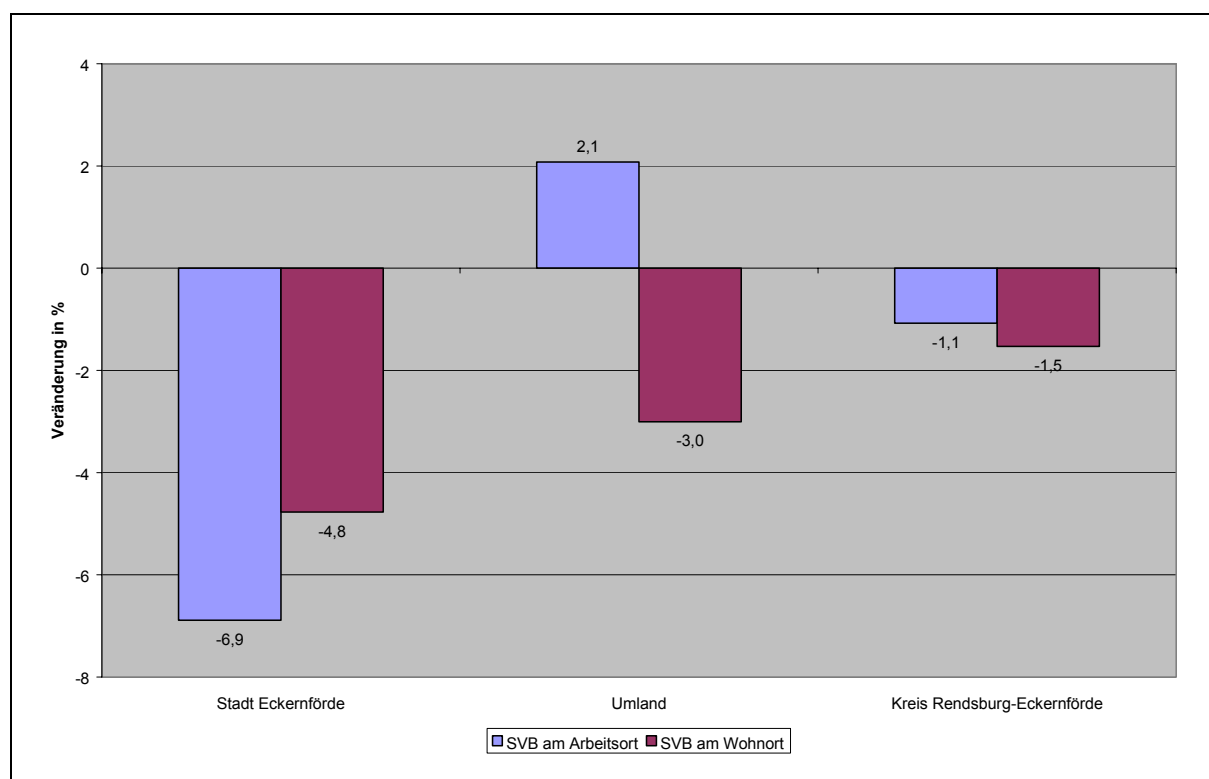
Eine weitere Statistik besagt, dass etwa 10 % der Erwerbstätigen, die in Eckernförde wohnen, selbständig oder mithelfende Familienangehörige sind, ca. 67 % sind angestellt oder verbeamtet (inklusive Auszubildende) und ca. 23 % sind Arbeiter (inklusive Auszubildende). In Eckernförde ist der Anteil der Selbständigen verglichen mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (15 %) und dem Land Schleswig-Holstein (12 %) eher niedrig, der Anteil der Angestellten und Beamten eher hoch (Kreis: 62 %, Land: 63 %).<sup>24</sup>

Die Entwicklung der Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort verlief in den vergangenen Jahren parallel (vgl. Abb. 2). Bis 2002 lagen die Zahlen auf relativ konstantem Niveau, seitdem sind sie deutlich zurückgegangen. Die Tatsache, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort grundsätzlich über der der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort lag, verdeutlicht die Bedeutung Eckernfördes als Arbeitsort. Verglichen mit dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (Abb. 3) weist Eckernförde jedoch die stärksten Rückgänge bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort auf. Zwar ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch im Kreis Rendsburg-Eckernförde zurückgegangen, am Wohnort allerdings stärker als am Arbeitsort. Allein im Umland von Eckernförde ist eine Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort festzustellen. Daraus lässt sich eine Bedeutungszunahme des Umlands als Arbeitsort erkennen. Während die Zahl der Beschäftigten der allgemeinen Entwicklung in Deutschland entsprechend sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort im ganzen Kreis zurückgegangen ist, hat die Zahl der Arbeitsplätze im Umland zugenommen.



**Abb. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Eckernförde (1999-2004). Quelle: BaA.**

<sup>24</sup> Aareon Wohnungsmarktanalyse für Eckernförde. Stand 1. Quartal 2005.



**Abb. 3: Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (1998 – 2004). Quelle: StaA.**

### **Pendlerbeziehungen**

Die regionale Bedeutung Eckernfördes als Arbeitsort hat im Verhältnis zur Bedeutung als Wohnort seit 1999 stetig abgenommen (Abb. 4). Während 1999 noch 840 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr über die Stadtgrenzen nach Eckernförde ein- als aus Eckernförde auspendelten, waren es nach einem besonders starken Einbruch 2002 um 13 %<sup>25</sup> im Jahr 2003 nur noch 713. 2004 ist der Pendlersaldo wieder leicht auf 729 angewachsen. Eine Umkehr des Trends der vergangenen Jahre kann daraus allerdings noch nicht abgeleitet werden.

Die allgemein in unserer Gesellschaft zunehmenden Mobilitätsanforderungen an die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten können auch in Eckernförde festgestellt werden. Die Pendleranteile in Eckernförde nahmen in den vergangenen Jahren sowohl bei den Einpendlern nach Eckernförde als Arbeitsort als auch bei den Auspendlern aus Eckernförde als Wohnort stetig zu (vgl. Abb. 5).

<sup>25</sup> Dieser Einbruch um 13 % kann nach Aussage der Stadt Eckernförde nicht eindeutig begründet werden. Es ist zu vermuten, dass er mit dem Abbau der Bundeswehr am Standort Eckernförde in Zusammenhang steht, der nicht nur die sozialversicherungsfreien Dienstposten, sondern auch sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse betrifft.

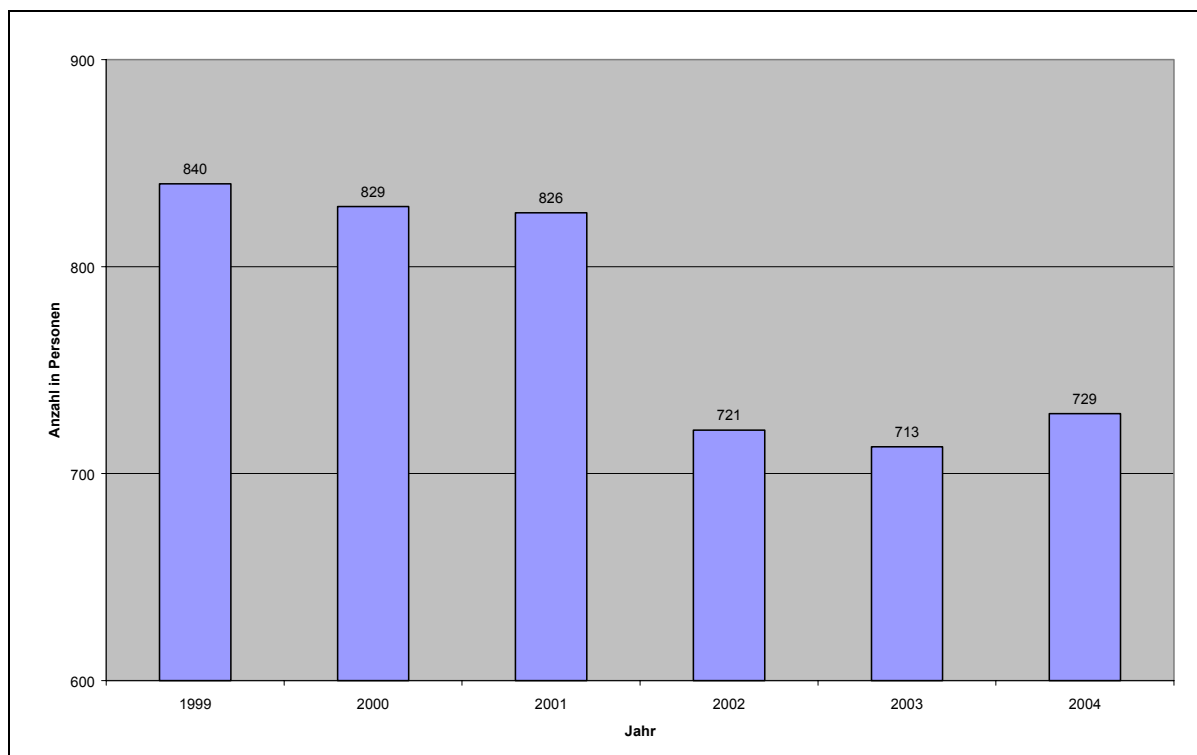


Abb. 4: Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) der Stadt Eckernförde (1999-2004). Quelle: BaA.

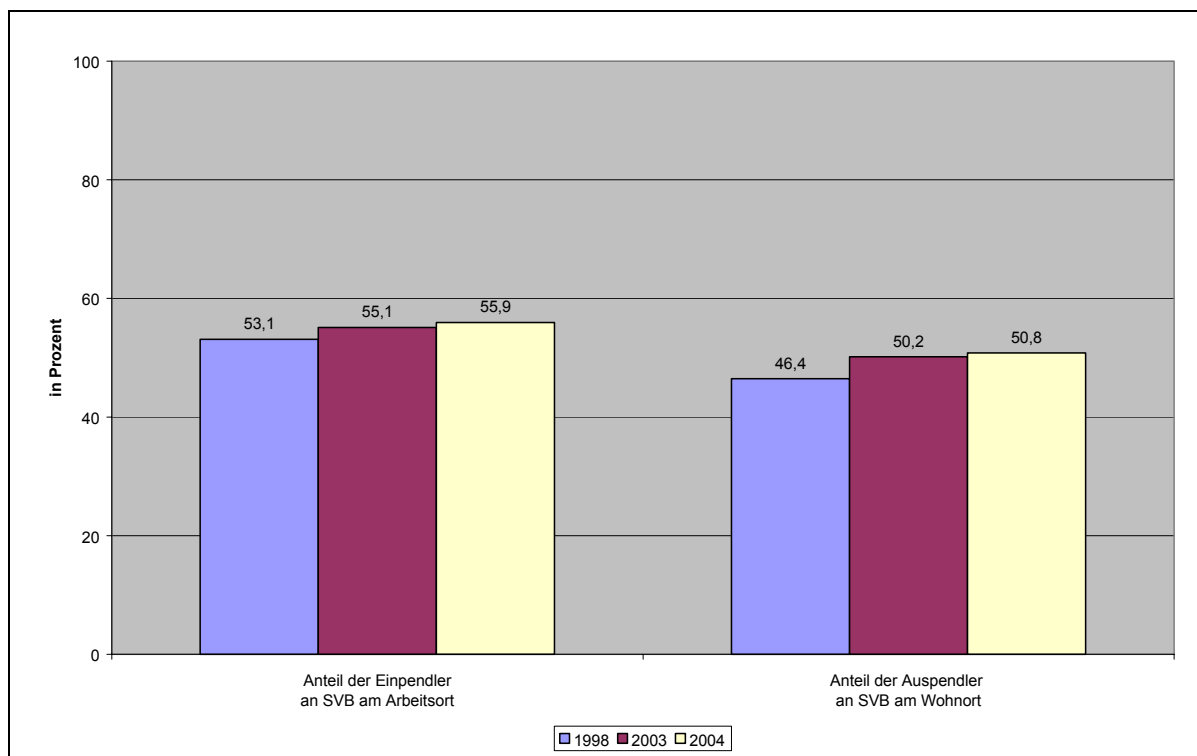


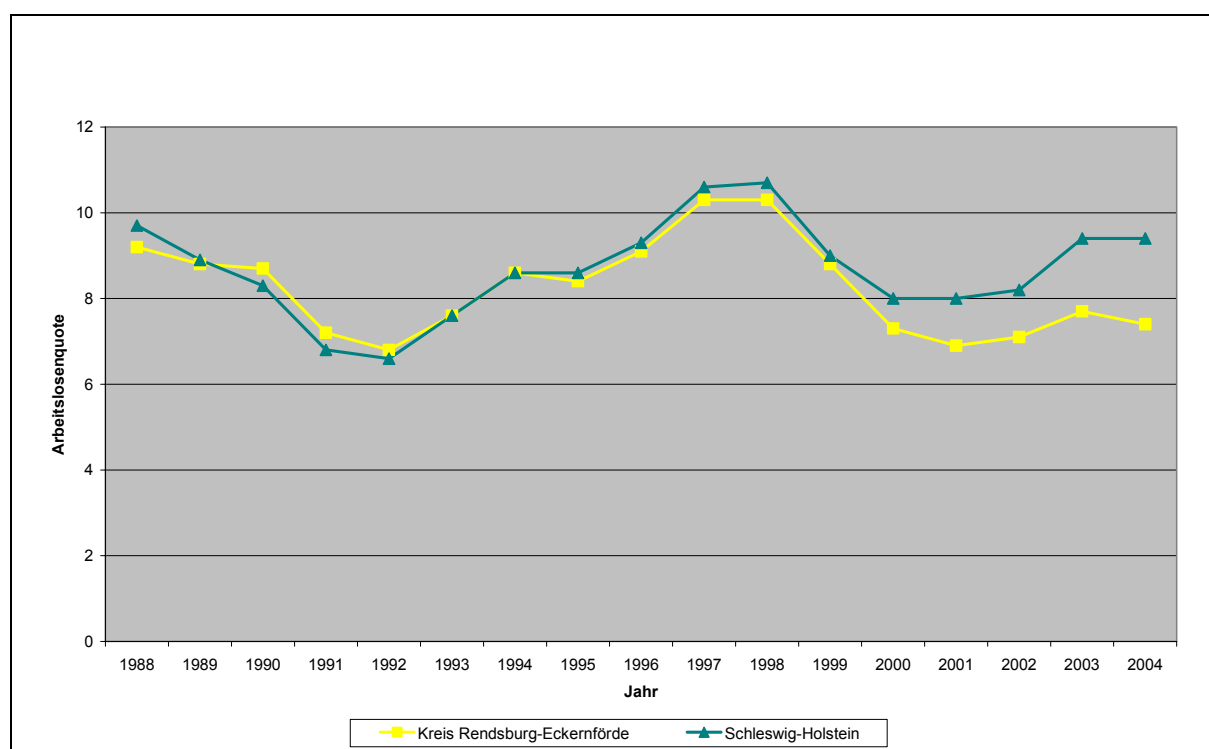
Abb. 5: Anteil der Pendler an den in der Stadt Eckernförde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (1998, 2003 und 2004)). Quelle: StaA.



## 2.5.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Eckernförde

### Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote des Kreises Rendsburg-Eckernförde war bis Ende der 1990er Jahre in etwa gleich hoch wie die des Landes (vgl. Abb. 6). Seit 1995 lag sie im Kreis immer unter der des Landes, seit 2000 deutlich darunter. Nach einer Entspannung auf dem Arbeitsmarkt zwischen 1999 und 2001 stieg die Arbeitslosenquote seit 2002 im Land wieder deutlicher an als im Kreis und konsolidierte sich bei 9,4 %. Im Kreis hingegen sank der Wert von 2003 bis 2004 wieder auf jetzt 7,4 %. Damit gehört der Kreis Rendsburg-Eckernförde innerhalb Schleswig-Holsteins zu den Kreisen mit einer besonders niedrigen Arbeitslosenquote.

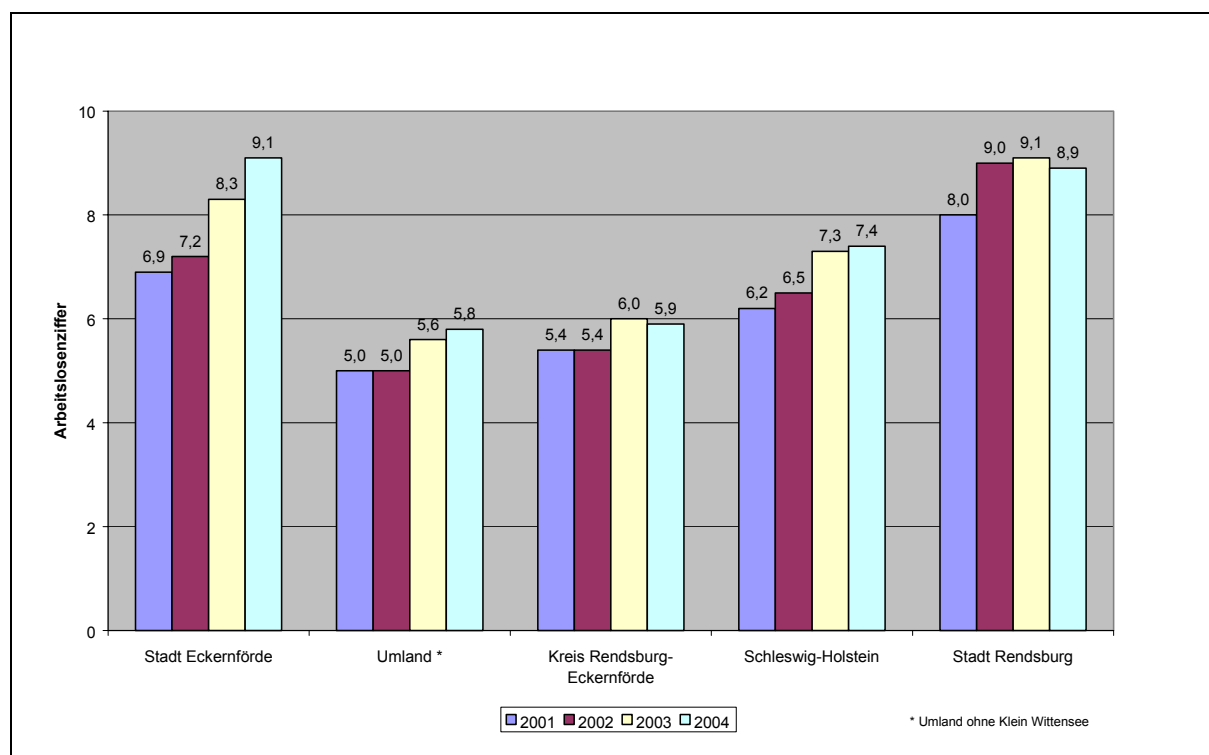


**Abb. 6: Arbeitslosenquote (Basis abhängige Erwerbspersonen) im Kreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein 1988-2004). Quelle: BaA.**

Für eine kleinräumige Beurteilung zur Arbeitslosigkeit wird hier die Arbeitslosenziffer als Quotient der absoluten Zahl der Arbeitslosen je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) herangezogen.<sup>26</sup> Im Folgenden wird die Entwicklung der Arbeitslosenziffer in den Jahren 2001 bis 2004 für die Stadt Eckernförde mit der in ihrem Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde, in Schleswig-Holstein und in der Stadt Rendsburg verglichen (vgl. Abb. 7). Grundlage für diese Berechnungen sind Zahlen der Bundesagentur für Arbeit. Zunächst lässt sich die günstigere Situation im Kreis im Vergleich zum Land bestätigen, auch die leicht positive Entwicklung von 2003 zu 2004 kann für den Kreis festgestellt werden.

<sup>26</sup> Unterhalb der Kreisebene werden Arbeitslosenquoten auch für die Dienststellenbezirke der Arbeitsämter ausgewiesen. Diese sind jedoch arbeitsmarktbezogen zugeschnitten, also räumlich nicht entsprechend der hier zu untersuchenden Fragestellungen abgegrenzt. Die stadtentwicklungsbezogenen Abgrenzungen orientieren sich an den Verwaltungsgrenzen.

Tendenziell stieg die Arbeitslosenziffer überall an, am stärksten jedoch in der Stadt Eckernförde. Während im Umland von Eckernförde die Arbeitslosenziffer zwischen 2001 und 2004 immer unter der des im Vergleich zum Land ohnehin recht gut dastehenden Kreises lag, war der Wert für die Stadt Eckernförde sogar noch höher als der des Landes. Für 2001 bis 2003 ergaben sich einzig für die Stadt Rendsburg noch ungünstigere Werte. 2004 lag die Arbeitslosenziffer in der Stadt Eckernförde erstmals über der in der Stadt Rendsburg.



**Abb. 7: Arbeitslosenziffer (Arbeitslose je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) in der Stadt Eckernförde im Vergleich zu ihrem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2001-2004).**  
Quelle: Eigene Berechnungen auf der Grundlage von BaA- und StaA-Angaben.

### **Beschäftigte nach Wirtschaftsabschnitten**

Der Großteil der rund 7.000 Arbeitsplätze in Eckernförde entfällt zu jeweils einem Sechstel vor allem auf vier Wirtschaftsabschnitte (vgl. Tab. 1): Öffentliche Verwaltung, Verarbeitendes Gewerbe, Gesundheits- und Sozialwesen sowie Handel mit Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern.

Der Schwerpunkt ist im Dienstleistungsbereich zu sehen. Im Vergleich dazu sind das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe von deutlich nachrangiger Bedeutung. Auch dem Gastgewerbe kommt, gemessen an der Zahl der Beschäftigten, ein geringerer Stellenwert zu. Dies relativiert sich durch einen vermutlich höheren Anteil an Selbständigen und mithelfenden Familienangehörigen, die nicht bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfasst sind. Ebenso ist davon auszugehen, dass im gastgewerblichen Bereich sozialversicherungsfreie und saisonal begrenzte Beschäftigungsverhältnisse eine große Bedeutung haben.

**Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Eckernförde nach Wirtschaftsabschnitten (Stand: 30.06.2004). Quelle: BaA.**

	<b>absolut</b>	<b>in %</b>
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherungen	1.234	17,6
Verarbeitendes Gewerbe	1.157	16,5
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	1.149	16,4
Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen und Gebrauchsgütern	1.097	15,6
Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen	492	7,0
Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, anderweitig nicht genannt	413	5,9
Kredit- und Versicherungsgewerbe	361	5,2
Baugewerbe	330	4,7
Erziehung und Unterricht	288	4,1
Gastgewerbe	273	3,9
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	169	2,4
Land- und Forstwirtschaft	35	0,5
Sonstige	17	0,2

Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei und Fischzucht sind für den Eckernförder Arbeitsmarkt annähernd bedeutungslos. In der oben dargestellten Übersicht sind Beamte der öffentlichen Verwaltung sowie Angehörige der Bundeswehr nicht enthalten, da sie nicht als sozialversicherungspflichtig registriert werden. Der Wirtschaftsbereich „Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherungen“ ist aus diesem Grund in Eckernförde noch stärker ausgeprägt, als die genannten Zahlen zeigen (siehe oben).

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eckernförde mit ihren rund 1.300 Betrieben ist durch die Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt<sup>27</sup>. Neben der Bundeswehr sind die größten Arbeitgeber die Firmen Sauer & Sohn (Hand-, Jagd- und Sportwaffen, 325 Beschäftigte), Punker (Ventilatorenräder, 280 Beschäftigte), Waldemar Behn (Spirituosen, ca. 240 Beschäftigte), die Sparkasse Eckernförde (ca. 200 Beschäftigte) und die Firma Siemens (110 Beschäftigte). Bei der Stadt Eckernförde waren 2004 214 Personen beschäftigt.<sup>28</sup>

Das 1992 entstandene Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) Eckernförde ist Ausdruck der großen Bedeutung des Themas „Ökologie“ in der Stadt sowohl bei der Entwicklung städtebaulicher Projekte als auch in der Wirtschaft. Das Zentrum wird von der Wirtschaftsförde-

<sup>27</sup> Dabei ist nach Aussage der Kämmerei der Stadt Eckernförde zu berücksichtigen, dass es sich bei relativ vielen Gewerbetreibenden um Nebentätigkeiten handelt, wie z. B. die Vermittlung von Versicherungen und Finanzierungen sowie Gesundheits- und Schönheitsberatungen.

<sup>28</sup> Eigene Angaben der Firmen Sauer & Sohn, Punker und Siemens, der Sparkasse Eckernförde sowie der Stadt Eckernförde.

rungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde betrieben und versteht sich als Starthilfe für Existenzgründer. Es arbeitet eng mit dem Fachbereich Bauwesen der FH Kiel zusammen. Diese Kooperation strahlt weit über die Stadtgrenzen hinaus und hat Eckernförde den guten Ruf als ein „Kompetenzzentrum Bau“ mit dem Schwerpunkt auf zukunftsweisende, ökologische Technologien eingebracht.<sup>29</sup> Da jedoch Planungen seitens des Landes bestehen, den Standort der Fachhochschule in Eckernförde aufzugeben, ist davon auszugehen, dass die in der Vergangenheit aufgebauten Synergieeffekte verloren gehen.

### 2.5.3 Gewerbeflächenentwicklung

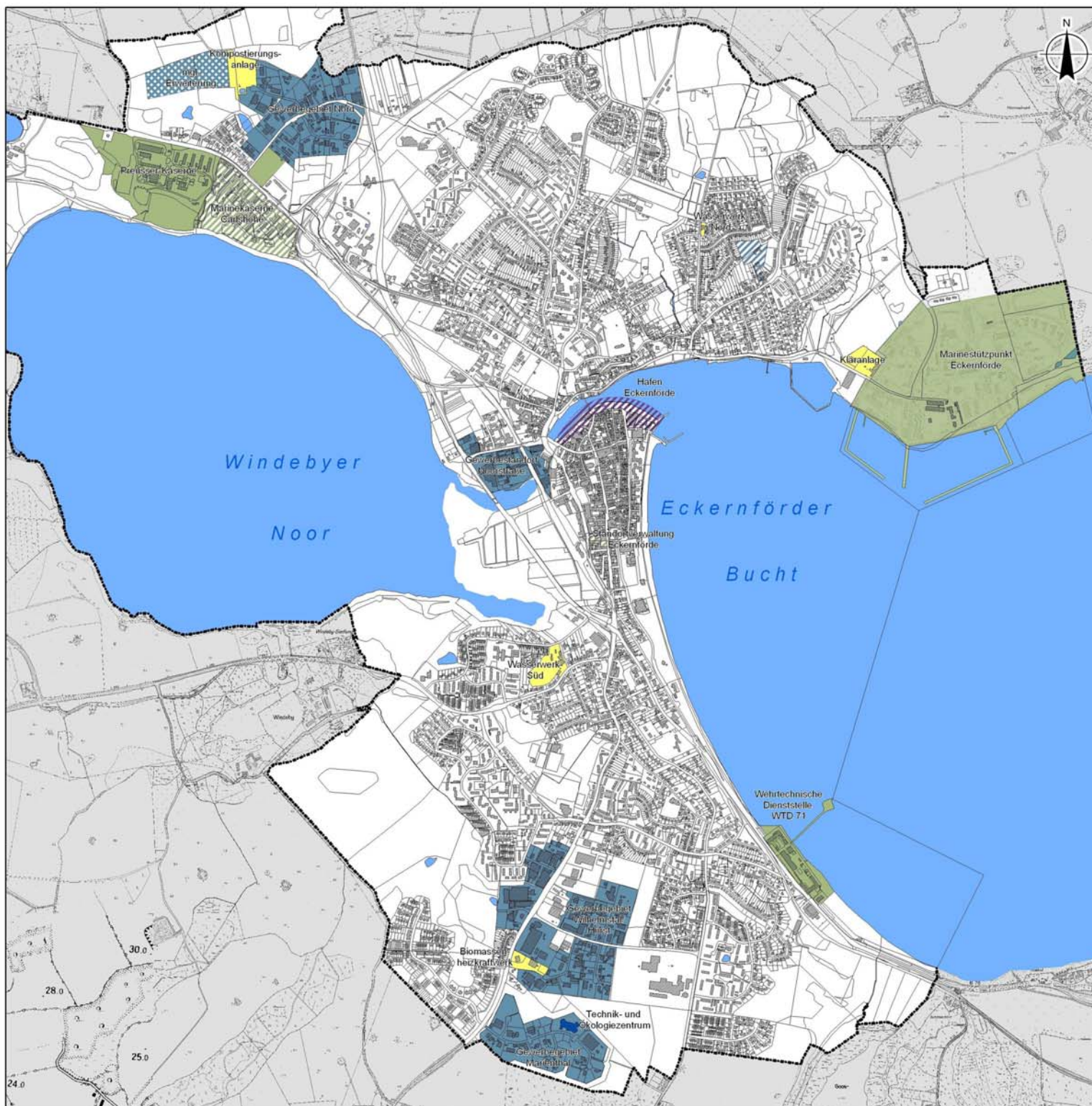
Das erste Gewerbegebiet Eckernfördes entstand zwischen 1965 und 1975 am Rosseer Weg im Norden der Stadt. Durch die Erweiterung des Gebiets Mitte der 1990er Jahre wurden Voraussetzungen geschaffen, um weitere Betriebe anzusiedeln beziehungsweise vorhandenen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten (*siehe Plan Nr. 6: Wirtschaft und Gewerbe*).

Im Bereich Eckernförde-Mitte besteht eine kleinere Agglomeration an Gewerbebetrieben entlang der Noorstraße (Baumarkt, Autohaus, Betonwerk, Landmaschinenhandel, Raiffeisen).

Im Süden der Stadt bildet das Gewerbegebiet Wilhelmstal einen Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung. Seit seiner Entstehung haben sich hier zahlreiche ortsansässige Betriebe angesiedelt. In den vergangenen Jahren hat sich vor allem entlang der Sauerstraße eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten angesiedelt, sodass hier eine Art Nebenzentrum entstanden ist. 2005 entstand ein SB-Warenhaus mit angeschlossenen Fachmärkten. Am südlichen Stadtrand wurde 1995 mit der Bebauung des nach ökologischen Gesichtspunkten geplanten Gewerbegebiets Marienthal (14,0 ha) begonnen, von denen derzeit noch rund vier Hektar Baufläche verfügbar sind.

---

<sup>29</sup> Institut Raum & Energie: Machbarkeits- und Entwicklungsstudie Kasernenanlage „Carlshöhe“. o.J. . S 35.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 06 | Bestandsanalyse

### Wirtschaft und Gewerbe

Stand: Mai 2006

#### Legende

- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet- mögliche Erweiterung
- Gewerbestandort (aufgegeben)
- Hafengebiet
- Ver- und Entsorgung
- Bundeswehrstandort
- Bundeswehrstandort (aufgegeben)

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab



Auftraggeberin:

Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005. Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein



### **2.5.4 Strukturwandel in Eckernförde: Teilabzug der Bundeswehr und Funktionsverlust des Hafens**

#### ***Kasernenanlage Carlshöhe***

Wie bereits im Kapitel zur Stadtgeschichte beschrieben, besitzt Eckernförde eine lange Tradition als Garnisons- und Marinestützpunkt. Die Anwesenheit der Bundeswehr hat in der Stadt über viele Jahre Einzelhandel, Gastronomie aber auch den Wohnungsmarkt befördert. Das Bild der Stadt wird geprägt von mehreren großflächigen Kasernen und militärischen Anlagen: Die Nordkaserne am Louisenberg mit dem Marinehafen, die Wehrtechnische Dienststelle am Südstrand sowie die Preusserkaserne und die Kaserne Carlshöhe am Nordufer des Windebyer Noores. Der generelle Truppenabbau hat in Eckernförde zunächst die Kaserne Carlshöhe getroffen, aber auch die Zukunft der angrenzenden Preusserkaserne ist ungewiss. Neben den aus diesen Umbrüchen erwachsenden wirtschaftlichen Herausforderungen stellt sich für die Stadtentwicklung vor allem die Frage nach einer adäquaten Nachnutzung der bereits aufgegebenen Standorte. Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung 2001 wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie sowie einer Studentischen Ideenwerkstatt für die Anlage Carlshöhe bereits zahlreiche Konzepte zu einer Umnutzung der Fläche und der Kaserne sowie Neugestaltungsprojekte aufgezeigt. Das Gelände der ehemaligen Kaserne Carlshöhe ist in landschaftlich reizvoller Lage am nordwestlichen Stadtrand von Eckernförde, rund zwei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, an der Bundesstraße B 76 Eckernförde-Schleswig gelegen. Charakteristisch und reizvoll ist die topographische Situation am Steilufer des Windebyer Noores.

Im Jahr 2005 wurde seitens der Stadt Eckernförde der Beschluss gefasst, mit dem Bund über einen Ankauf von Teilen der Carlshöhe zu verhandeln. Ebenso wurde in der Ratsversammlung der Beschluss zur Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für das Gebiet gefasst.

#### ***Hafen und Hafenumfeld***

Nachdem die wirtschaftliche Bedeutung des Hafens für Fischerei und Schifffahrt in den letzten Jahren immer weiter zurückgegangen ist, wird nunmehr nach Ideen gesucht, wie dieser Stadtbereich neuen Nutzungen zuzuführen ist und wie diese am Besten in die städtischen Funktionszusammenhänge eingebunden werden können.

Insbesondere der Bereich des ehemaligen Getreideumschlags an der Schiffbrücke war in den letzten Jahren immer wieder Thema städtebaulicher Planungen und Verhandlungen mit Grundeigentümern und potenziellen Investoren. Aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und seiner attraktiven Lage am Binnenhafen werden für das Gebiet vor allem Nutzungen geplant, die sowohl das touristische Angebot bereichern als auch die Einzelhandelsstruktur der Stadt durch neue Angebote ergänzen könnten.

Der imposante Rundspeicher von 1931 an der Ecke Schiffbrücke / Frau-Clara-Straße ist ebenfalls Gegenstand der Planungen. So hat auch Anfang 2006 die Eigentümerin eine neue Planung präsentiert<sup>30</sup>. Es hat sich jedoch bislang als schwierig erwiesen, für dieses stadtbildprägende und unter Denkmalschutz stehende Gebäude eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu finden (vgl. Kap. 2.7.3).

---

<sup>30</sup> Eckernförder Zeitung, 29.03.2006.

**2.5.5 Wirtschaft und Gewerbe – Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Bedeutungsverlust der Stadt als Arbeitsort
- Durchschnittliche Steuerkraft geringer als vergleichbare Mittelstädte
- Verlust von Arbeitsplätzen durch Teilabzug der Bundeswehr
- BW-Teilabzug stellt die Stadt vor große wirtschaftliche Herausforderungen (Einzelhandel, Wohnungsmarkt etc.)
- Unsichere Zukunft für weitere Militärstandorte
- Wirtschaftlicher Bedeutungsverlust des Hafens
- Konversionsstandorte / Brachflächen (Militär und Hafen) beeinträchtigen das Stadtbild
- Verlust an Innovationspotenzial durch Weggang der Fachhochschule

**Potenziale und Chancen**

- Gesunde kommunale Haushaltssituation
- Geringe Pro-Kopf-Verschuldung
- Lage in der wirtschaftlich starken K.E.R.N.-Region
- Wirtschaftsstruktur geprägt von Traditionsunternehmen und innovativen Kleinbetrieben
- Möglichkeiten / Planungen zur Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebiets
- Technik- und Ökologiezentrum als Impulsgeber für die Wirtschaft
- Konversionsfläche „Carlshöhe“ als attraktive und Potenzialfläche für die zukünftige Stadtentwicklung
- Freiwerdende Hafenflächen als Potenzialflächen für Innenstadtentwicklung und Tourismus

**Ziele**

- Bauleitplanerische Flächenvorsorge für Gewerbeentwicklung, um damit Möglichkeiten für ein wohnortnahes Arbeitsplatzangebot zu schaffen
- Standort Carlshöhe als ein lebendiges Stadtquartier mit qualitätvoller Gestaltung und interessanten Nutzungen entwickeln



## 2.6 Tourismus und Kultur

### 2.6.1 Der Tourismusstandort Eckernförde

Die touristische Bedeutung der Region um die Eckernförder Bucht begründet sich auf ihre landschaftliche Vielfalt (Naturpark Hüttener Berge, Schwansen und Dänischer Wohld) und die Nähe zur Ostsee. Die Stadt Eckernförde bildet aufgrund ihrer zentralen und reizvollen Lage zwischen Ostsee und Windebyer Noor in touristischer Hinsicht das Zentrum der Region. Hierbei machen die historische Altstadt, der Hafen und der lange Sandstrand die besondere Attraktivität der Stadt aus. Eckernförde ist das älteste Bad der Nordmark, das mit dem Seebad Borby 1831 gegründet wurde. Neben dem Ostseebad Eckernförde ist unter den strandnahen Gemeinden der Eckernförder Bucht vor allem das Ostseebad Damp als Kompetenzzentrum für Gesundheit und Wellness bekannt.

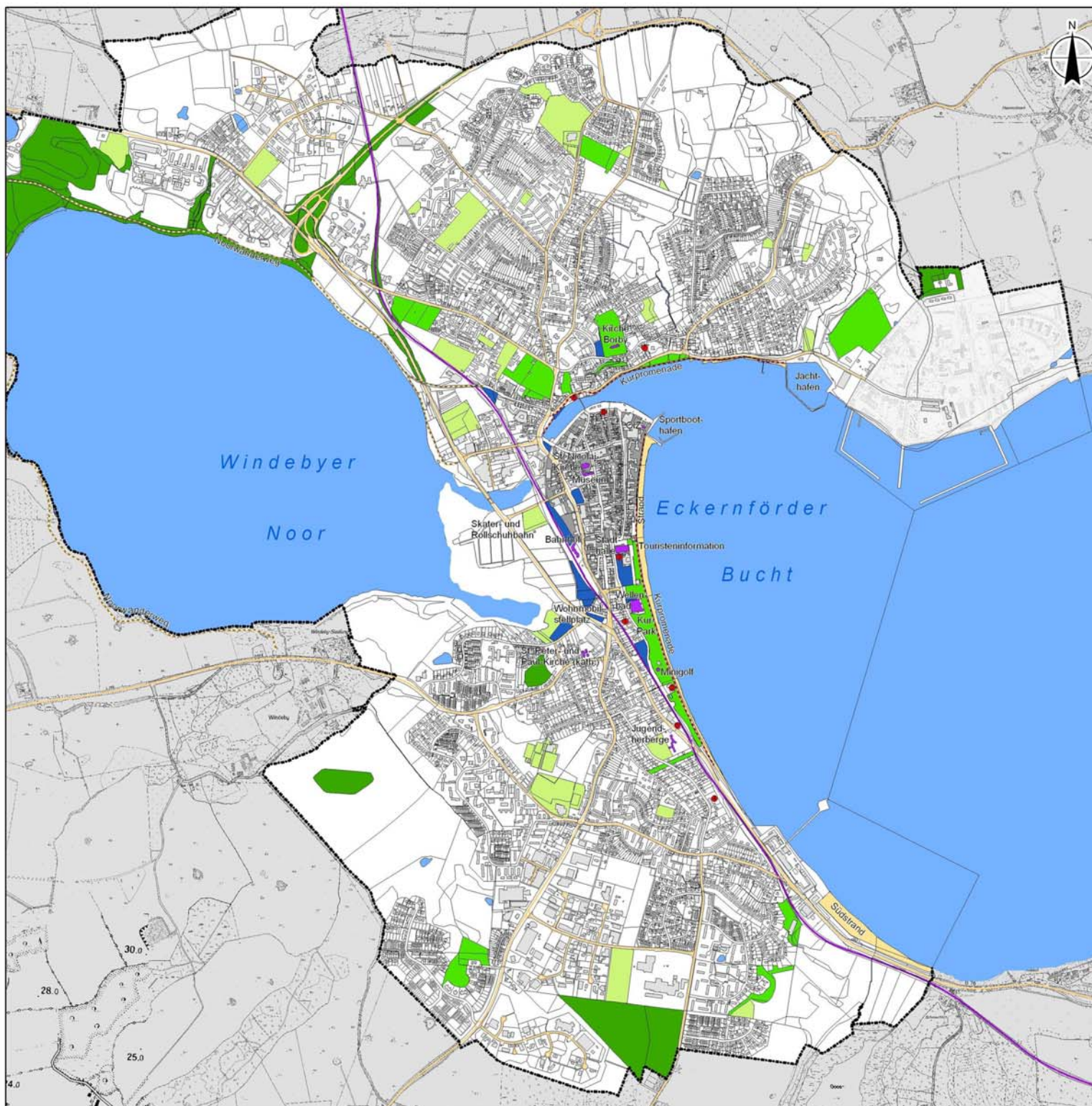
Verantwortlich für die Erledigung der Aufgaben im touristischen Bereich ist die Eckernförde Touristik GmbH, eine hundertprozentige Eigengesellschaft der Stadt.

Mit der Eröffnung des Meerwasserwellenbades (1972) und der Stadthalle (1972) sowie der Umgestaltung des Kurparks (1973/74) hat die Stadt in den 1970er Jahren umfangreiche Investitionen in die touristische Infrastruktur unternommen. Anfang der 1990er Jahre wurde das Meerwasserwellenbad generalsaniert und modernisiert, 2002 kam eine Wasserrutsche hinzu. In die Stadthalle ist zur Verbesserung des technischen Standards, des Ambientes und der Rahmenbedingungen für die Stadthallengastronomie laufend investiert worden.

In den vergangenen fünf Jahren sind mit dem Ausbau der Strandpromenade und des Kurparks sowie der Neugestaltung der Borbyer Uferpromenade weitere Schritte zur Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur unternommen worden. Am Südstrand wurde 2004 mit der Vergabe des Strandpavillons in Erbbaurecht die Investition in eine privat geführte Wassersportstation (Surfen und Bootsverleih) möglich (*siehe Plan Nr. 7: Tourismus und Kultur*).

Neben der Ostsee, der Altstadt mit Fußgängerzone und der landschaftlich reizvollen Umgebung gibt es nur wenige wetter- und saisonunabhängige Angebote: Museum, Ostsee-Informationszentrum (OIZ), Umwelt-Informations-Zentrum, Meerwasserwellenbad, Stadthalle und ein Kino. Die Eckernförde Touristik GmbH bereitet zurzeit die Ausweisung von neun Nordic-Walking-Wegen vor. Das Radwegenetz der Stadt ist unter Einbeziehung von verkehrsberuhigten Bereichen und 30 km/h-Zonen 88 km lang und übertrifft somit die Länge des Straßenverkehrsnetzes (85 km). Rund um Eckernförde gibt es ein 120 km langes Rundwanderwegenetz sowie ein 350 km langes Radwanderwegenetz.

Wassersport ist nur in der Eckernförder Bucht möglich, nicht aber auf dem Windebyer Noor, das unter Landschaftsschutz steht und lediglich von Fischern genutzt wird. Jeweils ein Yachthafen befindet sich am Borbyer Ufer und an der Hafenspitze.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 07 | Bestandsanalyse

### Tourismus und Kultur

Stand: Mai 2006

#### Einrichtungen für Tourismus und Kultur

- Wichtige Gebäude
- Altstadt
- Kurpromenade
- Noorwanderweg
- Strand
- Spiel- und Sportfläche
- Parkanlagen und Friedhöfe
- Wald und Gehölz

#### Verkehrseinrichtungen

- Straßennetz
- Öffentliche Parkplätze in Innenstädte
- Eisenbahn

#### Hotels

- Park-Hotel, Preußenstr. 24
- Seelust, Preußenstr. 3
- Stadthotel, Am Exer 3
- Alte Fischereischule, Sehesteder Str. 77
- Seegarten, Berliner Str. 73
- Siegfried-Werft, Vogelsang 12
- Lindenhof, Bergstr. 19
- Seepferdchen, Fischerstr. 13

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Wesentliche Bedeutung für den Tourismus in Eckernförde haben die Tagesgäste. So kalkuliert die Eckernförde Touristik GmbH mit jährlich 1 Mio. Tagesgästen<sup>31</sup>, die bei einer Kalkulation von 23 Euro/Besucher ca. 23 Mio. Euro umsetzen, während die 115.000 Übernachtungsgäste bei durchschnittlich 70 Euro/Übernachtung ca. 8 Mio. Euro umsetzen. Während der Tagestourismus sich in den letzten Jahren aufgrund der regelmäßigen Großveranstaltungen gut entwickelt hat, ist die Zahl der Übernachtungsgäste seit 1999 um fast 15 % zurückgegangen (vgl. Tab. 3). Das Übernachtungsangebot mit 1.600 Betten besteht überwiegend in privaten Ferienwohnungen. Außer drei größeren Hotels mit 50 bis 80 Betten gibt es noch einige kleinere mit weniger als 20 Betten. Schließlich gibt es noch eine Jugendherberge und ein DLRG-Heim.

**Tab. 3: Übernachtungen in Eckernförde (1998-2003). Quelle: Stadt Eckernförde**

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Übernachtungen	133.846	136.765	125.912	124.012	120.558	116.423
Veränderung zum Vorjahr		+2,2 %	-7,9 %	-1,5 %	-2,8 %	-3,4 %

Für die Zukunft setzt die Stadt große Hoffnungen in die Entwicklung von Tourismus und Erholung. Dabei konzentriert sich die Eckernförder Touristik GmbH insbesondere auf die Bereiche Nordic-Walking, Wassersport, Kinder/Familien und Segeln/Yachting. Dennoch gibt es für Eckernförde kein auf der Grundlage belastbarer statistischer Analysen professionell erarbeitetes Tourismuskonzept, das aber insbesondere als Grundlage zum Einwerben von Fördermitteln dringend erforderlich wäre. Zudem wird festgestellt, dass die touristische Suprastruktur (Gastronomie, Hotellerie und Privatvermieter) insgesamt als veraltet und nicht mehr zeitgemäß einzustufen ist.<sup>32</sup> Ein 1998 von der Prognos AG erstelltes Gutachten kommt zu der Empfehlung, verstärkt qualitativ ansprechende Angebote im Erholungs- und Wellnessbereich zu entwickeln, die Angebote im Bereich Trendsportarten sowie des Rad- und Wassersports zu verbessern sowie erlebnisorientierte Kulturangebote zu schaffen (Edutainment, Infotainment). Außerdem müsse gezielter um neue Zielgruppen (Familien, junge Menschen, Tagungsgruppen) für die Tourismusdestination Eckernförde geworben werden<sup>33</sup>.

### 2.6.2 Projekte und Planungen zur Stärkung des Tourismus am Hafen und an der Hafenspitze

Seit dem Jahr 2000 besteht in Eckernförde unter dem Namen „Ostsee-Informations-Zentrum“ eine Dauerausstellung zu den Themen Meereskunde und Fischerei. Zurzeit ist das Angebot in Räumlichkeiten der ehemaligen Fischereischule auf einer Fläche von rund 80 m<sup>2</sup> untergebracht. Die Ausstellung und das Veranstaltungsangebot des Zentrums werden sehr

<sup>31</sup> Darin enthalten sind die Besucher des Fischmarktes, der Aalregatta, der Sprottentage und der Piratentage sowie Tagesausflügler zum Strand und zu den verkaufsoffenen Sonntagen.

<sup>32</sup> Stadt Eckernförde: Touristische Leistungsbilanz. 2004.

<sup>33</sup> Prognos AG: Entwicklungsperspektiven und -konzeption für das Hafenumfeld in Eckernförde. 1998. S 41.

gut angenommen und sind gleichermaßen beliebt bei Touristen wie bei Schulklassen. Jährlich wird das Zentrum von ca. 25.000 Gästen besucht. Um dem wachsenden Interesse gerecht zu werden und eine Ausweitung der Angebote in qualitativer wie quantitativer Hinsicht vornehmen zu können, ist die Suche nach einem neuen Standort erforderlich geworden. Das Ostsee-Informations-Zentrum (OIZ) stellt mit seinem erlebnispädagogischen Angebot einen großen Wert für die Region dar. Gleichmaßen ist es jedoch als ein weiteres attraktives touristisches Angebot für die Stadt zu begrüßen. Im Jahr 2005 wurde seitens der Stadt Eckernförde mit ersten Überlegungen für einen geeigneten neuen Standort begonnen. Hierzu wurden verschiedene Standortalternativen am Südstrand, an der Hafenspitze sowie am Seesteg geprüft. Nach der Abwägung und Diskussion ist die Ratsversammlung im Dezember 2005 einstimmig zu dem Beschluss gekommen, das OIZ am Standort „Seesteg“ zu errichten. Derzeit wird hierzu eine Machbarkeitsstudie erstellt.<sup>34</sup> Die Verwaltung hat zudem einen Antrag auf 70-prozentige Förderung des rund 1,45 Millionen Euro teuren Projektes aus dem Regionalprogramm 2000 der Europäischen Union gestellt.<sup>35</sup>

Im Jahr 2005 wurden der Stadt Eckernförde rund 2,38 Millionen Euro Fördermitteln aus dem Regionalprogramm 2000 der Europäischen Union für eine Neugestaltung der Hafenpromenade zwischen Holzbrücke und Hafenspitze in Aussicht gestellt. Bereits im Frühsommer 2006 soll mit dem Bau begonnen werden. Schwerpunkte der Neugestaltung sind die Aufstellung neuer Stadtmöblierung und Beleuchtung, der Bau von Toiletten und Serviceeinrichtungen für Sportboote.<sup>36</sup>

Die Neubebauung des Bereichs Hafenspitze ist seit Anfang 2006 wieder offen. Die Zielsetzungen der Stadt für diese Flächen sehen u.a. eine Wohnbebauung vor.

---

<sup>34</sup> Eckernförder Zeitung, 09.12.2005.

<sup>35</sup> Eckernförder Zeitung, 05.01.2006.

<sup>36</sup> Eckernförder Zeitung, 19.11.2005.

### 2.6.3 Kultur in Eckernförde

Eckernförde verfügt über ein vielfältiges Kulturangebot für alle Altersgruppen, Geschmacksrichtungen und Jahreszeiten. Die KONZERTREIHE e.V. gewährleistet eine Grundversorgung mit klassischer Musik, ergänzt durch Konzerte in der ST.-NICOLAIKIRCHE, die "Neue Musik" präsentieren und die Musikveranstaltungen, u. a. mit Werken des Grafen von Saint Germain, welche die Stadt zusammen mit der Konzertagentur Hahn-Engel durchführt. Die THEATERGEMEINSCHAFT organisiert Gastspiele von renommierten Tournée-theater-Ensembles aus dem deutschsprachigen Raum.

Das MUSEUM zeigt neben der stadtgeschichtlichen Dauerausstellung auch Exponate zeitgenössischer Kunstschaffender aus dem In- und Ausland. Die Galerie NEMO am Süstrand hat sich auf Gegenwartskunst aus Skandinavien und Nordeuropa spezialisiert und beinhaltet darüber hinaus eine ARTOTHEK, aus der Bilder entliehen werden können. Die kleine Privatgalerie Studio CAPRICORNUS konnte sich mit Einzelausstellungen europäischer Künstler einen festen Platz im Ausstellungsspektrum der Stadt erwerben. Die älteste Privatgalerie Schleswig-Holsteins, das KUNSThaus Eckernförde, bietet ständig Einblicke in das Werk internationaler Künstler. In Anknüpfung an die im 17. Jahrhundert durch die Holzschnitzerfamilie Gudewerdts begründete Tradition des künstlerischen Umgangs mit Holz bietet die KÜNSTLERWERKSTATT KRAUSE darüber hinaus so manch Sehenswertes. Als Galerie und Ort für Performances dient die FRÜHSTÜCKSBÜHNE dem facettenreichen Kunst- und Kulturleben der Stadt.

Im Schleswig-Holsteinischen KÜNSTLERHAUS in der Ottestraße 1 residieren Kunstschaffende der Bereiche Bildende Kunst, Musik und Literatur, deren mehrmonatige Stipendien vom Land finanziert werden und deren Projekte sich auf das kulturelle Leben der Stadt beziehen.

Mehrere von der Stadt eingerichtete Veranstaltungsreihen erweitern die kulturelle Angebotsbreite: „Musik der Welt“ (Konzerte von internationalen Ensembles mit authentischer Volksmusik), „Glitterabend“ (eine Kleinkunstreihe mit Kabarett, Comedy und Satire), „Musik auf dem Rathausmarkt“ (ein sommerliches Partyvergnügen) und Lesart, ein regelmäßiges Podium für Lesungen und Rezitationsabende in der STADTBÜCHEREI. Die "Musikszene" der Stadt trifft sich unter dem Namen „Hafenmusic" zu regelmäßigen Konzerten in der Siegfried-Werft. Beim Stegreif-Theater IMPROPHIL, deren Auftritte an jedem ersten Freitag im Monat stattfinden, ist jede Szene eine Premiere.

Jährlich wiederholen sich Großveranstaltungen wie die „Piratentage", die „Aalregatta" - beide in Kooperation mit einem privaten Veranstalter und der Touristik GmbH -, der „Weltkindertag" im September und Aktivitäten anlässlich der „Friedenswochen" in Zusammenarbeit mit zahlreichen anderen Einrichtungen im November.

Im Abstand von zwei Jahren wird im Rahmen der „Plattdüütsch Kulturdaag" das Niederdeutsche in Sprache, Musik und Brauchtum gepflegt. Die Agentur Piehl-Entertainment veran-



staltet jährlich die „Eckernförder Musicaltage“, die weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt geworden sind.

Die Jugend-, Kultur- und Medienwerkstatt „DAS HAUS“ spielt mit den Angeboten „Kommunales Kino“, Kindertheaterprogrammen, Kleinkunstabenden, Konzerten mit Bands aus der Jugendmusikszene sowie zahlreichen Angeboten im kreativen Bereich eine wichtige Rolle im kulturellen Leben der Stadt. Hervorzuheben ist auch die Veranstaltungsfreudigkeit bei verschiedenen gastronomischen Betrieben in der Stadt, wobei die Siegfried-Werft und das Café Knarrpanti wegen ihrer regelmäßigen Programmangebote aus den Sparten Musik, Literatur und Kleinkunst besonders zu erwähnen sind.

Nicht zuletzt trägt die gute Erreichbarkeit der kulturellen Einrichtungen in der Landeshauptstadt Kiel sowie die Nähe zum Landesmuseum Schloss Gottorf mit dem Landesmuseum für Kunst- und Kulturgeschichte, dem Archäologischen Landesmuseum, dem Wikinger Museum Haithabu, den Völkerkundlichen Sammlungen und dem Nydam-Schiff dazu bei, dass sowohl den Einwohnern Eckernfördes wie auch Urlaubern und Touristen ein breites Spektrum kultureller Angebote zur Verfügung steht.

**2.6.4 Tourismus und Kultur – Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Touristische Infrastruktur tlw. einseitig und zum Teil nicht mehr zeitgemäß
- Rückläufige Übernachtungszahlen
- Mangel an Angeboten für Familien
- Mangel an Angeboten für die Nebensaison bzw. für den Ganzjahrestourismus
- Fragmentierte Organisationsstruktur der Tourismusförderung

**Potenziale und Chancen**

- Freiwerdende Hafenflächen als Potenzialflächen für Innenstadtentwicklung und Tourismus
- Attraktive Lage Eckernfördes als Potenzial für den Tourismus (weiche Standortqualitäten)
- Attraktive Stadtgestalt (insbesondere die maritime Altstadt)
- Hafen als Anziehungspunkt
- Lange Tradition als Tourismusstandort
- Breite touristische Infrastruktur (allerdings mit Anpassungsbedarfen)
- Bedeutungszunahme des Tagestourismus
- Geplanter Neubau des Ostsee-Informations-Zentrums OIZ als Potenzial
- Gutes und vielfältiges kulturelles Angebot in Stadt und Umgebung vorhanden

**Ziele**

- Tourismusinfrastruktur stringenter und servicegerechter auf verändertes Gästeverhalten ausrichten
- Entwicklung von Tourismus und Erholung (z.B. Trendsportarten, Ganzjahresangebote, Angebote für Familien mit Kindern); Schaffung neuer Angebote insbesondere im Unterhaltungs-, Wellness- und Indoor-Sportbereich
- Entwicklung des Zusammenspiels Stadt – Hafen – Noor als Identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal der Stadt
- Erhalt des historischen Stadtbilds und der maritimen Atmosphäre
- Entwicklung der in prominenter Lage gelegenen Konversionsflächen Carlshöhe und Hafen für Tourismus und Freizeitnutzungen
- Attraktiver Neubau des OIZ an der Hafenspitze / am Seesteg



## 2.7 Einzelhandel und Entwicklung der Innenstadt

### 2.7.1 Eckernförde als Einzelhandelsstandort

Eckernförde hat als Mittelzentrum (vgl. Kap. 2.1.3) für seinen Verflechtungsbereich eine besondere Aufgabe für die Nahversorgung auszufüllen und sollte angemessene Infrastrukturangebote bereithalten. Diesen Funktionen wird Eckernförde heute nur bedingt gerecht. Analysen der Gesellschaft für Konsumgüterforschung (GfK) ergaben für Eckernförde einen Rückgang der Umsätze trotz enorm gestiegener Einzelhandelsflächen, während in Rendsburg und Schleswig die Umsätze gesteigert werden konnten. Zwischen 1997 und 2001 ist trotz enorm gestiegener Einzelhandelsflächen der Umsatz um 2,3 % gesunken.<sup>37</sup> Die Zentralitätskennziffer Eckernfördes war jahrelang rückläufig und wies 2001 nur noch einen für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlichen Wert auf, während die konkurrierenden Mittelzentren Rendsburg und Schleswig sich positiv entwickeln konnten<sup>38</sup> – die Stadt leidet unter einer zu geringen mittelzentralen Bindung.

Das durchschnittliche Einkommen der steuerpflichtigen Erwerbspersonen lag 2001 mit 33.658 Euro in Eckernförde rund 5 % unter dem des Umlands (35.601 Euro) bzw. dem des Kreises (35.221 Euro). Insofern ist die Finanzkraft der Nachfrager in Eckernförde sowohl im Vergleich zum Umland als auch zum Kreis deutlich niedriger einzuschätzen. Die Aareon Wohnungsmarktanalyse<sup>39</sup> enthält einen Index<sup>40</sup> für die private Kaufkraft, der in einen Bezug zur Kaufkraft in Deutschland gesetzt wird und dort bei 100 liegt. Für das 1. Quartal 2005 gab das Unternehmen für die Stadt Eckernförde einen Index von 88 an. Im Vergleich dazu lagen die Werte für den Kreis Rendsburg-Eckernförde mit 95 und für das Land mit 97 deutlich darüber.

### 2.7.2 Entwicklung der Angebotsstruktur

Der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel ist auch in Eckernförde zu beobachten. Bei den Gütern des täglichen Bedarfs („Food“) nimmt die Bedeutung der Discounter zu. Im Bereich der Güter des periodischen Bedarfs („Non-Food“) geht der Trend weiterhin zu einer Umsatzkonzentration in Fachmärkten. Die Zahl der inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe geht zurück, die Filialisierung nimmt hingegen zu.

---

<sup>37</sup> Prognos AG: Einzelhandelsperspektiven Eckernförde. 2003. S. 29.

<sup>38</sup> Prognos AG: Einzelhandelsperspektiven Eckernförde. 2003. S. 30.

<sup>39</sup> Aareon Wohnungsmarktanalyse für Eckernförde, Stand 1. Quartal 2005. o.S.

<sup>40</sup> Die Kaufkraft definiert sich aus der Summe aller Nettoeinkommen der Bundesbürger. Die Berechnungsbasis für die Kaufkraft sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken, die die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen ausweisen. Das Ergebnis der Berechnung ist das zur Verfügung stehende Nettoeinkommen der Privathaushalte.

Im Zuge der perspektivischen Zunahme des Anteils der über 65-Jährigen an der Bevölkerung (vgl. 2.9.2) wird es in der Zukunft zu Veränderungen in der Nachfrage kommen, an die sich der Einzelhandel in seiner Angebotsstruktur anzupassen haben wird. Ohnehin bietet es sich für den Kurort Eckernförde an, aufgrund seiner Attraktivität für Senioren verstärkt entsprechende zielgruppenorientierte Angebote zu entwickeln. Bereits heute ist die kaufkräftige Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen sowie der unter 20-Jährigen nur unterdurchschnittlich vertreten.<sup>41</sup> Um nachhaltig wirtschaften zu können, sollte sich der Eckernförder Einzelhandel frühzeitig auf diese veränderten Rahmenbedingungen einstellen.

Der Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs wurde im Jahr 2003 zu 93 % in der Stadt gedeckt. Auffallend war der große Anteil an Einzelhandelsflächen im Süden der Stadt. 44 % der Flächen im Food- und knapp 39 % der Flächen im Non-Food-Bereich lagen 2003 im Gewerbegebiet Wilhelmstal/Hörst. Im Norden hingegen waren es nur 6,6 % der Einzelhandelsfläche. Die jüngste Eröffnung des Famila-Marktes im Süden im Jahr 2005 hat diese ungleiche Verteilung noch verstärkt.

Im Südteil der Stadt liegt ein Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich des Gewerbegebietes Wilhelmstal/Hörst. Im Jahr 2004 wurde im Zuge der Planung eines Fachmarktzentrums mit SB-Warenhaus (3.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ein Teil des Gewerbegebietes Wilhelmstal/Hörst planungsrechtlich als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgelegt. Das Marktzentrum wurde im Jahr 2005 eröffnet. Erste Anzeichen deuten darauf hin, dass das neue Angebot verstärkt auch von Kunden aus dem Umland von Eckernförde angenommen wird – es besteht also die Chance, dass hier ein Teil der verloren gegangenen mittelzentralen Bindung der Stadt zurück gewonnen werden kann<sup>42</sup> (siehe Plan Nr. 8: Einzelhandelsstandorte).

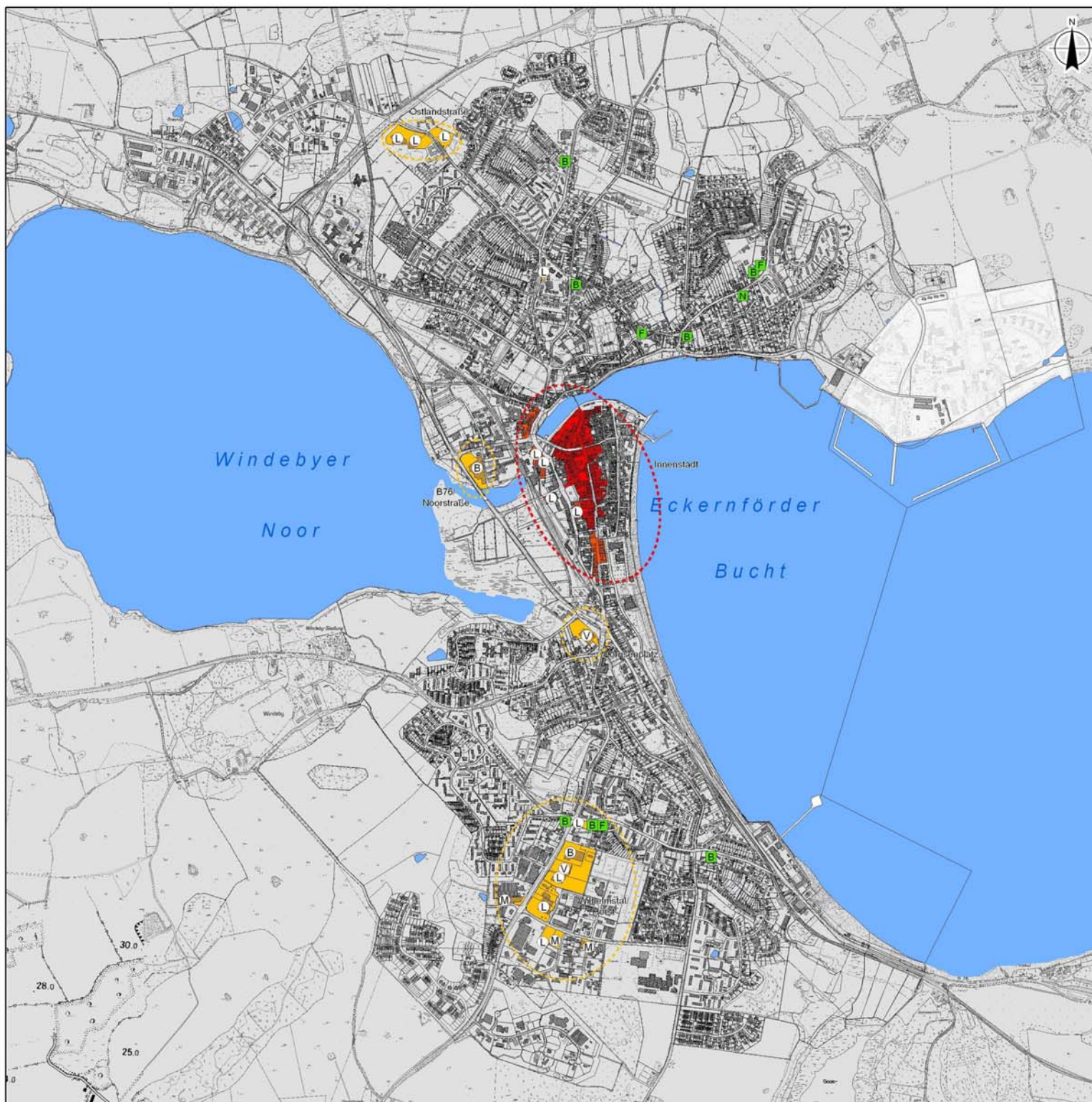
In der Innenstadt befinden sich neben den Einzelhandelsangeboten in der Fußgängerzone zwei SB-Märkte und zwei Discounter im Bereich der Reeperbahn sowie ein weiterer SB-Markt südlich des Lornsenplatzes.

Im Norden der Stadt ist Mitte der 1990er Jahre ein kleinerer Einzelhandelsstandort mit einem SB-Markt und einem Discounter an der Ostlandstraße entstanden. 2005 ist ein weiterer Discounter am selben Standort hinzugekommen. Das Angebot im Stadtnorden wird ergänzt durch einen kleinen SB-Markt im Saxtorfer Weg sowie vereinzelte kleine Einzelhandelsangebote in den Wohngebieten.

---

<sup>41</sup> Prognos AG: Einzelhandelsperspektiven Eckernförde. 2003. S.9f.

<sup>42</sup> Eckernförder Zeitung, 23.01.2005.; Prognos ebd.: S. 59.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 08 | Bestandsanalyse

### Einzelhandelsstandorte

Stand: Mai 2006

#### Einzelhandelslagen

- Innenstadt
- Randlage zur Innenstadt
- Dezentrale Standorte

#### Art des Einzelhandels

- V Verbrauchermarkt
- L Lebensmittelmarkt
- B Bau- und Gartenmarkt
- M Möbelmarkt / Heimtextilien

#### Dezentrale Nahversorgung

- N Nachbarschaftsladen
- B Bäcker
- F Fleischer

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Im Zuge des von der Firma Prognos im Jahre 2003 erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens wurde eine Befragung der Haushalte und der Gewerbetreibenden in Eckernförde durchgeführt, um ihre Beurteilung der Stadt als Einkaufsstandort abzufragen.<sup>43</sup>

Bei der Nachfrage nach Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs ergab sich in der Einzelhandelsanalyse 2003 für die Stadt ein differenziertes Bild: Das Sortiment „Bücher und Schreibwaren“ sowie das „Baumarktspezifische Sortiment“ erzielte mit über 75 % einen großen Anteil der Marktaberschöpfung in Eckernförde. Über 50 %-Anteile erreichten die Sortimente „Schuhe“, „Hausrat, Geschenkartikel“, „Telekommunikation“, „Foto, Optik“, „Spielwaren, Hobbies“ und „Uhren, Schmuck“. Die Sortimente „Bekleidung“, „Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten“, „Unterhaltungselektronik“, „PC, PC-Zubehör, Software“ und „Sportartikel“ wurden von weniger als der Hälfte der Haushalte in der eigenen Stadt erstanden. Auffällig war die geringe Präsenz des Sortiments „Möbel und Einrichtungsgegenstände“ – 89 % kauften diese außerhalb der Stadt. In der Befragung äußerten die Eckernförder insbesondere ihre Unzufriedenheit bei den Angeboten „Möbel u. Einrichtungsgegenstände“ sowie „Bekleidung“.

Die befragten Haushalte gaben vor allem für das Image und das Erscheinungsbild der Stadt eine positive Bewertung ab. So wurde die Möblierung der Straßen und Plätze sowie deren Sicherheit und Sauberkeit als besonders positiv hervorgehoben. Zufrieden zeigten sich die Eckernförder Bürger zudem mit der Erreichbarkeit der Innenstadt, dem gastronomischen Angebot sowie der Palette an Freizeit-, Kur- und Dienstleistungsangeboten. Eher negativ bewertet wurden die Angebotsstruktur im Einzelhandel sowie die Bewirtschaftung der Parkplätze in der Innenstadt.

Auch in den Antworten der Einzelhändler nach ihrer Beurteilung Eckernfördes als Einkaufsstandort wurden das Image der Stadt, das Erscheinungsbild der Straßen und Plätze, die Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum sowie das Gastronomieangebot positiv gesehen. Überwiegend als gut wurde die Stellung des eigenen Geschäfts im lokalen Wettbewerb eingeschätzt. Entgegen der Kundenmeinung lobten die Gewerbetreibenden jedoch auch die breite Sortimentsvielfalt in der Stadt. Negativ bewertet wurden das Erscheinungsbild und die Möblierung der Kieler Straße, ebenso die Erreichbarkeit der Innenstadt und die Parkplatzsituation. Auch wünschten sich die Gewerbetreibenden mehr Unterstützung durch die und Kooperation mit der Stadt.

---

<sup>43</sup> Prognos AG: Einzelhandelsperspektiven Eckernförde. 2003. S. 22ff.

### 2.7.3 Planungen und Projekte zur Konsolidierung des Standortes

#### **Projekt „Stadthafen“**

Durch den Verlust der wirtschaftlichen Bedeutung des Hafens von Eckernförde im Hinblick auf den Güterumschlag, das Fischereigewerbe und die Fahrgastschiffferei ergibt sich das Potenzial, zukünftig die Innenstadt mit der Hauptgeschäftsstraße Kieler Straße mit neuen Angeboten in einem neu strukturierten Hafenbereich zu ergänzen.

Ein städtebaulicher Rahmenplan für den gesamten Innenstadtbereich von Eckernförde wurde im Jahr 1986 aufgestellt. Für den Bereich des ehemaligen Getreideumschlages an der Schiffbrücke schlägt der Plan den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und eine viergeschossige Neubebauung entlang der Hafenkante vor.

Im Jahre 1991 wurde von der Stadt Eckernförde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Neuordnung der Bereiche am Binnenhafen ausgeschrieben. Eine Weiterverfolgung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen ersten Preises erfolgte nicht, da bauordnungsrechtliche Bedenken zu dem Entwurf vorlagen und das Konzept auch auf Investorensseite nur auf ein geringes Interesse stieß. Stattdessen wurde beschlossen, einen Ankauf aus dem Wettbewerb weiterzuverfolgen und auf dieser Grundlage Ziele für die Bauleitplanung zu formulieren. Als Ziel wird nun die Bebauung der Schiffbrücke mit „III- bis IV-geschossigen Gebäuden mit Speichercharakter“ angestrebt. Die Bebauung soll sich dabei in ihrer Kubatur am Vorbild des historischen Längsspeichers orientieren. Da sich das Projekt an einem sehr exponierten Standort der Stadt befindet, sind besonders hohe Maßstäbe an Konzeption, Städtebau und Architektur zu legen.

Um die Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung des Hafenbereichs zu konkretisieren und die bereits vorhandenen Planungen und Entwürfe in einer Synthese zusammenzuführen, wurde 1998 die Prognos AG mit einem Gutachten beauftragt.

Die Studie kommt im Ergebnis zu folgenden Empfehlungen:

- Erhalt des Wahrzeichens Rundspeicher und Umnutzung als öffentliche Nutzung
- Neubebauung der angrenzenden Flächen mit einem Nutzungsmix; Gastronomie und Freizeitangebote (1. und 2.OG); qualitativ hochwertiger Einzelhandel (bis zu 1.400 m<sup>2</sup> im EG)
- Viergeschossige Bebauung am Hafenrand
- Städtebauliche Großform bzw. geschlossene Blockrandbebauung, Anbindung an den denkmalgeschützten Rundspeicher

Zur Zeit werden die Bebauungspläne im Hafen und den angrenzenden Bereichen schrittweise überarbeitet. Für den Bereich zwischen Frau-Clara-Straße und Langebrückstraße, der in



erster Linie Gegenstand der Entwurfsplanungen der vergangenen Jahre war, wurde gemäß Ratsbeschluss vom 21.06.1999 festgelegt:

- Abbruch des Getreide-Hochspeichers der Getreide AG (erfolgte im Jahr 2005)
- Neubau auf der Fläche zwischen Rundspeicher und Zweiter Steg durch einen viergeschossigen Baukomplex, der in Kubatur und Architektur Strukturen des ehemaligen Backstein-Langspeichers aufnimmt
- Nutzungen: Ladenpassage im EG zwischen Rundspeicher und Ochsenkopf mit dem Ziel der Sortimentsergänzung der Innenstadt; Dienstleistungen im 1.OG; Wohnen im 2. und 3. OG
- Es wird zudem festgehalten, dass für den Rundspeicher eine adäquate Nutzung zu finden ist.

In einer Studie der Prognos AG wurde das Vorhaben „Stadthafen“ im Jahr 2003 nochmals einer Begutachtung unterzogen, vor allem hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt. Die Projektkonzeption (Mischnutzung Freizeit/Wohnen/Gewerbe/Einzelhandel) scheint demnach viel versprechend, der gewählte Themenschwerpunkt des Einzelhandels auf dem Segment „Bekleidung“ aussichtsreich, da in diesem Segment in Eckernförde Angebotsdefizite bestehen (vgl. 2.7.2).<sup>44</sup>

Als ein erster Schritt zur räumlichen und funktionalen Vernetzung von Innenstadt und Hafenbereich soll im Jahr 2006 eine Umgestaltung der Frau-Clara-Straße (Verbindung der Fußgängerzone Kieler Straße zum Hafen) als verkehrsberuhigte Zone in Angriff genommen werden.

### ***Planungen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt***

Der Bereich der historischen Innenstadt von Eckernförde mit ihren Einkaufsstraßen, Dienstleistungsangeboten und Kultureinrichtungen liegt zwischen Windebyer Noor und der Eckernförder Bucht. Die Innenstadt ist durch die parallel zur Strandlinie verlaufenden Haupterschließungsstraßen stark gegliedert, zentrale Nord-Süd-Achse ist die ehemalige Hauptverkehrsstraße Kieler Straße, die heute Fußgängerzone ist. An die Kieler Straße schließen sich jeweils die wichtigen öffentlichen Gebäude und Plätze wie Rathaus mit Rathausmarkt und Nikolaikirche an. Ebenfalls prägend für die Stadtstruktur sind die in Ost-West-Richtung verlaufenden Gassen („Gänge“).

Im Jahr 2004 wurde ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Innenstadt Eckernfördes mit einem Schwerpunkt auf die Gestaltung der Kieler Straße und ihrer angrenzenden Straßen und Plätze sowie ihrer Anbindung an den Entwicklungsbereich „Stadthafen“

---

<sup>44</sup> Prognos AG: Einzelhandelsperspektiven Eckernförde. 2003. S. 62f.

durchgeführt.<sup>45</sup> Alle eingereichten Entwürfe betonten die Bedeutung einer einheitlichen Gestaltung („Roter Faden“) zur besseren Orientierung und zur Vernetzung der verschiedenen Stadtbereiche – sei es durch einheitliche Pflasterung, durch ein Beleuchtungskonzept oder durch Beschilderung und Möblierung.

Im Jahr 2005 wurde unter Moderation der BBE Unternehmensberatung ein „Leitfaden für die Attraktivitätssteigerung und Zukunftsorientierung der Eckernförder Innenstadt“ erarbeitet. Aufgabe der Arbeit war es, in einer Synthese der vorhandenen Studien und Konzepte (Prognos AG, Ideenwettbewerb Kieler Str. etc.), der Bürgerideen und der Interessen der städtischen Akteure und Gewerbetreibenden zu Empfehlungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standortes zu kommen.

Dem Konzeptpapier zufolge können folgende charakteristische Stärken<sup>46</sup> der Eckernförder Innenstadt benannt werden:

- Die attraktive Lage: Die Eckernförder Bucht mit ihrem Strand und der nördlich an die Innenstadt anschließende Binnenhafen bieten eine herausgehobene Lagegunst.
- Die hohe Wohn- und Lebensqualität
- Die intakte Alt-/Innenstadt
- Die gute Erreichbarkeit
- Die zahlreichen Freizeitangebote
- Die regelmäßigen Märkte und Veranstaltungen
- Der gut strukturierte Einzelhandel

Demgegenüber wurden folgende Schwächen<sup>47</sup> der Eckernförder Innenstadt identifiziert:

- Die eigenen Stärken werden nicht überzeugend kommuniziert
- Der Einzelhandel steht stark unter einem saisonalen Einfluss
- Die Fußgängerzone weist gestalterische und funktionale Defizite auf
- Nach Ladenschluss ist die Innenstadt nur noch wenig belebt
- Die Vernetzung der Innenstadt mit dem Hafen sowie mit dem Strand ist ausbaufähig
- Es mangelt an öffentlichen Toilettenanlagen
- Die Parkraumbewirtschaftung der Innenstadt wird als problematisch eingestuft

---

<sup>45</sup> Stadt Eckernförde: Wettbewerbsdokumentation Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Umgestaltung der Innenstadt von Eckernförde. 2005.

<sup>46</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 16.

<sup>47</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 16.



Zudem wird festgestellt, dass sich die Entwicklung der Eckernförder Innenstadt zuvorderst nach den Bedürfnissen der Eckernförder Bürger und der Bevölkerung des Umlandes ausrichten sollte, da diese als Hauptzielgruppe anzusehen seien.

Für die Plätze in der Innenstadt sind Gestaltungskonzepte zu erarbeiten, die den besonderen Charakter des jeweiligen Ortes betonen und gleichzeitig eine Vernetzung mit angrenzenden Bereichen bzw. der Fußgängerzone befördern. Die Plätze sind so zu gestalten, dass die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit für verschiedenste Zielgruppen gewährleistet sind. Es wird jedoch ausdrücklich betont, dass die Entwicklung und Realisierung eines durchgängigen Gestaltungskonzeptes (Wegweiser, Verbindungssymbole, klare Wegeführung) Vorrang vor Einzelmaßnahmen wie Neupflasterung oder Beleuchtung haben sollte.<sup>48</sup>

Ausdrücklich wird in dem Konzeptpapier von einer weiteren Ausweitung der Fußgängerzone und damit der Kerneinkaufszone auf den Bereich Kieler Straße Süd abgeraten. Stattdessen sollten in diesem Bereich Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten (kleinteilige Handwerksbetriebe) sowie kulturelle Angebote (z.B. in der ehem. Bauschule bzw. Standortverwaltung) etabliert werden.<sup>49</sup> In diesem Bereich ist vor allem der Gebäudekomplex der ehemaligen Königlichen Bauschule als ein Potenzial anzusehen. Aufgrund seiner zentralen Lage zum Bahnhof, zur Innenstadt, aber auch zum Strand bietet sich für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eine gemischte Nutzungskonzeption aus Geschäften und Dienstleistungen, Freizeit- und Kulturangeboten an.

Das Zusammenspiel der Stadtbereiche Innenstadt, Hafen und Strand wird als das „Alleinstellungsmerkmal“ des Standortes angesehen. Gelingt es, die funktionale und gestalterische Vernetzung weiter zu verbessern und die sich ergebenden Synergien zu nutzen, so kann damit eine nachhaltige Stärkung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Standortes erreicht werden.

Hinsichtlich der angestrebten stärkeren Vernetzung der Innenstadt mit dem Binnenhafen ist eine Umgestaltung der Frau-Clara-Straße anzustreben, welche diese beiden Stadtbereiche miteinander verbindet. Neben einer Umgestaltung des Straßenraumes (Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger) sind auch in diesem Bereich Mischnutzungen von Wohnen, Arbeiten und Gastronomie zu fördern.<sup>50</sup> Im Jahr 2006 wird die Stadt Eckernförde mit ersten Umbaumaßnahmen in diesem Bereich beginnen. Geplant ist ein Rückbau der Frau-Clara-Straße zu einer Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) mit Neupflasterungsmaßnahmen und Erneuerung der Stadtmöblierung.

Zur Förderung der Vernetzung der Innenstadt mit dem Strand, werden insbesondere Möglichkeiten im Bereich zwischen der ehemaligen Bauschule und der Stadthalle gesehen.

---

<sup>48</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 17.

<sup>49</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 21.

<sup>50</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 21.

Aus verkehrlicher Sicht sind für die Innenstadt vor allem die Problemfelder Durchgangsverkehr, Erreichbarkeit sowie Stellplätze und Parkraumbewirtschaftung von Relevanz. Die Stadt Eckernförde hat in ihrem städtischen Verkehrskonzept bereits ein detailliertes Konzept für die Innenstadt erarbeitet (vgl. 2.4.5), welches vor allem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und ein Parkraumkonzept beinhaltet.<sup>51</sup> Das von der BBE Unternehmensberatung erarbeitete Konzeptpapier zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt schlägt ergänzend ein Leitsystem zur Verbesserung der Beschilderung und Wegeführung vor, damit sich vor allem auswärtige Gäste besser zurechtfinden können.<sup>52</sup>

Die Eckernförder Innenstadt ist überwiegend von kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen geprägt. Aufgrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft wird jedoch dringend eine Ergänzung und Anpassung der Angebotsstruktur an aktuelle Vertriebsformen und Anbieter empfohlen. Hierzu wird im Gutachten empfohlen, eine aktive Ansiedlungspolitik zu betreiben, um Negativentwicklungen wie die Ansiedelung von Billig- und Discountanbietern wirksam verhindern zu können.

Zur Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft des Standortes Eckernförde wird eine Verstärkung der Stadtmarketing-Aktionen empfohlen (vgl. auch 2.7.2). Um den Standort nach Innen (Eckernförder Bürger) und nach Außen (Umland, Region, Urlauber) wirksam zu vermarkten, bedarf es eines Zusammenführens der Kräfte von Gewerbetreibenden, Stadtmarketing und Touristik-Organisationen, die bislang noch getrennt agieren. Ziel muss ein gemeinsam erarbeitetes Marketing- und Maßnahmenkonzept sein, welches dann gemeinsam getragen werden und idealerweise in ein professionelles Stadtmarketing überführt werden kann.<sup>53</sup>

Als eine weitere mögliche Option wird im Konzeptpapier auch die Einrichtung eines Business Improvement Districts bzw. PACT<sup>54</sup> in der Eckernförder Innenstadt diskutiert – eine Maßnahme, die es ermöglichen würde, verstärkt auch die Betreiber und Immobilieneigentümer in die Entwicklung der Einkaufsstraßen mit einzubinden.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup> Stadt Eckernförde: Verkehrskonzept. Aktueller Stand 09/2004. S. 17.

<sup>52</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 34.

<sup>53</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 35.

<sup>54</sup> PACT = Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusschwerpunkten.

<sup>55</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005. S. 39.

**2.7.4 Einzelhandel und Entwicklung der Innenstadt – Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Eckernförde wird seiner übergeordneten Funktion als Mittelzentrum nur bedingt gerecht (Verlust der Zentralität – geringe mittelzentrale Bindung)
- Rückgang der Kaufkraft und rückläufige Umsätze trotz gestiegener Verkaufsflächen
- Schwächung des Einzelhandels durch Bundeswehr-Teilabzug
- Strukturwandel im Einzelhandel (Zunahme Discounter, Rückgang inhabergeführter Einzelhandel) trifft auch Eckernförde
- Veränderungen in der Nachfragestruktur
- Schwächen in der Angebotsstruktur im Einzelhandel (Mängel in den Segmenten Möbel/Einrichtung sowie Bekleidung)
- Einzelhandel steht stark unter einem saisonalen Einfluss
- Stärken des Standortes werden nicht überzeugend kommuniziert
- Nach Ladenschluss ist die Innenstadt nur noch wenig belebt
- Fußgängerzone weist gestalterische und funktionale Defizite auf
- Vernetzung der Innenstadt mit dem Hafen sowie mit dem Strand ist verbesserungsfähig
- Der Hafen ist in seiner jetzigen Erscheinung (Brachen, Leerstände) unattraktiv

**Potenziale und Chancen**

- Positive Beurteilung des Einkaufsstandortes durch die Eckernförder Bürger, v.a. auch bezüglich des Erscheinungsbildes
- Gute Erreichbarkeit der Innenstadt
- Herausgehobene Lagegunst durch Nähe von Innenstadt-Hafen-Strand - Alleinstellungsmerkmal der Stadt
- Attraktives Erscheinungsbild der historischen Innenstadt
- Hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt
- Regelmäßige Märkte und Veranstaltungen
- Hafenentwicklung als Potenzial für eine Angebotserweiterung der Innenstadt
- Neues Fachmarktzentrum Hörst kann verloren gegangene mittelzentrale Bindung zurückgewinnen

**Ziele**

- Frühzeitige Angebotsanpassung des Einzelhandels an veränderte Nachfrage
- Sicherung der Versorgung der Einwohner Eckernfördes und der umliegenden Region als Aufgabe des Mittelzentrums
- Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Teilen der Stadt
- Stärkung der Innenstadt in ihrer zentralen Funktion als Einkaufsstandort und kultureller Mittelpunkt der Stadt
- Verbesserte Vermarktung des „Alleinstellungsmerkmals“ des Standortes („Innenstadt - Hafen - Strand“)
- Aktive Ansiedlungspolitik in der Innenstadt auf Grundlage eines Nutzungskonzeptes (Positionierung und Profilierung des Einzelhandels); Schließung von Angebotslücken und Qualitätsdefiziten in den Segmenten des Non-Food-Bereichs
- Optimierung der Gestaltung der Haupteinkaufsstraße Kieler Straße, v.a. Möblierung, Außengestaltung der Geschäfte
- Vitalisierung und Inwertsetzung der Flächen am Binnenhafen
- Neugestaltung der Hafenpromenade
- Vernetzung der Innenstadt mit dem Strand im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung und der Stadthalle (Kieler Str. Süd - Bauschule - Willers-Jessen-Platz - „Fördeplatz“ - Strand)
- Förderung von Mischnutzungen von Wohnen, Arbeiten und Gastronomie zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten
- Verkehrliche Entlastung der Innenstadt unter Beibehaltung der Erreichbarkeit; Weiterverfolgung des Verkehrskonzeptes Innenstadt (v.a. Verkehrsberuhigung, Parkraumkonzept)
- Verstärkung der Stadtmarketing-Aktionen zur Erhöhung der Anziehungskraft des Standortes
- Zusammenführung von Gewerbetreibenden, Stadtmarketing und Touristik im Sinne einer schlanken Organisation des Stadtmanagements: Gemeinsame Veranstaltungen, gemeinsame Werbung und Sprache, abgestimmte Öffnungszeiten, Marktbeobachtung, „Sicherheit und Sauberkeit“
- Einrichtung eines Business Improvement Districts / PACT in der Eckernförder Innenstadt zur Realisierung der Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung

## 2.8 Bildung und Soziales

Eckernförde verfügt über ein breites Angebot sowohl an Bildungs- wie auch an sozialen Einrichtungen. Die Stadt erfüllt damit ihre mittelzentralen Funktionen (*siehe hierzu Plan Nr. 9: Bildung und Soziales*).

### 2.8.1 Kindergärten

In Eckernförde gibt es derzeit vier Kindergärten in städtischer Trägerschaft:

- Städtische integrative Kindertagesstätte Eckernförde Süd; Brennofenweg 32-34
- Städtische Kindertagesstätte Eckernförde Mitte; Jungfernstieg 98
- Städtische Kindertagesstätte Nord; Schleswiger Str. 11
- Städtische Kindertagesstätte Püschwinkel; Richard-Vosgerau-Str. 90a

Ergänzt wird das Angebot um sieben weitere Einrichtungen gemeinnütziger bzw. privater Träger:

- Ev. Luth. Kindertagesstätte Borby; Borbyer Pastorenweg
- Ev. Kindertagesstätte St. Nicolai; Wulfsteert
- Waldorfkindergarten Eckernförde; Pastorengang
- Waldorfkindergarten Eckernförde "Erlengrund"; Schleswiger Str.
- Kindertagesstätte/Kinderkrippe Villa Kunterbunt; Horn
- Dänischer Kindergarten Saxtorfer Weg
- Dänischer Kindergarten Hans-Christian-Andersen-Weg
- Kindertagesstätte des Kreiskrankenhauses

In Eckernförde leben in 2005 1.020 Kinder zwischen null und sieben Jahren. Insgesamt sind 655 Kindergartenplätze vorhanden, ab Sommer verringert sich diese Anzahl auf 635, da dann die Kindertagesstätte des Kreiskrankenhauses mit 20 Plätzen schließt. Der letzte Bericht über die Entwicklung der Kindertagesstätten ergab bei Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf eine 100%ige Übereinstimmung im Bereich der Kindergartenbetreuung (Vollendung des dritten Lebensjahres bis Eintritt der Schulpflicht)<sup>56</sup>. Aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung ist mittelfristig davon auszugehen, dass die

---

<sup>56</sup> Auskunft der Stadt Eckernförde, Amt für Ordnungs- und Sozialwesen.

Anzahl der vorhandenen Plätze die Anzahl der Anmeldungen übersteigen wird. Die Auslastung einzelner Einrichtungen ist daher perspektivisch gefährdet.

### 2.8.2 Schulen

In der Trägerschaft der Stadt befinden sich derzeit fünf Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, eine Gesamtschule sowie eine Förderschule. Neben diesen sind außerdem eine Sonderschule für geistig Behinderte, eine Dänische Schule und eine Waldorfschule in Eckernförde vorhanden. An der Gorch-Fock-Grundschule sowie an der Albert-Schweitzer-Schule und an der Fritz-Reuter-Schule (Grund- und Hauptschulen) werden behinderte und nicht behinderte Kinder gemeinsam betreut und unterrichtet.

Name	Schulform	Träger	Adresse
Fritz-Reuter-Schule	Grund- und Hauptschule	Stadt Eckernförde	Breslauer Str.12-14
Willers-Jessen-Schule	Grundschule	Stadt Eckernförde	Kieler Str. 59
Gorch-Fock-Schule	Grundschule	Stadt Eckernförde	Sauerstr. 36-38
Richard-Vosgerau-Schule	Grundschule	Stadt Eckernförde	Bergstr. 26
Albert-Schweitzer-Schule	Grund- und Hauptschule	Stadt Eckernförde	Wulfsteert 41
Gudewerdschule	Realschule	Stadt Eckernförde	Pferdemarkt 66
Jungmannschule	Gymnasium	Stadt Eckernförde	Sauerstr. 16
Integrierte Gesamtschule Eckernförde	Gesamtschule	Stadt Eckernförde	Sauerstr. 16
Dänische Schule (Jes Kruse Skole)	Gesamtschule	Dänischer Schulverein	H.-C.-Andersen-Weg 2
Freie Waldorfschule Eckernförde	Waldorfschule	Schulverein der Freien Waldorfschule	Schleswiger Str.112
Pestalozzi-Schule	Förderschule	Stadt Eckernförde	Reeperbahn 50
Schule am Noor	Schule für geistig Behinderte	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Stolberggring 20-22
Berufliche Schulen	Berufsbildende Schulen	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Fischerkoppel 8
Fachbereich Bauwesen der Fachhochschule Kiel	Fachhochschule	FH Kiel	Lorenz-von-Stein-Ring 1-5

Aufgrund steigender Schülerzahlen in den 1990er Jahren wurde im Jahre 1991 die Gorch-Fock-Grundschule neu erbaut und 1997 die Jungmannschule erheblich erweitert. Zurzeit besuchen rund 4.100 Schülerinnen und Schüler die städtischen allgemein bildenden Schulen. Darunter befinden sich rund 1.700 auswärtige Schüler – was einem Anteil von 41 % entspricht. Insbesondere im Bereich der weiterführenden Schulen zeigt sich ein noch deutlich

höherer Anteil an auswärtigen Schülern - hieran lässt sich die überörtliche Bedeutung Eckernfördes als Mittelzentrum ablesen.

Neben den Schulen werden auch die Jugendeinrichtungen in hohem Maße von Kindern und Jugendlichen aus dem Umland genutzt. Fraglich ist, wie sich die geplante Änderung des Landesschulgesetzes auf die Auslastung der Schulen in Eckernförde auswirken wird, da nicht eingeschätzt werden kann, ob geplante Schulschließungen (z.B. Hauptschule in Kleinwaabs, Grundschule in Seeholz, Grundschule in Loose) zu einer höheren Schülerzahl in Eckernförde und damit stabilen Auslastung der Haupt- und Grundschulen führen werden.

### **2.8.3 Weiterführende Bildungseinrichtungen**

In Eckernförde befinden sich die beruflichen Schulen des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit der Fachoberschule für Technik und Wirtschaft. Die Schule umfasst Berufsfachschulen für Sozialwesen, Gesundheit und Ernährung sowie Technik und Wirtschaft. Neben der Ausbildung von Haupt- und Realschülern wird in einigen Bereichen ein Ausbildungsvorbereitendes Jahr angeboten, das zum Erwerb eines Hauptschulabschlusses führt.

Im Bereich der Erwachsenenbildung gibt es in Eckernförde neben der Volkshochschule Eckernförde, die ein breit gefächertes Kursangebot in den Sparten Politik/Gesellschaft, Kultur/Gestalten, Gesundheit, Sprachen, Computerkurse und Erlangung von Sportbootführerschein bietet, eine dänische Abendschule, eine Fortbildungsakademie der Wirtschaft, die Stadtbücherei, eine dänische Bibliothek und weitere kleinere Bildungseinrichtungen für Erwachsene.

Der Fachbereich Bauwesen der Fachhochschule Kiel mit den Studiengängen Architektur und Bauingenieurwesen wird Mitte des Jahres 2007 am Standort Eckernförde geschlossen; zurzeit gibt es dort noch rund 450 Studierende.

Das Berufsfortbildungswerk am Holm bietet ein Fortbildungsangebot für arbeitslose und von Arbeitslosigkeit bedrohte Personen. Schwerpunkt des Berufsfortbildungswerkes sind Trainingsmaßnahmen und Umschulungen vorwiegend in gewerblich-technischen Berufen wie Elektrotechnik, EDV-Technik, Metalltechnik sowie Garten- und Landschaftsbau.

Der Ausbildungsverbund Eckernförde-Schleswig am Ende der Kieler Straße bemüht sich in Kooperation mit der Arbeitsagentur und etwa 1700 Wirtschaftsbetrieben in der Region um die Integration junger Menschen in den ersten Arbeitsmarkt. Darüber hinaus werden Arbeitssuchende jeden Alters unterstützt und beraten.

Mit den beruflichen Schulen des Kreises Rendsburg-Eckernförde, verschiedenen Berufsfortbildungs- und -qualifizierungseinrichtungen und der Volkshochschule Eckernförde ist ein gutes Angebot an weiterführenden Bildungseinrichtungen sowie für „lebenslanges Lernen“ vorhanden.



### 2.8.4 Einrichtungen für Senioren

An der Reeperbahn befindet sich ein Service-Haus der AWO, das neun Plätze für Kurzzeitpflege anbietet. Angeschlossen an die Einrichtung sind 72 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren (Betreutes Wohnen), die für ambulante Pflegeleistungen das Service-Haus nutzen können. Die Wohnungen werden durch die Stadt Eckernförde vergeben. Dort wird eine lange Warteliste geführt, die z.Zt. ca. 35 dringende Bewerbungen und über 200 vorsorgliche Bewerbungen umfasst.

Das Kreisseniorenheim Eckernförde liegt in der Schleswiger Straße. Es bietet 60 Altenheim- und 87 Pflegeplätze an.

In der Margarethe-Kruse-Straße befindet sich das St. Martin Altenhilfe Diakoniezentrum mit 16 öffentlich geförderten Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, Hausgemeinschaftswohnungen für Menschen mit altersspezifischen Erkrankungen sowie einem Angebot in häuslicher Kranken- und Altenpflege.

An der Noorstraße befinden sich acht Altenwohnungen der Sydslevigske Forening.

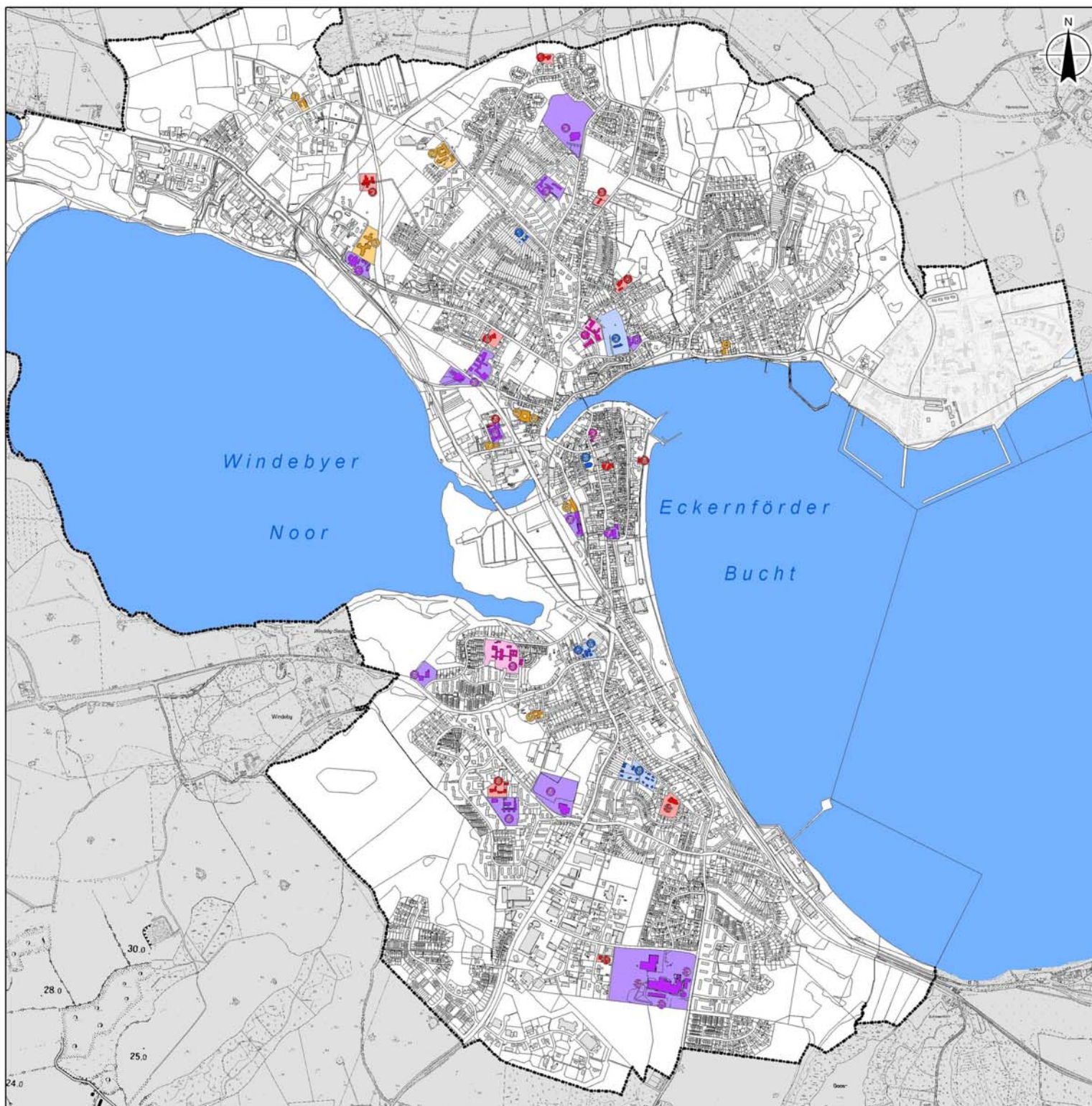
Das Ykaernehushus in der Gasstraße umfasst 104 betreute Seniorenwohnungen, die teils als Eigentums-, teils als Mietwohnungen genutzt werden. Die Grundbetreuung wird durch den ambulanten Pflegedienst Senior Mobil, darüber hinausgehende Betreuung durch den im Haus ansässigen DRK Ortsverein Eckernförde gewährleistet. Nach Angaben der zuständigen Hausverwaltung besteht sowohl bei den Miet-, als auch bei den Eigentumswohnungen eine sehr große Nachfrage, so dass Wartelisten geführt werden.

Als weitere Wohneinrichtungen für alte Menschen sind die Altenpension Borby-Strand, das Seniorenheim Ostseebad Damp und das Seniorenheim Gerda Feichtinger zu nennen.

Am Rosseer Weg im Gewerbegebiet Nord befindet sich eine Pflegeeinrichtung für Senioren. Darüber hinaus sind verschiedene mobile Pflegedienste für die häusliche Pflege in Eckernförde tätig.

Treffpunkte, an denen Senioren sich austauschen und gemeinsame Aktivitäten pflegen können, gibt es in der Bürgerbegegnungsstätte am Rathausmarkt, im Dänischen Pastorat in der Ostlandstraße, im Deutschen Roten Kreuz in der Gasstraße und im Diakonischen Werk in der Kieler Straße.

Beim Angebot an Altenwohnungen, insbesondere bei betreuten Wohnformen, ist ein deutliches Defizit feststellbar. Für die beiden vorhandenen größeren Anlagen mit 72 Wohnungen an der Reeperbahn und 104 Wohnungen in der Gasstraße werden jeweils lange Wartelisten geführt. Hier ist zudem eine wachsende Nachfrage zu erwarten.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 09 | Bestandsanalyse

### Bildung und Soziales

Stand: Mai 2006

#### Kindergärten

- KiTa Püschewinkel
- Waldorfkindergarten
- Dän. Kindergarten
- Ev. Kindergarten
- KiTa Nord
- Dän. Kindergarten
- Waldorfkindergarten
- KiTa Mitte
- Ev. Kindergarten
- KiTa Süd
- KiGa Villa Kunterbunt

#### Einrichtungen für Senioren

- 1 Eckernförder Tagespflege
- 2 Sankt Martin Altenhilfe- und Diakonie-Zentrum
- 3 Kreissenorenheim
- 4 Altenpension "Borby-Strand"
- 5 DRK
- 6 Altenbegegnungsstätte
- 7 Ykaerhus
- 8 Senioreneinwohnen
- 9 Dänisches Seniorenheim
- 10 Betreutes Wohnen AWO/Servicehaus Eckernförde
- 11 Seniorenheim "Ostseebad Damp"

#### Schulen

- 1 Freie Waldorfschule
- 2 GHS Fritz-Reuter-Schule
- 3 RS Gudewerdt-Schule
- 4 GS Richardt-Vossgerau-Schule
- 5 Dän. Schule
- 6 Pestalozzi-Schule
- 7 Willers-Jessen-Schule
- 8 Schule am Noor
- 9 GHS Albert-Schweitzer-Schule
- 10 Gym. Jungmannschule
- 11 Gesamtschule
- 12 GS Gorch-Fock-Schule

#### Kirchen

- 1 Dänische Kirche
- 2 Kirche Borby (ev.)
- 3 St. Nicolai (ev.)
- 4 Neuapostol. kirche
- 5 St. Peter und Paul-Kirche (kath.)
- 6 Kinder- und Jugendkirche Brennofenweg

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Weiterführende Bildungseinrichtungen

- Kreisberufsschulen
- VHS Eckernförde
- Fachhochschule Kiel und Studentenwohnheim

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:

Stadt Eckernförde



**Eckernförde**  
OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

Bearbeitung:

**steg** Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

### 2.8.5 Weitere soziale Einrichtungen

Das Kreiskrankenhaus an der Schleswiger Straße verfügt über eine Kapazität von 244 Betten. Schwerpunkte sind die Behandlung und Schulung von Diabetes-Kranken sowie ein Operatives Kurzzeittherapie-Zentrum. Seit 1994 betreibt die private Krankenhausbetreibergesellschaft Sana-Kliniken-Gesellschaft die Kreiskrankenhäuser Eckernförde und Rendsburg.

Seit 1986 befindet sich am Rathausmarkt die Bürgerbegegnungsstätte. Sie dient als Treffpunkt für Gruppen, Verbände, Einrichtungen, Selbsthilfegruppen usw. Darüber hinaus werden dort Kontakte bei sozialen Problemen vermittelt und entsprechende Auskünfte gegeben. Die Bürgerbegegnungsstätte unterhält weiterhin einen Schülerfahrdienst für Integrationskinder, vermittelt Mutter-Kind-Kuren und leistet aufsuchende Kinder- und Jugendarbeit.

Das Heilpädagogium Eckernförde bietet 199 Plätze an dezentralisierten Standorten. Zielgruppen sind Kinder und Jugendliche im Alter bis zu 16 Jahren, junge Menschen bis zum 27. Lebensjahr (im Rahmen des KHJG) und Erwachsene im Rahmen des BSHG. In verschiedenen Wohngruppen werden Kinder und Jugendliche betreut, die unter Störungen und Problemen im Bezugs- und Familiensystem, unter Sozialisationsdefiziten, Schulversagen und Integrationsproblemen, Entwicklungs- und Lernstörungen, Autismus, intellektueller Minderung, sonstigen emotionalen und psychiatrischen Störungen leiden. Der Einzugsbereich des Heilpädagogiums umfasst alle Bundesländer.

Das Beschäftigungsprojekt für behinderte Menschen Kompass '98 befindet sich am Kolm im Gewerbegebiet Süd. Hierbei handelt es sich um einen von zwei Standorten der Werkstätten Materialhof unter der Trägerschaft des Diakonie-Hilfswerks Schleswig-Holstein. Die Werkstätten Materialhof sind auf die berufliche Rehabilitation und Eingliederung von Menschen mit psychischen Erkrankungen/Behinderungen spezialisiert. Die Werkstätten bieten eine Vielzahl unterschiedlicher Gewerke für private und gewerbliche Auftraggeber an (EDV-Büro-dienstleistungen, Fahrradwerkstatt, Garten- und Landschaftsbau, Grafische Abteilung, Gravierwerkstatt, Hausmeisterei, Lettershop, Meeresbiologische Arbeitsgruppe, Montage/Verpackung, Polsterei, Schmuckschmiede, Siebdruckerei/Folien-beschriftung, Textilwerkstatt und Tischlerei).

Ein weiteres Beschäftigungsprojekt für Menschen mit körperlicher und/oder geistiger Behinderung sowie Menschen mit schweren Mehrfachbehinderungen befindet sich am Holm, ebenfalls im südlichen Gewerbegebiet. In der Eckernförder Werkstatt, deren Träger die NGD Gruppe Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie ist, können private und gewerbliche Auftraggeber ein vielfältiges Angebot im Rahmen des Garten- und Landschaftsbau beauftragen.

In Eckernförde sind soziale Einrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen vorhanden. Neben dem Heilpädagogium, mit bundesweitem Einzugsbereich, gibt es verschiedene Beschäftigungsprojekte für Menschen mit psychischen, körperlichen und geistigen Behinderungen.

Die zentral gelegene Bürgerbegegnungsstätte bietet verschiedene Beratungs- und Kommunikationsangebote.

Während in Eckernförde viele soziale Einrichtungen, insbesondere auch für Menschen mit Handicaps, vorhanden sind, fehlt es an dezentralen, insbesondere an stadtteilbezogenen Einrichtungen. Zwar ist es in einer „Stadt der kurzen Wege“, wie in Eckernförde, durchaus möglich, die zentral gelegenen Einrichtungen gut zu erreichen, dennoch zeigt die Erfahrung, dass gerade Menschen mit Problemen im sozialen Bereich häufig darauf angewiesen sind, Unterstützung und Beratung möglichst in Wohnortnähe vorzufinden. Aus den Expertengesprächen ergibt sich, dass verschiedene Indizien (z.B. finanzielle Probleme, abzulesen am zunehmenden Schuldigbleiben des Kita-Betrages, Arbeitslosigkeit, hohe Fluktuation) zu der Annahme führen, dass gerade im Gebiet um den Diestelkamp/Wulfsteert herum die Einrichtung einer Anlaufstelle für Familien sinnvoll sein könnte, die sowohl Beratung wie auch Freizeitangebote vorhält. Zwar leben in diesem Gebiet noch ausreichend stabile Haushalte mit Kindern, dennoch wird der Anteil von Kindern aus sozial schwachen Familien auf ca. 25 bis 30 Prozent geschätzt. Hier deutet sich der Beginn einer Entwicklung an, der rechtzeitig entgegengesteuert werden sollte. Die Einrichtung dezentraler Beratungs- und Freizeitangebote, insbesondere für Familien mit sozialen und/oder finanziellen Problemen, sowohl im südlichen als auch im nördlichen Teil Eckernfördes kann zur Gewährleistung der Stabilität dieser Gebiete beitragen. Weiterhin kann der Aufbau eines „Lokalen Bündnisses für Familie“, angelehnt an die Initiative des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend dazu beitragen, bessere Lebens- und Arbeitsbedingungen für Familien in Eckernförde zu schaffen.

### 2.8.6 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Der kommunale Jugendtreff Das Haus am Schulweg/Ecke Reeperbahn wurde 1971 als Jugendbegegnungsstätte eröffnet. Die Einrichtung bietet eine Vielzahl von Aktivitäten insbesondere im Medienbereich an, wie z.B. ein Tonstudio/Medienwerkstatt, Musikveranstaltungen, Theater- und Kindertheater. Außerdem betreibt der Jugendtreff das kommunale Kino.

Die Jugendeinrichtung Das grüne Haus in der St.-Nicolai-Straße feiert 2006 ihr fünfundzwanzigjähriges Jubiläum. Die Einrichtung bietet verschiedene Gruppen und Aktivitäten wie einen von ehrenamtlich tätigen Jugendlichen betriebenen Welt-Laden, eine Dart-Gruppe, ein Internet-Café, eine Mädchen-, Tierschutz-, Ernährungs- und Rollenspielgruppe sowie eine Teestube an. Wichtiger Bestandteil der Arbeit des Grünen Hauses ist die Ausbildung von ehrenamtlich tätigen Jugendlichen bis zur Jugendleiter-Card.

Die Arbeit der beiden Jugendeinrichtungen ergänzt sich. Besondere Angebote wie Open-Air-Jugendmusikfeste oder alternative Stadtführungen zum Thema Faschismus werden von beiden Einrichtungen gemeinsam ausgerichtet.

Die Mädchen- und Fraueneinrichtung !Via Frauen helfen Frauen e.V. befindet sich am Rathausmarkt. !Via ist anerkannte Trägerin der freien Jugendhilfe, anerkannte Schwangerschaftskonfliktberatungsstelle und anerkannte Arbeitslosenberatungsstelle. !Via bietet neben Frauen- und Mädchengruppen (auch für behinderte Mädchen) Einzelberatungen und Selbsthilfegruppen an.

Das AWO Kindermobil führt seit einigen Jahren eine dezentrale Jugendarbeit im nördlichen Eckernförde durch. Seit Januar 2006 verfügt das Kindermobil über ein Büro in der Fritz-Reuter-Schule in der Breslauer Straße. Vormittags werden dort Schülerinnen und Schüler betreut, die Schwierigkeiten in der Schule haben; nachmittags fährt das AWO Kindermobil durch die Straßen im Gebiet Ostlandstraße/Doroteenstraße und arbeitet gezielt mit Kindern, die dort angetroffen werden. Die enge Verzahnung der Kinder- und Jugendarbeit des AWO Kindermobils mit der Schule führt zu einer gewissen Stabilisierung des Gebietes um die Ostlandstraße.

Das Streetwork Eckernförde konzentriert sich auf Konfliktlösung und Gewaltprävention für Jugendliche, bietet also keine Freizeitaktivitäten im üblichen Sinne an. Es findet eine enge Zusammenarbeit mit dem Heilpädagogium und verschiedenen Schulen statt, vor allem im südlichen Teil Eckernfördes.

Die beiden innerstädtisch gelegenen Jugendeinrichtungen der Stadt sind hervorragend ausgestattet, werden jedoch eher von Jugendlichen mit mittlerem bzw. höherem Bildungsniveau genutzt. Für „junge“ Jugendliche (10-14 Jahre) und Hauptschüler ist kein spezifisches Angebot vorhanden; auch fehlt es im süd-westlichen Teil Eckernfördes an einem niedrigschwelligen Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

Bereits in 2001 hat die Stadt eine Studie über „Wohnumfeldbezogene Kinder- und Jugendarbeit in Eckernförde“<sup>57</sup> bei Prof. Dr. Rüdiger Wurr in Auftrag gegeben. Bezüglich der bestehenden Angebotsstruktur stellt die Studie fest: „Die zentralen stationären Einrichtungen scheinen mit ihrem breiten Angebot (nicht ausschließlich, aber doch) vorwiegend andere Adressatenkreise zu binden, nämlich Kinder/Jugendliche, die als politisch und/oder kulturell interessiert und ökonomisch nicht verarmt beschrieben werden können.“<sup>58</sup> Während im Gebiet um die Ostlandstraße das AWO Kindermobil seit Januar 2006 teils auch stationär in den Räumen der Fritz-Reuter-Schule arbeitet, darüber hinaus in den umliegenden Straße aber auch mobile Kinder- und Jugendarbeit anbietet, ist das Gebiet um den Diestelkamp mit niedrigschwelligen Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche nach wie vor unterversorgt. Aus Gesprächen mit Experten, die seit vielen Jahren im Gebiet um den Diestelkamp im sozialen Bereich arbeiten, lässt sich ersehen, dass nach wie vor gerade die Kinder und Jugendlichen zwischen 10 und 15 Jahren die zentral gelegenen Jugendeinrichtungen eher nicht nutzen, da diese zum Teil „außerhalb ihres Horizonts“ liegen bzw. die Hemmschwelle zum

---

<sup>57</sup> Prof. Dr. Rüdiger Wurr: Wohnumfeldbezogene Kinder- und Jugendarbeit in Eckernförde. Abschlussbericht. Kiel 2001.

<sup>58</sup> Ebd. S. 7.



Besuch dieser Einrichtungen für Hauptschüler eher hoch ist. Die an der Albert-Schweitzer-Schule angebotenen freiwilligen Nachmittagsaktivitäten werden insbesondere von den Hauptschülern nur zögerlich angenommen. Immer wieder wird festgestellt, dass sich Kinder auch spätabends noch unbeaufsichtigt auf den Straßen aufhalten. Mit den von der Stadt Eckernförde angebotenen Ferienprojekten werden in der Regel gerade solche Kinder nicht erreicht, die erreicht werden müssten, da die Teilnahme an solchen Projekten voraussetzt, dass Eltern ihre Kinder dort anmelden. Da ein niedrighschwelliges Angebot vor Ort für diese Kinder und Jugendlichen außerhalb der Schule nicht vorhanden ist, werden – vor allem in den Sommermonaten - sowohl die Kinderspielplätze, die Freiflächen der Albert-Schweitzer-Schule und der Ev. St. Nicolai Kindertagesstätte als auch Bushaltestellen als Aufenthaltsorte genutzt, was zum Teil zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Verschmutzungen dieser Flächen sowie zu Konflikten mit Anwohnern führt.

### **2.8.7 Sport- und Freizeiteinrichtungen, Vereine**

In Eckernförde gibt es ein breites Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auf den vier städtischen Sportplätzen sind die Leichtathletikanlagen für den Familien- und Breitensport freigegeben. Darüber hinaus sind zwei vereinseigene Sportplätze, neun Bolzplätze und ein Tennisplatz vorhanden. Neun Schulen verfügen über Sport- und Turnhallen, das Schulzentrum Süd ist mit drei Sporthallen ausgestattet. Durch Eckernfördes Lage an der Ostsee ist darüber hinaus eine Vielzahl Sport- und Spielstätten am Wasser vorhanden, wie das Meerwasserwellenbad, das Nordwind-Wassersport-Center, je ein Beachbasketball- und Beachvolleyballfeld, ein Ruder-, ein Segel- und ein Surfclub. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Kegelbahnen, eine Schießsportanlage und eine Minigolfanlage. Seit 1991 gibt es am Schulweg einen Skaterpark mit Inline-Skater-Bahn mit Halfpipe, hierbei handelt es sich um die größte Skateboardanlage Schleswig-Holsteins. Hinzu kommen sportliche Großveranstaltungen wie der Eckernförder Stadtlauf, die Aalregatta, Staffelmarchon, Beachbasketballturnier und Radrennen.

Die Bürger Eckernfördes pflegen ein reges Vereinsleben, so gibt es in der Stadt insgesamt 155 eingetragene Vereine wie Frauen-, Heimat- und Jugendvereine, karitative, Kultur- und Musikvereine, Schützen-, Umwelt- und Naturschutz sowie Züchtervereine. Nahezu jede Sportart wird in den 45 eingetragenen Sportvereinen angeboten, es gibt Tanz-, Box-, Angelvereine, Turn-, Ruder-, Surfvereine, Kampfsport-, Segel- und Schwimmvereine.

Das große Angebot an Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bolzplätzen sowie Sport- und Spielstätten am Wasser bietet sowohl Einheimischen als auch Touristen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

**2.8.9 Bildung und Soziales – Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Schließung des Standortes der Fachhochschule Kiel in Eckernförde
- Kindertagesstätten: Möglicherweise mittelfristig Überangebot aufgrund sinkender Geburtenzahlen bzw. Gefährdung der Auslastung / Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen
- Schulversorgung: Möglicherweise mittelfristig Überangebot wegen sinkenden Schülerzahlen bzw. Gefährdung der Auslastung / Wirtschaftlichkeit einzelner Schulen
- Zu geringe Anzahl an betreuten Seniorenwohnungen, daher lange Wartelisten
- Fehlende dezentrale, stadtteilbezogene Beratungs- und Freizeiteinrichtungen für Familien, insbesondere sozial schwächer gestellte Familien
- Fehlende dezentrale, stadtteilbezogene niedrigschwellige Kinder- und Jugendeinrichtung im südwestlichen Teil Eckernfördes, insbesondere für sog. „Lücke“-Kinder zwischen 10 und 15 Jahren

**Potenziale und Chancen**

- Bisher noch gute Auslastung der Schulen durch großen Einzugsbereich im Umland (insbesondere bei den weiterführenden Schulen)
- Sehr gutes Angebot/ sehr guter Versorgungsgrad an Kindergartenplätzen
- Vernetzt zusammenarbeitende und sehr gut ausgestattete Jugendeinrichtungen
- Großes und vielfältiges Angebot an Sport-, Freizeit- und sonstigen Vereinen
- Großes und vielfältiges Angebot an Sport- und Spielstätten am Wasser

**Ziele**

- Beobachtung der besonderen Situation allein erziehender, sozial schwacher und von HARTZ IV betroffener Familien - evtl. kleinräumige Sozialanalysen durchführen
- Ggf. Schaffung einer dezentralen stadtteilbezogenen Beratungs- und Freizeiteinrichtung für Familien im südwestlichen Teil Eckernfördes
- Ggf. Schaffung einer dezentralen stadtteilbezogenen niedrigschwelligen Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendlichen im südwestlichen Teil Eckernfördes
- Sicherung der Auslastung / Wirtschaftlichkeit der sozialen Infrastrukturen (KiTas, Schulen,...)
- Verbesserung der Angebote für Senioren



## 2.9 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung<sup>59</sup>

### 2.9.1 Bevölkerungsentwicklung in der Region

Anfang 1999 lebten im Planungsraum Schleswig-Holstein Mitte rund 715.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Mehr als ein Drittel davon lebte zu diesem Zeitpunkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde (38 %). Konnte sich in den 1990er Jahren die Bevölkerungszahl der Region durch Zuwanderungsgewinne aus anderen Teilen Deutschlands und dem Ausland noch positiv entwickeln, so stagniert die Zahl der Einwohner seitdem - vor allem in den Mittelzentren und den Städten der Region -, zum Teil ist sie sogar rückläufig. Neben hohen Geburtendefiziten sind hierfür auch Wanderungsverluste der Städte die Ursache: Immer mehr Menschen verlassen die Städte und ziehen in die Umlandgemeinden. In der Folge konnte der Gesamtkreis Rendsburg-Eckernförde noch Wanderungsgewinne und Bevölkerungszunahmen verbuchen.

Bis zum Jahr 2015 wird jedoch prognostiziert, dass die Wanderungsgewinne nicht mehr ausreichen werden, um die immer größer werdenden Geburtendefizite auszugleichen, sodass insgesamt mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl in der Region zu rechnen ist. Die Umland-Bereiche der größeren Städte werden der Prognose nach aber wesentlich moderatere Rückgänge zu verzeichnen haben, da sie auch weiterhin von Abwanderern aus den Städten profitieren werden. Ferner wird prognostiziert, dass sich die Altersstruktur in der Region nachhaltig verändern wird. Vor allem der Anteil der über 60-Jährigen wird erheblich weiter ansteigen.

Für Eckernförde als Mittelzentrum wird es in Zukunft darauf ankommen, einer weiteren Abwanderung von Bürgern in das Umland durch attraktive Angebote bezüglich der Wohnraumversorgung, der Arbeitsplätze sowie der allgemeinen Lebensqualität in der Stadt entgegenzuwirken. Bezüglich der Wohnraumversorgung sind neben dem klassischen Einfamilienhaussegment auch neue, zukunftsfähige Wohntypen und Wohnformen zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des knappen Flächenangebots wird es auch hier immer bedeutsamer, sich mit den Nachbargemeinden interkommunal abzustimmen und gemeinsame Lösungen zu entwickeln.<sup>60</sup>

Im Folgenden wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eckernförde und in ihrem Umland bzw. im Nahbereich näher dargestellt und analysiert.

---

<sup>59</sup> Vgl. hierzu auch die Daten und Prognosen im Wohnraumversorgungskonzept.

<sup>60</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000. S. 10.

### 2.9.2 Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde

2004 waren in Eckernförde 23.249 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Das sind 6,5 % mehr als 1987. Die Zunahme verlief bis zum Jahr 2000 relativ gleichmäßig (vgl. Tab. 4). Besonders starke Zuwächse waren Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre und Ende der 1990er Jahre zu verzeichnen. Seit 2000 ist eine Stagnation festzustellen. Es bleibt zu beobachten, ob sich die Stagnation in den kommenden Jahren fortsetzen wird.<sup>61</sup>

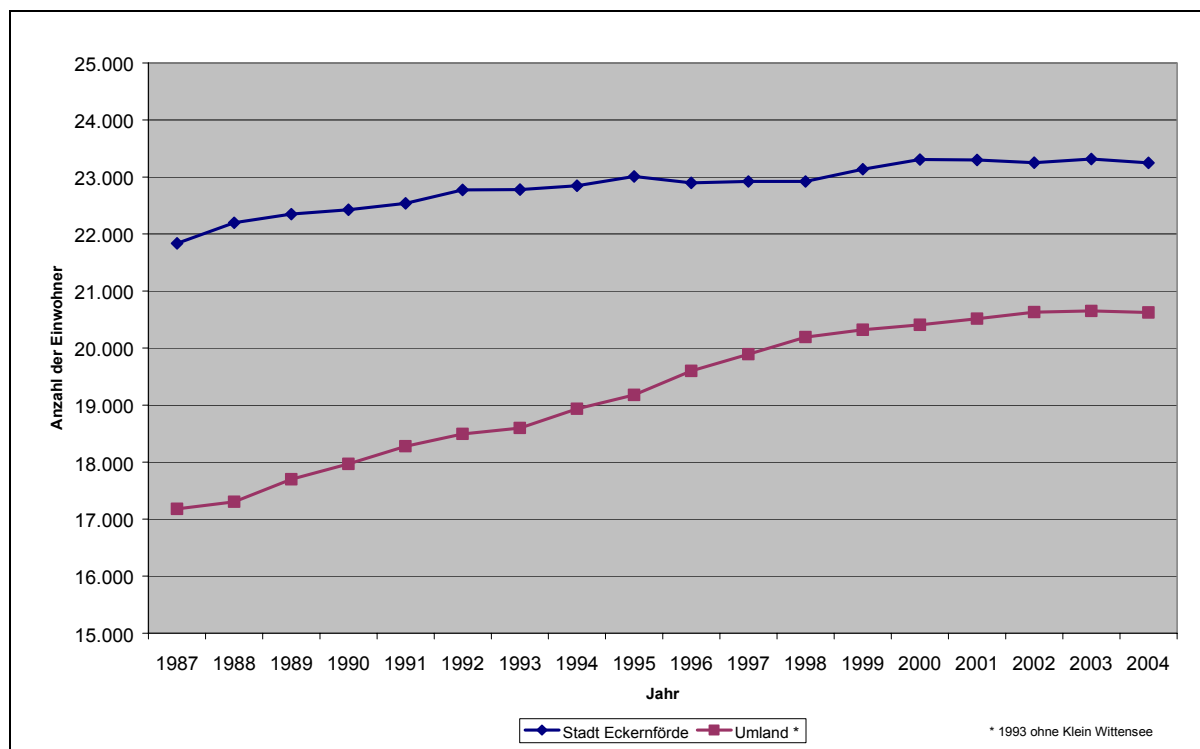
Tab. 4: Einwohner der Stadt Eckernförde (1987-2004). Quelle: StaA.

Jahr	Einwohner	Veränderung	
		abs.	%
1987	21.836	361	1,7
1988	22.197	150	0,7
1989	22.347	79	0,4
1990	22.426	110	0,5
1991	22.536	236	1,0
1992	22.772	6	0,0
1993	22.778	69	0,3
1994	22.847	161	0,7
1995	23.008	-110	-0,5

Jahr	Einwohner	Veränderung	
		abs.	%
1996	22.898	22	0,1
1997	22.920	0	0,0
1998	22.920	218	1,0
1999	23.138	166	0,7
2000	23.304	-7	0,0
2001	23.297	-47	-0,2
2002	23.250	66	0,3
2003	23.316	-67	-0,3
2004	23.249	22	0,1
<b>1987-2004</b>	<b>23.249 - 21.836</b>	<b>1.413</b>	<b>6,5</b>

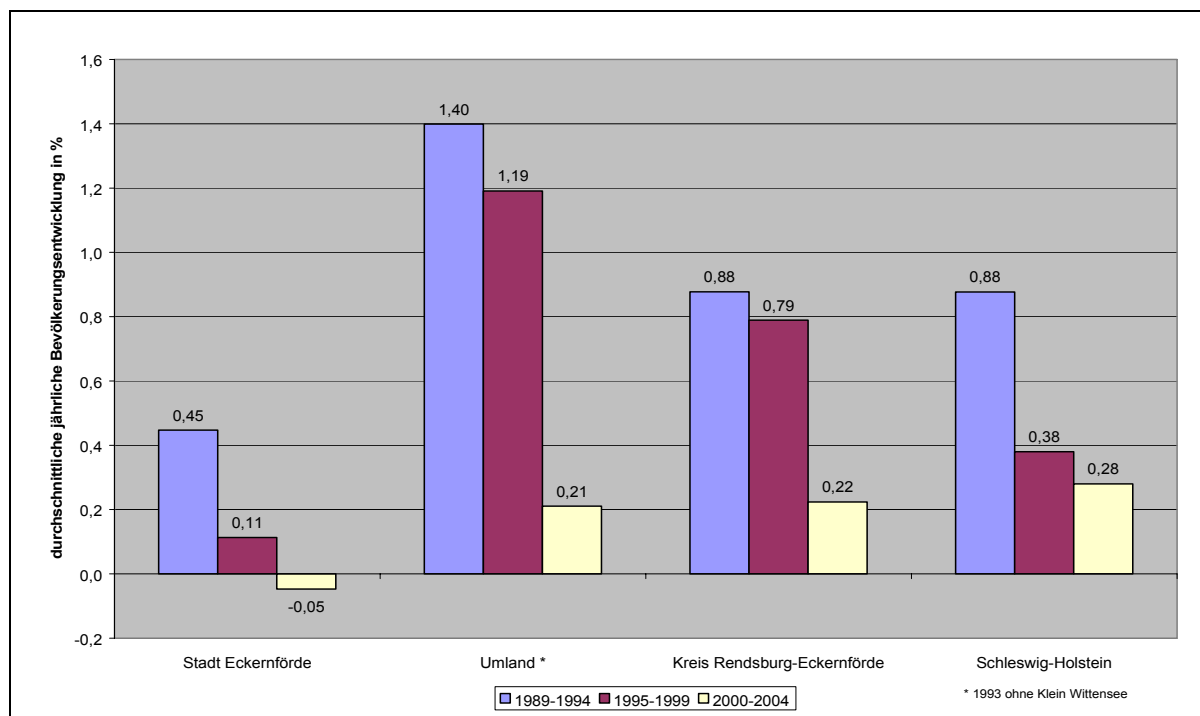
Im Vergleich hierzu ist die Bevölkerung im Umland von Eckernförde deutlich stärker angewachsen (vgl. Abb. 8). Seit Ende der 1990er Jahre verflachte die Entwicklung aber auch hier und war 2004 erstmals in geringem Maße rückläufig. Gegenüber 1987 mit 17.179 Einwohnern im Umland von Eckernförde nahm deren Anzahl bis 2004 insgesamt um 20 % auf 20.624 Einwohner in 2004 zu.

<sup>61</sup> Vgl. Kap. 2.9.7 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2015 sowie Wohnraumversorgungskonzept.



**Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eckernförde und des Umlands der Stadt (1987-2004).**  
Quelle: StaA.

Die Bevölkerungszuwächse im Umland lagen im Betrachtungszeitraum immer deutlich über denen im Kreis und im Land, die der Stadt hingegen ebenso deutlich darunter (vgl. Abb. 9). Zwar nahmen die Wachstumsraten in allen Gebieten seit Mitte der 1990er Jahre ab. Im Gegensatz zu Eckernförde sind in den Vergleichsräumen jedoch auch zwischen 2000 und 2004 noch Zuwächse festzustellen.



**Abb. 9: Veränderung der Bevölkerung der Stadt Eckernförde im Vergleich zu ihrem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Land Schleswig-Holstein (1989-2004).** Quelle: StaA.

Im Vergleich zu den anderen Mittelzentren in Schleswig-Holstein ist die Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde in den vergangenen Jahren allerdings noch recht positiv verlaufen, denn in den meisten Städten ist die Einwohnerzahl rückläufig. Insbesondere die beiden benachbarten Mittelzentren Rendsburg und Schleswig hatten zwischen 1997 und 2004 Abnahmen von 6,3 % bzw. 8,5 % zu verkräften (Eckernförde: +2,2 %) <sup>62</sup>.

Die Bevölkerungsdichte der Stadt Eckernförde lag 2004 bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von 1.797 ha bei 1.294 Einwohner je Quadratkilometer, ohne den beträchtlichen Anteil an Wasserflächen (427 ha) ergeben sich 1.679 Einwohner je Quadratkilometer.

### 2.9.3 Bevölkerung nach Altersklassen

Die differenzierte Betrachtung der Bevölkerung nach Altersklassen verdeutlicht, wie grundlegend sich der Altersaufbau in Eckernförde seit 1987 verändert hat. Während bis in die späten 1990er Jahre die 20- bis 40-jährigen (Haushaltsgründer, Eigentumsbildner, junge mobile Singles und Paare) mit etwa einem Drittel der gesamten Bevölkerung die zahlenmäßig stärkste Gruppe bildeten, ist dieser Anteil seither deutlich zurückgegangen (vgl. Abb. 10). 2004 stellen die 20- bis 40-jährigen mit 25,7 % nur noch die drittstärkste Gruppe. Diese Entwicklung hängt eng mit dem Abbau der Beschäftigtenzahlen bei der Bundeswehr am Standort Eckernförde zusammen (vgl. Kap. 2.5.4). Sie wird sich noch verstärken, wenn die in Außenstelle der Fachhochschule Kiel 2007 aufgegeben wird. <sup>63</sup>

Dagegen hat die Gruppe der Über-60-jährigen (ältere, eher sesshafte Haushalte) im gleichen Zeitraum am stärksten auf 28,0 % zugenommen und stellt seit 2003 die größte Altersgruppe. Die Entwicklung der beiden anderen Gruppen verlief gleichmäßiger: die Gruppe der 40- bis 60-jährigen (Eltern mit älteren oder nicht mehr im Haushalt lebenden Kindern) nahm von 24,8 % auf 26,4 % zu, die der Unter-20-jährigen (Kinder und Jugendliche im elterlichen Haushalt) von 20,6 % auf zunächst 18,8 % (1990) ab und seither wieder auf 19,9 % zu.

---

<sup>62</sup> Investitionsbank Schleswig-Holstein: Wohnungsmarktbeobachtungssystem 2004.

<sup>63</sup> Nach Angaben der Fachhochschule Kiel ist die Zahl der Studierenden seit dem WS 1998/99 von 969 Studierenden bis zum WS 2005/06 auf 407 zurückgegangen. Über den Anteil der Studierenden, die auch in Eckernförde wohnen, liegen der Fachhochschule Kiel keine Angaben vor.

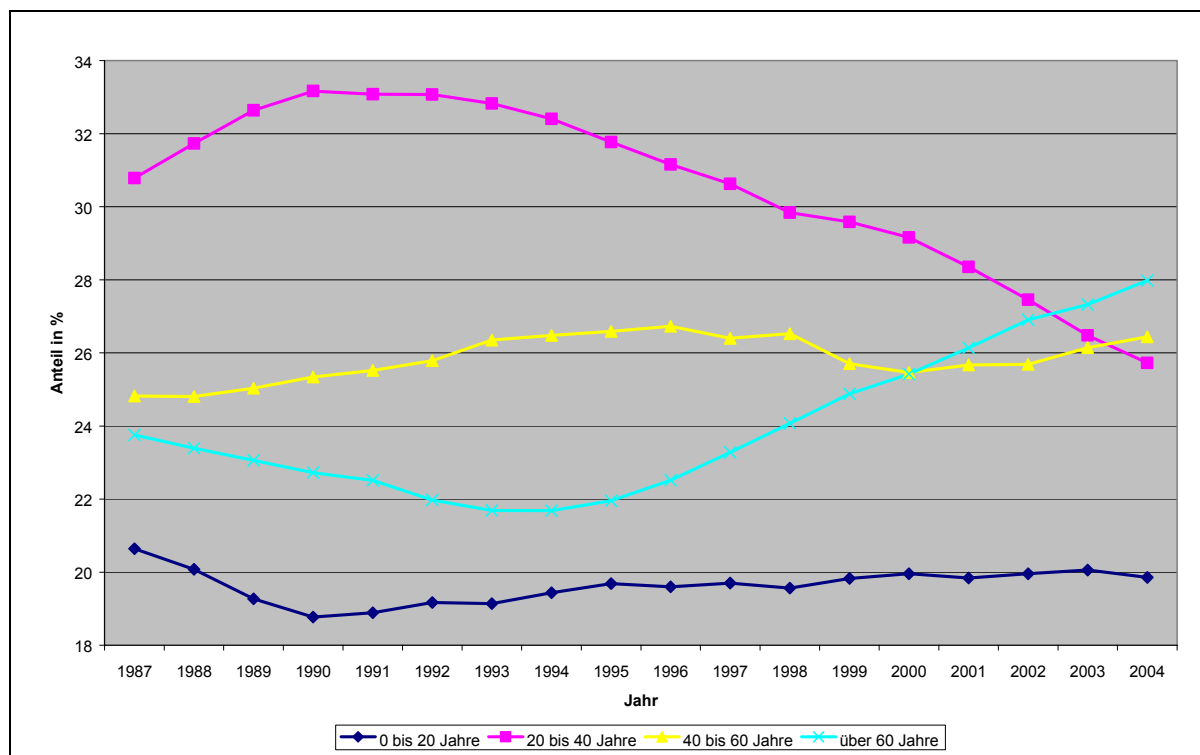


Abb. 10: Entwicklung der Altersstruktur in der Stadt Eckernförde (1987-2004). Quelle: StaA.

Die dem Bundestrend entsprechende Alterung der Bevölkerung Eckernfördes zwischen 1987 und 2004 wird durch die direkte Gegenüberstellung der Anteile der Altersgruppen an der Bevölkerung besonders deutlich (vgl. Abb. 11).

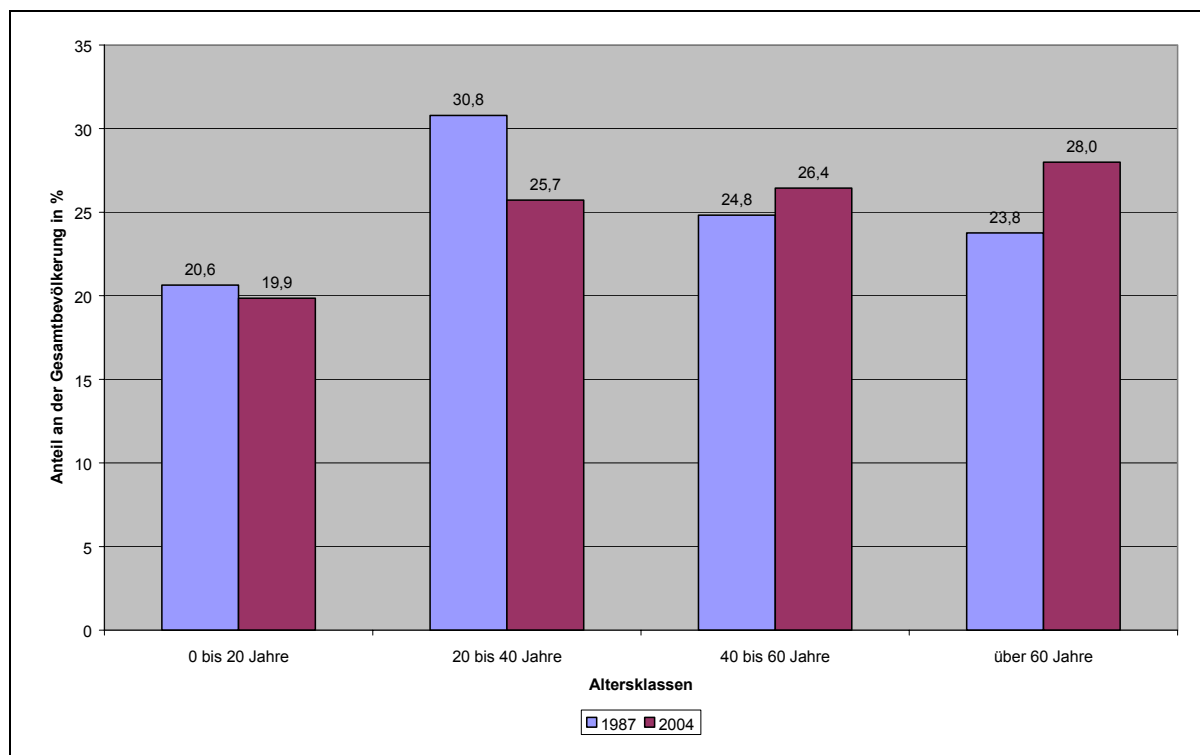
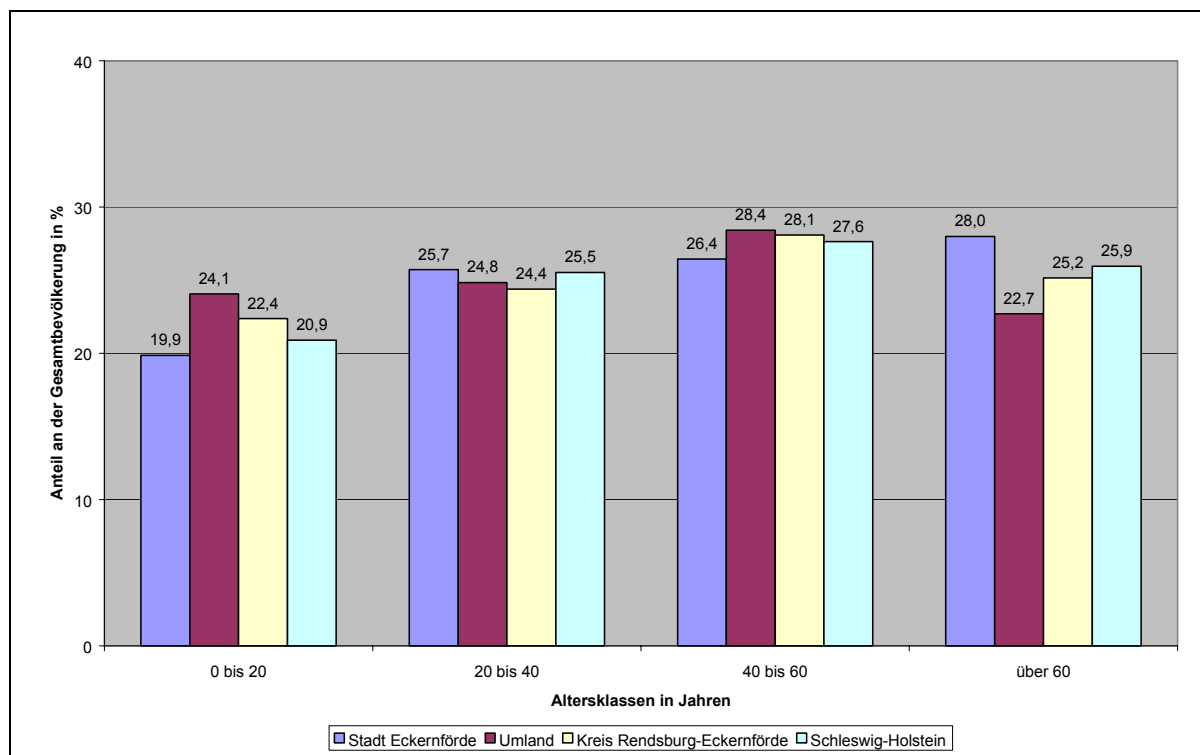


Abb. 11: Vergleich der Altersstruktur in der Stadt Eckernförde 1987 und 2004. Quelle: StaA.



**Abb. 12: Altersstruktur der Stadt Eckernförde im Vergleich zum Umland, zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein (2004). Quelle: StaA.**

Beim regionalen Vergleich dieser Entwicklung mit dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde ergibt sich, dass der Anteil der jungen Generation in Eckernförde auffällig niedrig, der Anteil der Senioren dafür umso höher ist. Besonders deutlich sind diese Unterschiede gegenüber dem Umland der Stadt (vgl. Abb. 12). Im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein fällt ebenfalls der hohe Anteil der Über-60-jährigen in Eckernförde auf. Senioren wohnen eher in der Stadt Eckernförde, Familien eher im Umland.

### 2.9.4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Seit 1995 ist die Zahl der Geburten pro Jahr in Eckernförde in einer wellenförmigen Entwicklung von 258 auf 164 Geburten in 2004 gesunken. Die Zahl der Sterbefälle lag mit Ausnahme der Jahre 1995 und 1999 immer über der Zahl der Geburten und ist von 224 Sterbefällen in 1995 auf 268 Sterbefälle in 2003 angestiegen (vgl. Abb. 13).

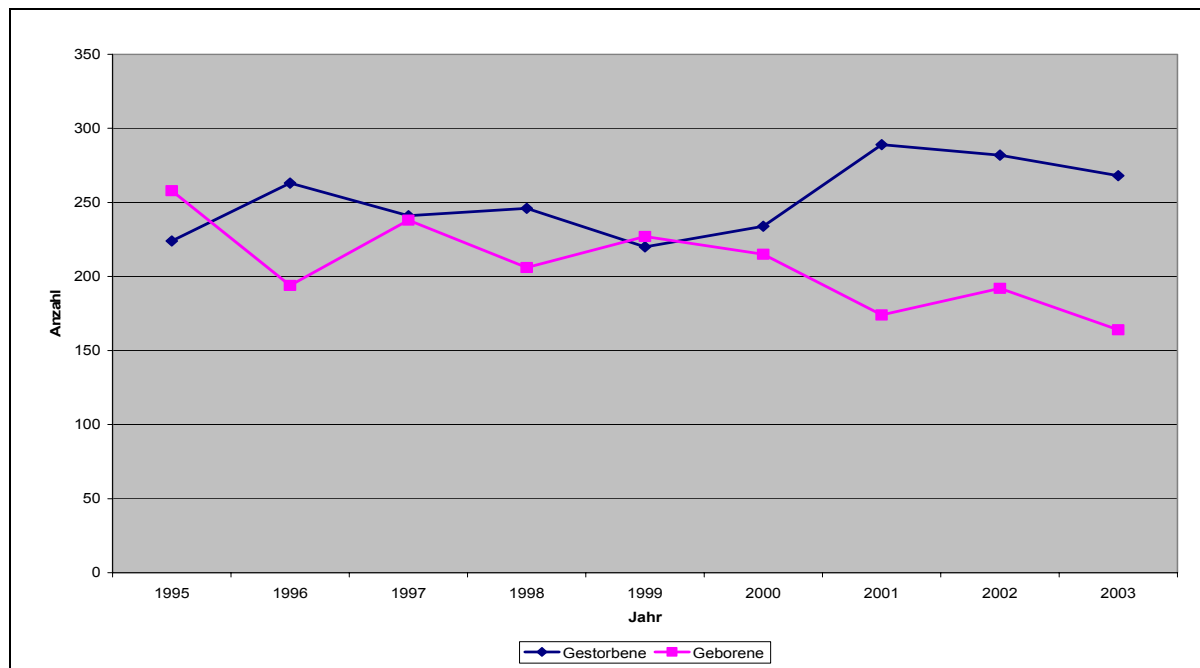


Abb. 13: Geburten und Sterbefälle in der Stadt Eckernförde (1995-2003). Quelle: StaA.

Der Abstand zwischen der Geburten- und der Sterberate ist nach 1999 besonders auffällig angewachsen (vgl. Abb. 14).

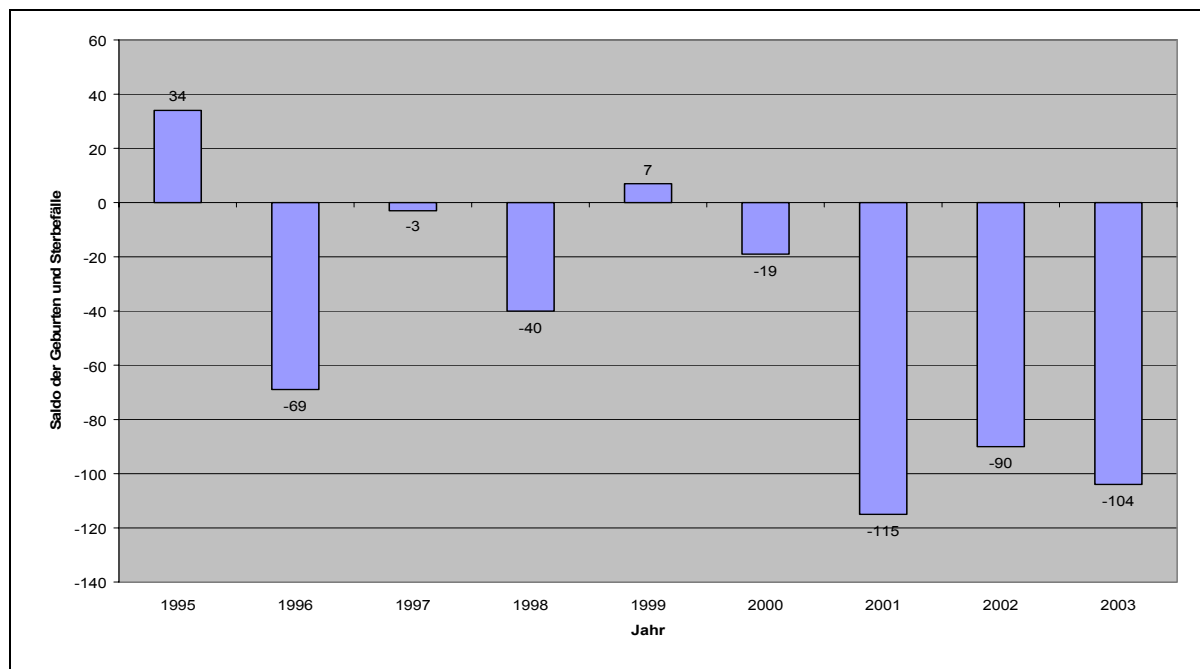
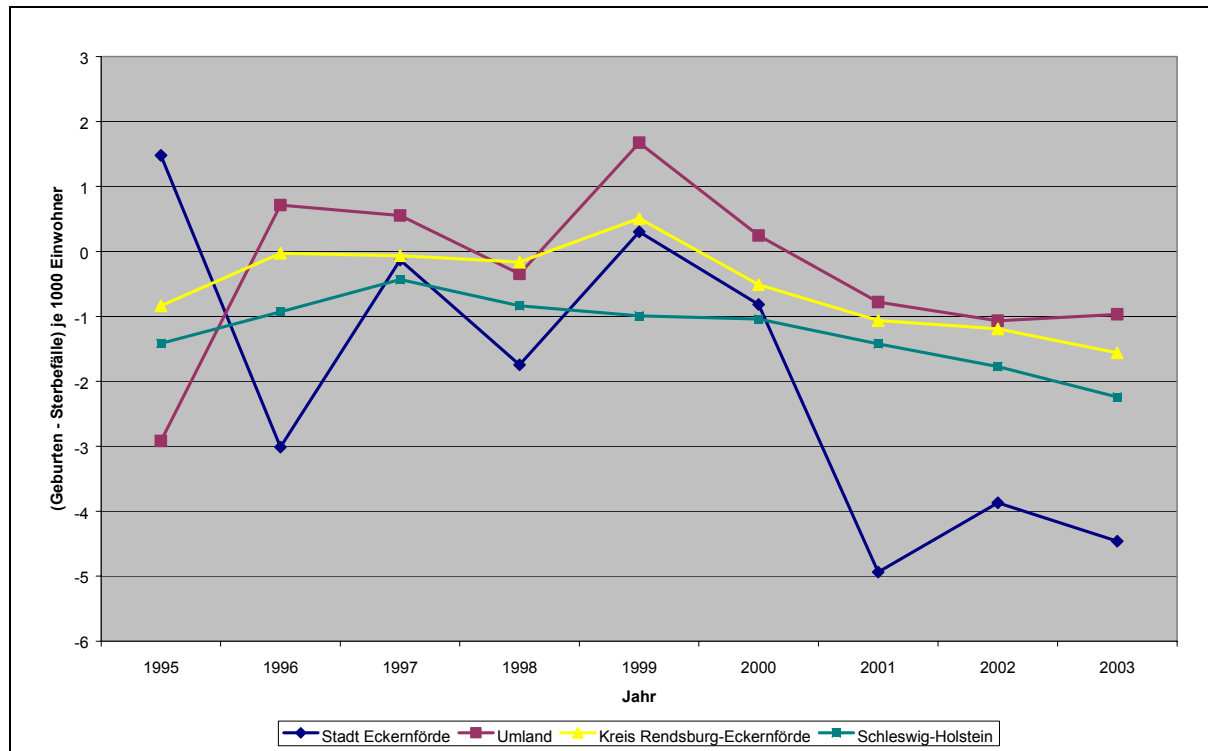


Abb. 14: Geburtenüberschüsse in der Stadt Eckernförde (1995-2003). Quelle: StaA.





**Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eckernförde im Vergleich zum Umland, zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein (1995-2003). Quelle: StaA.**

Der Vergleich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Eckernförde mit ihrem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein zeigt, dass außer im Umland zwischen 1995 und 2003 für alle Gebietseinheiten überwiegend Sterbeüberschüsse registriert werden mussten (vgl. Abb. 15). Während die Sterbeüberschüsse in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein bis 2000 noch auf einem ähnlichen Niveau lagen, ist seitdem der Sterbeüberschuss in Eckernförde jedoch deutlich stärker ausgeprägt. Im Umland gab es bis auf das Jahr 1995, als hier die größten Sterbeüberschüsse zu verzeichnen waren, eine günstigere Entwicklung als in den Vergleichsräumen. 1996, 1997, 1999 und 2000 waren deutliche Geburtenüberschüsse festzustellen. Anschließend kam es hier zu einer Annäherung an das Niveau von Kreis und Land.

### 2.9.5 Wanderungsbewegungen

Zwischen 1991 und 2004 zogen jährlich ca. 1.700 Menschen nach Eckernförde, ca. 1.600 Menschen zogen aus der Stadt fort. Ein klarer Trend ist nicht zu erkennen, vielmehr ist eine relativ stabile Entwicklung mit eher kurzzeitigen Schwankungen festzustellen (vgl. Abb. 16).



Abb. 16: Zu und Fortzüge der Stadt Eckernförde über die Gemeindegrenzen (1990-2002). Quelle: Eck.

Der Unterschied zwischen den Zu- und den Fortzügen, der Wanderungssaldo, ist mit Ausnahme von 1995 immer positiv gewesen (vgl. Abb. 17). Im Durchschnitt zogen pro Jahr ca. 100 Personen mehr nach Eckernförde als aus Eckernförde fort. Die besonders deutlichen Wanderungsgewinne 1999/2000 treffen mit der Fertigstellung zahlreicher Wohnungen in Einfamilienhausgebieten (Domsland, Borbyer Hufe und Steenbeck) sowie im Mehrfamilienhausbau (Langemarckstraße) zusammen. Zu weiteren deutlichen Wanderungsgewinnen kam es 2003 als Wohnungen in mehreren Mehrfamilienhäusern fertig gestellt wurden.

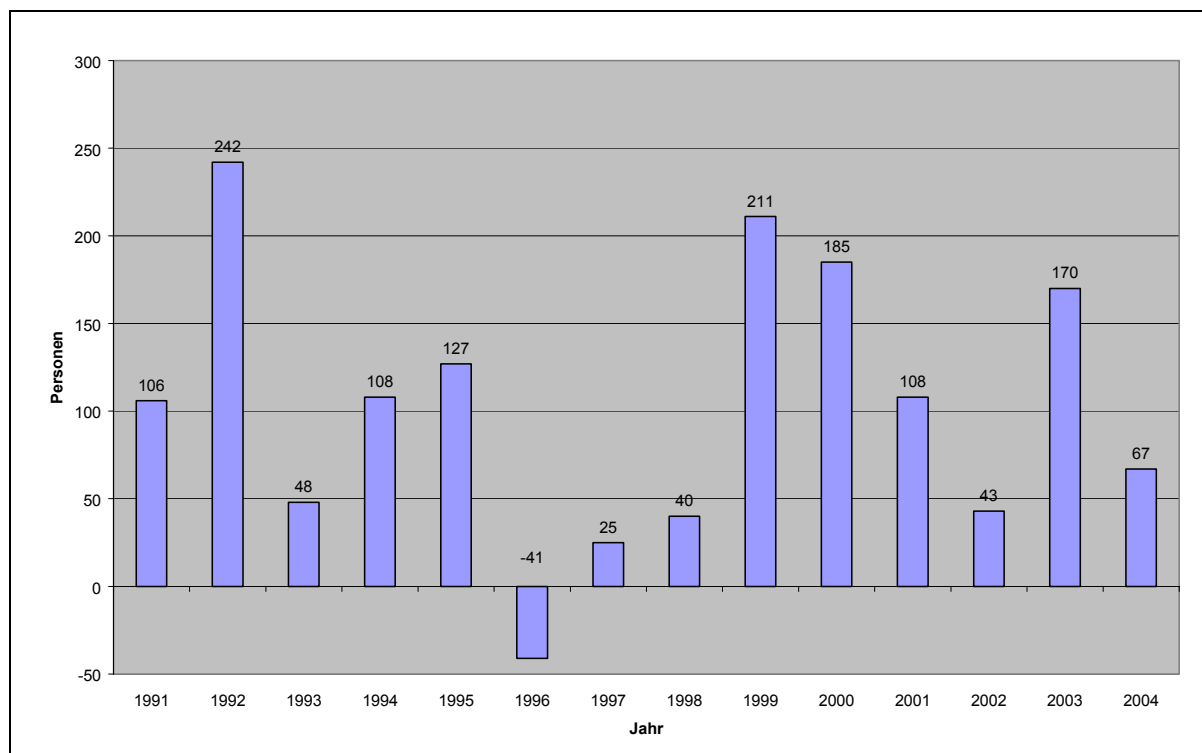


Abb. 17: Wanderungssaldo (Zuzüge - Fortzüge) der Stadt Eckernförde (1991-2004). Quelle: StaA.

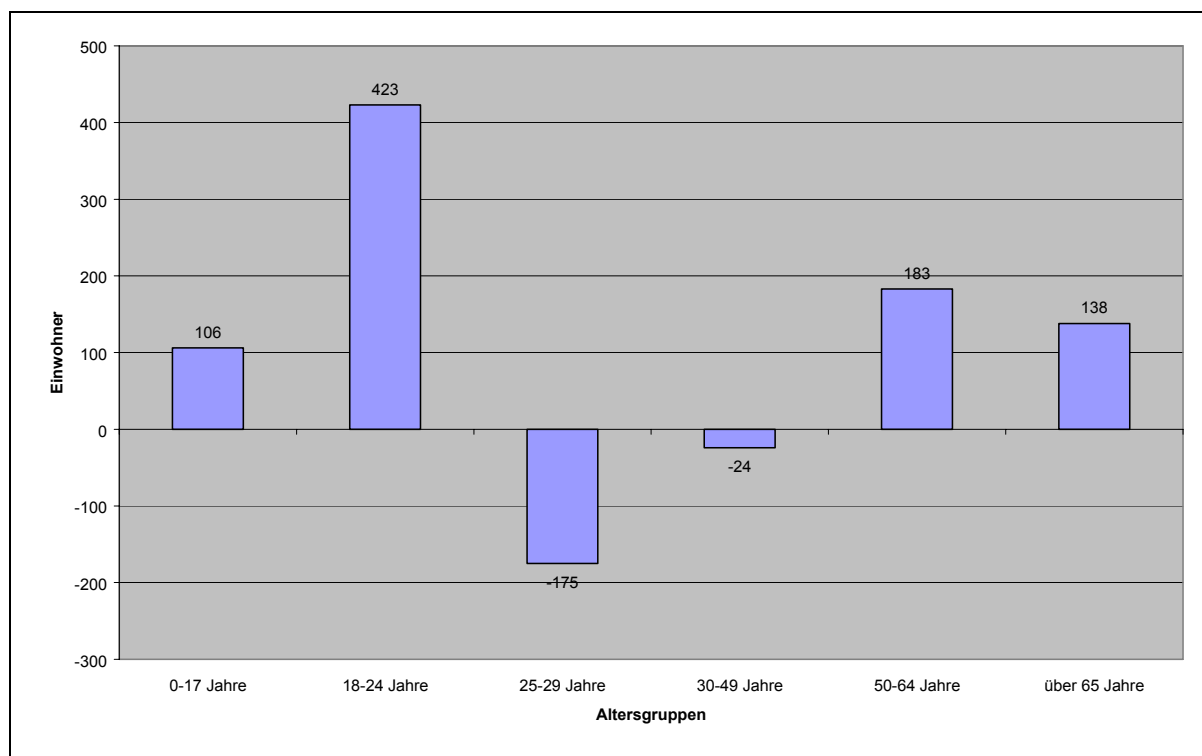
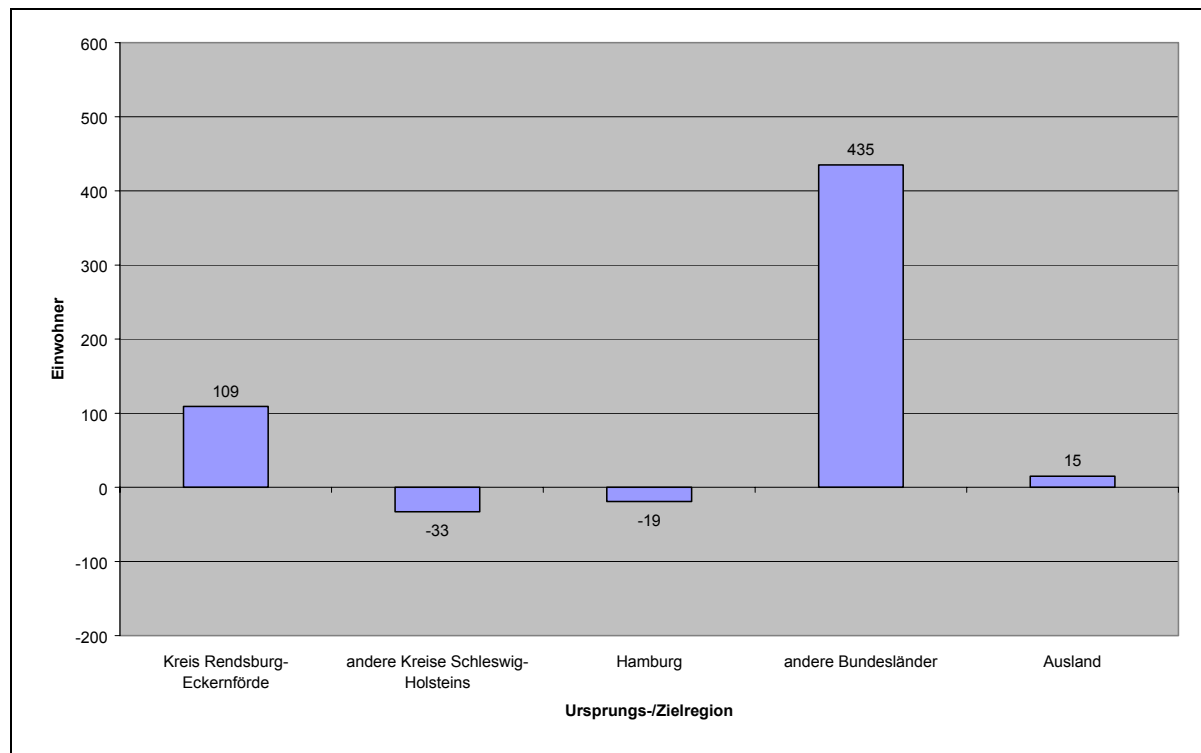


Abb. 18: Wanderungssaldo Stadt Eckernförde nach Altersgruppen (April 2002-Oktober 2005). Quelle: Eck.

Hinsichtlich der altersspezifischen Wanderungen hat die Stadt Eckernförde zwischen April 2002 und Oktober 2005 bei den 25- bis 49-jährigen deutliche Verluste hinnehmen müssen (minus 199 Personen). Die deutlichsten Gewinne wurden mit 423 Personen bei den 18- bis 24-jährigen festgestellt. Auch in den Altersgruppen der Unter-18-jährigen (106), der 50- bis

64-jährigen (183) und der Über-65-jährigen (138) sind mehr Menschen nach Eckernförde gezogen als Menschen von Eckernförde fortgezogen sind (vgl. Abb. 18).

Die Bilanzierung der Zu- und Fortzüge nach Ursprungs- bzw. Zielregionen ergibt, dass Eckernförde deutliche Wanderungsgewinne aus dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und insbesondere aus dem gesamten Bundesgebiet zu verzeichnen hat (vgl. Abb. 19).



**Abb. 19: Wanderungssaldo Stadt Eckernförde gegenüber anderen Räumen (April 2002 - Oktober 2005).**  
Quelle: Eck.

Die Differenzierung der Wanderungen zwischen der Stadt Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie den Bundesländern ohne Schleswig-Holstein nach Altersklassen bestätigt, dass der positive Wanderungssaldo in beiden Fällen vor allem an den relativ zahlreichen Zuzügen der 18- bis 24-jährigen liegt (vgl. Abb. 20 und Abb. 21). Dies bestätigt den engen Zusammenhang der Wanderungsgewinne mit der Bedeutung Eckernfördes als Bundeswehr- und Ausbildungsstandort.

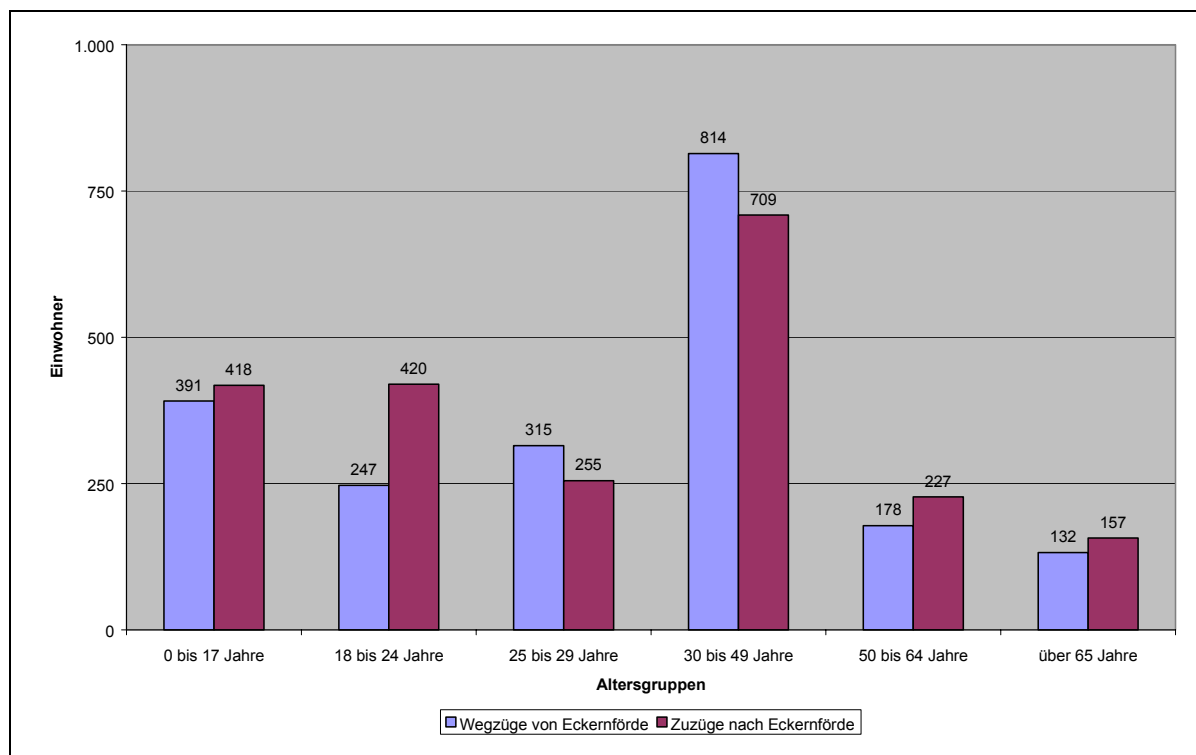


Abb. 20: Wanderungen zwischen der Stadt Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Altersgruppen (April 2002 bis Oktober 2005). Quelle: Stadt Eckernförde.

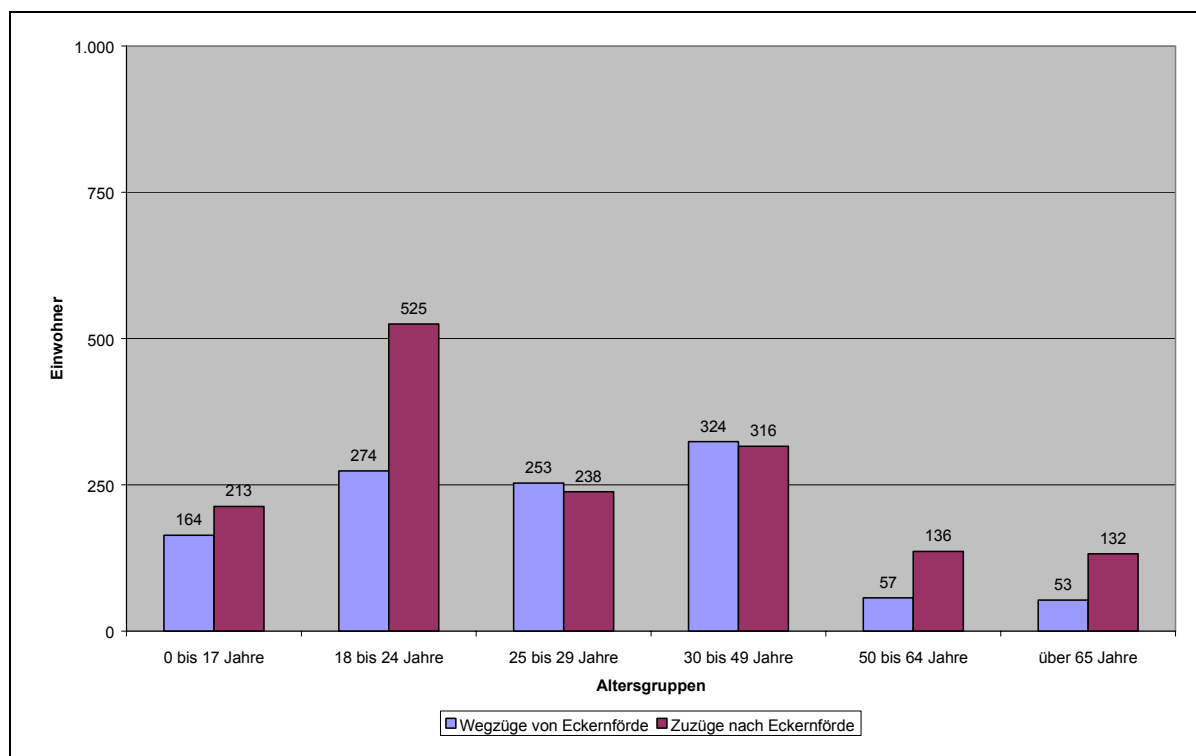
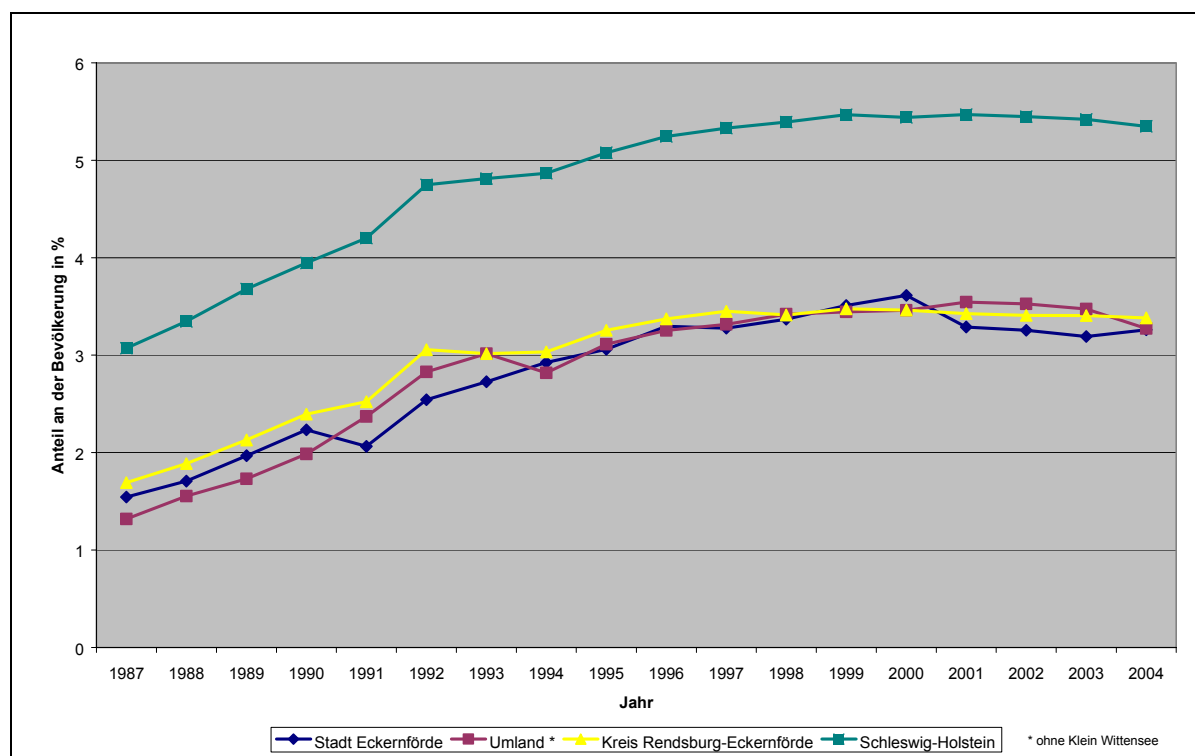


Abb. 21: Wanderungen zwischen der Stadt Eckernförde und Deutschland ohne Schleswig-Holstein nach Altersgruppen (April 2002 bis Oktober 2005). Quelle: Stadt Eckernförde.

### 2.9.6 Migranten / Bevölkerung mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit

Der Anteil der Einwohner mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit an der Bevölkerung ist in der Stadt Eckernförde ähnlich wie im Umland und im gesamten Kreis von ca. 1,5 % in 1987 bis Ende der 1990er Jahre stetig angewachsen. Seitdem beträgt der Anteil etwa 3,5 %, wobei er in Eckernförde seit 2000 wieder abgenommen hat (3,3 % in 2004).<sup>64</sup>

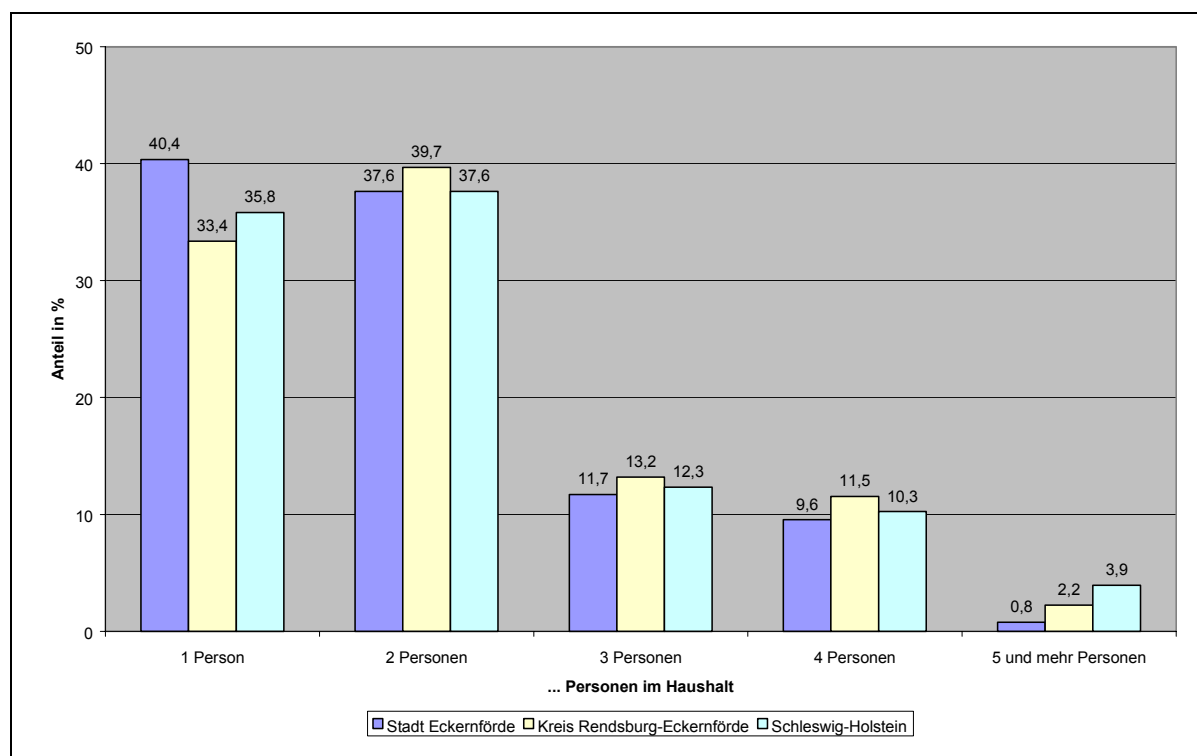
In Schleswig-Holstein hat die Entwicklung einen ähnlichen Verlauf genommen, allerdings auf einem um ca. zwei Prozentpunkte höheren Niveau (vgl. Abb. 22). In absoluten Zahlen ausgedrückt lebten 1987 337 Personen und 2004 758 Personen ohne deutschen Pass in Eckernförde.



**Abb. 22: Migranten in der Stadt Eckernförde, dem Umland der Stadt, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1987-2004). Quelle: StaA.**

<sup>64</sup> Im Vergleich zur Stadt Rendsburg ist der Anteil der Migranten in Eckernförde sehr niedrig: in Rendsburg kamen auf 28.435 Einwohner laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2004 2.368 Migranten (8,3 %).

## 2.9.7 Haushaltsstruktur

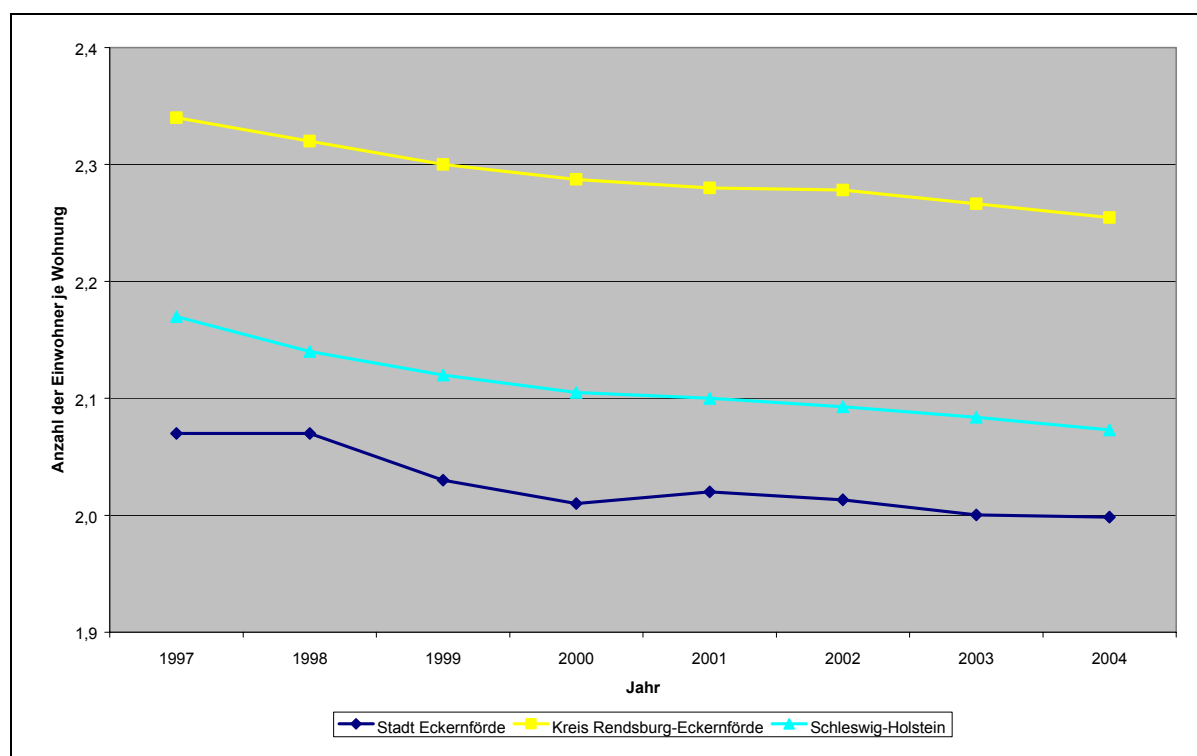


**Abb. 23: Haushaltsgrößenstruktur in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein. Quelle: Aareon Wohnungsmarktanalyse, 1. Quartal 2005.**

Die meisten Haushalte in Eckernförde bestehen aus einer Person (40,4 %) oder zwei Personen (37,6 %). Dagegen sind Haushalte mit drei Personen (11,7 %) oder vier Personen (9,6 %) deutlich seltener. In weniger als einem von 100 Haushalten leben fünf oder mehr Personen (vgl. Abb. 23). Im Kreis Rendsburg-Eckernförde ist der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 33,4 % deutlich niedriger, dafür sind die Anteile der anderen Haushaltsgrößen größer als in der Stadt. In Schleswig-Holstein ist ebenfalls der Anteil der Einpersonenhaushalte niedriger, wenngleich weniger deutlich. Während die mittleren Haushaltsgrößen in Stadt und Land gleich stark vertreten sind, ist der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen im Land deutlich größer als in der Stadt.

Dem seit Jahren andauernden bundes- und landesweiten Trend folgend sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße auch in der Stadt Eckernförde. Seit 1997 ist die Belegungsdichte von 2,07 Personen je Wohnung bis 2004 auf 2,00 Personen je Wohnung zurückgegangen. Wie allgemein in Städten zu beobachten ist, liegt auch in der Stadt Eckernförde die Belegungsdichte niedriger als in ländlichen Bereichen (vgl. Abb. 24).





**Abb. 24: Belegungsdichte in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1997-2004).** Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem.

Die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte wird sich vermutlich auch in Zukunft fortsetzen. Diese Entwicklung führt dazu, dass auch bei sinkender Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte noch zunimmt. Kleinere Haushalte fragen auf dem Wohnungsmarkt jedoch andere Angebote nach als größere Haushalte. Zudem ist die Mobilität kleiner Haushalte höher als bei größeren Haushalten, z. B. Familien.

Parallel zur sinkenden Haushaltsgröße nimmt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf kontinuierlich zu. Dieser ebenfalls bundesweite Trend zeigt sich auch in Eckernförde. Allerdings liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in der Stadt typischerweise unter den stärker ländlich geprägten Vergleichsgebieten Kreis und Land (vgl. Abb. 25). 2004 lag der Wert für Eckernförde bei 40,0 m<sup>2</sup>, im Kreis Rendsburg-Eckernförde bei 41,9 m<sup>2</sup> und in Schleswig-Holstein bei 41,5 m<sup>2</sup>.

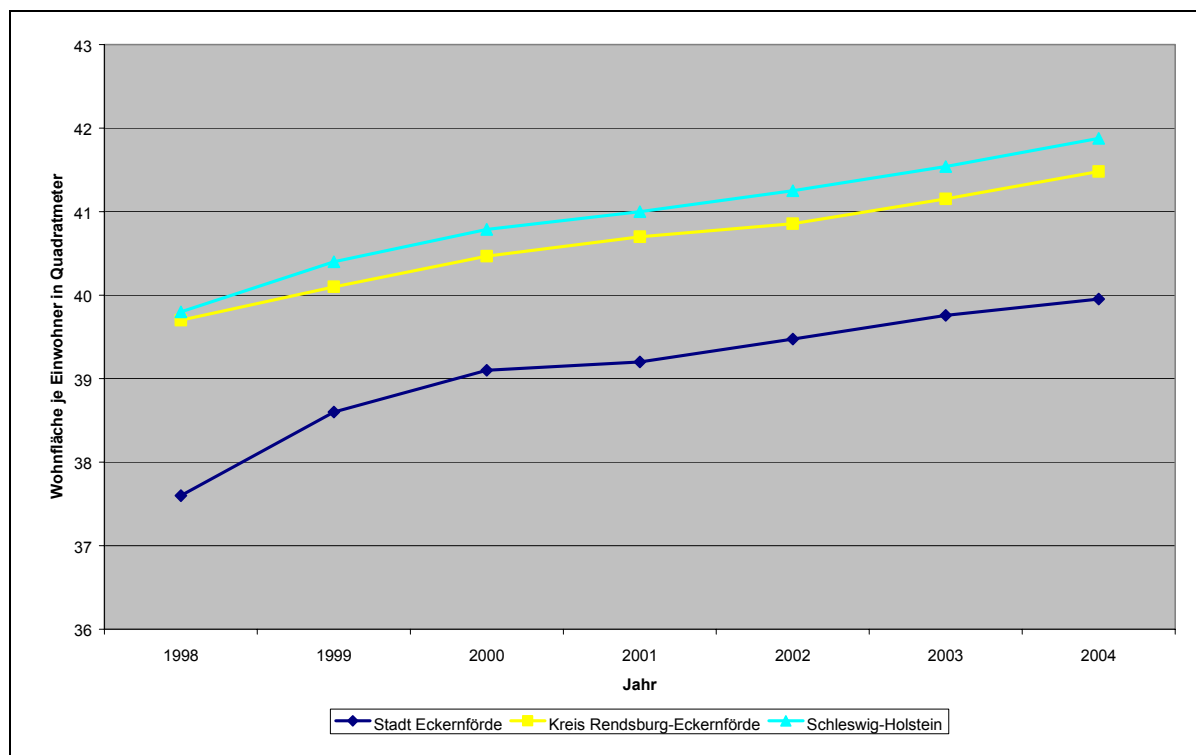


Abb. 25: Wohnflächenverbrauch in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1998-2004). Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem.

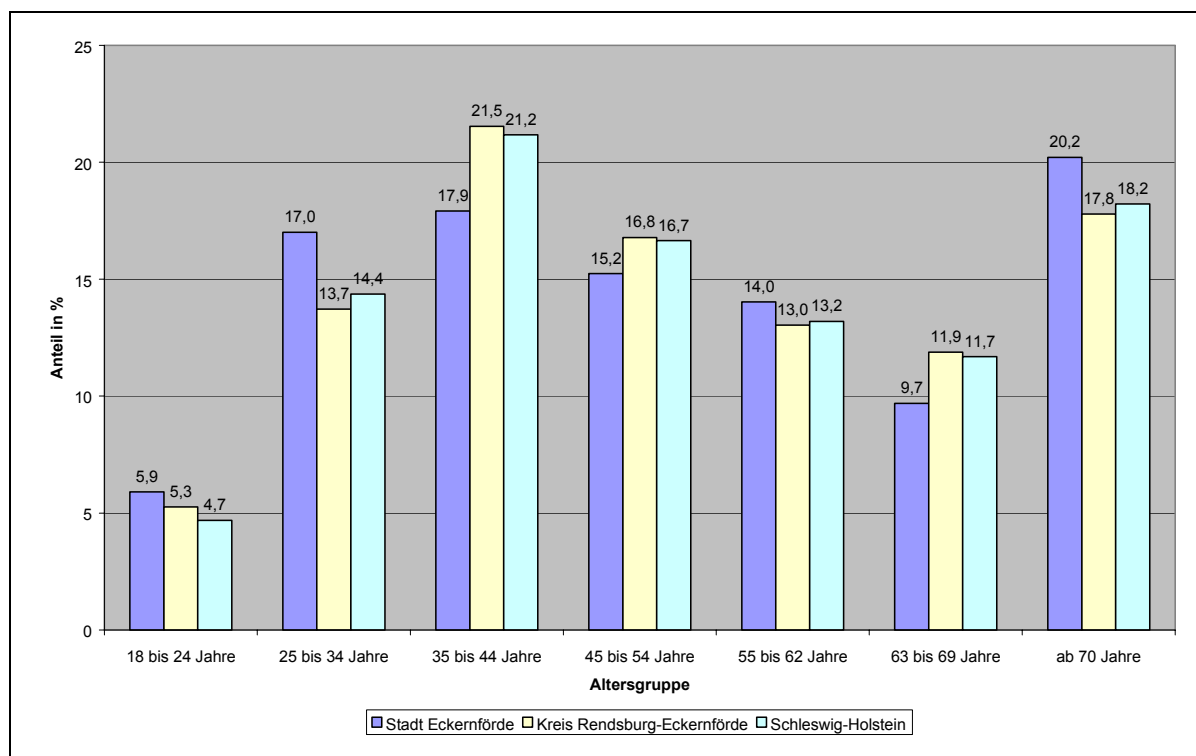


Abb. 26: Alter der Haushaltsvorstände\* in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein. Quelle: Aareon Wohnungsmarktanalyse, 1. Quartal 2005.

\* Definition des Statistischen Bundesamts, das als Haushaltsvorstand die Person bezeichnet, die sich im Erhebungsbogen als Erste eingetragen hat.

Auch der zunehmende Wohnflächenverbrauch pro Kopf führt dazu, dass selbst bei sinkender oder stagnierender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage noch zunimmt. Die weitere Zunahme des Flächenverbrauchs hängt allerdings nicht nur von der Verfügbarkeit sondern insbesondere von der Finanzierbarkeit der Wohnfläche ab. Ebenso wird diese Entwicklung nicht bei allen Bevölkerungsschichten identisch verlaufen. So führen zum Beispiel die Mietobergrenzen der neuen Sozialgesetzgebung (Hartz IV) bereits zu einer verstärkten Nachfrage nach kleinen Wohnungen, die auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt nur begrenzt verfügbar sind.

In der Stadt Eckernförde ist der Anteil der Haushalte mit einem 18 bis 34 Jahre alten oder mehr als 70 Jahre alten Haushaltsvorstand verhältnismäßig hoch (vgl. Abb. 26). In nur 20,7 % der Eckernförder Haushalte leben Kinder. Sowohl im Kreis Rendsburg-Eckernförde als auch in Schleswig-Holstein ist dieser Anteil höher (vgl. Abb. 27).

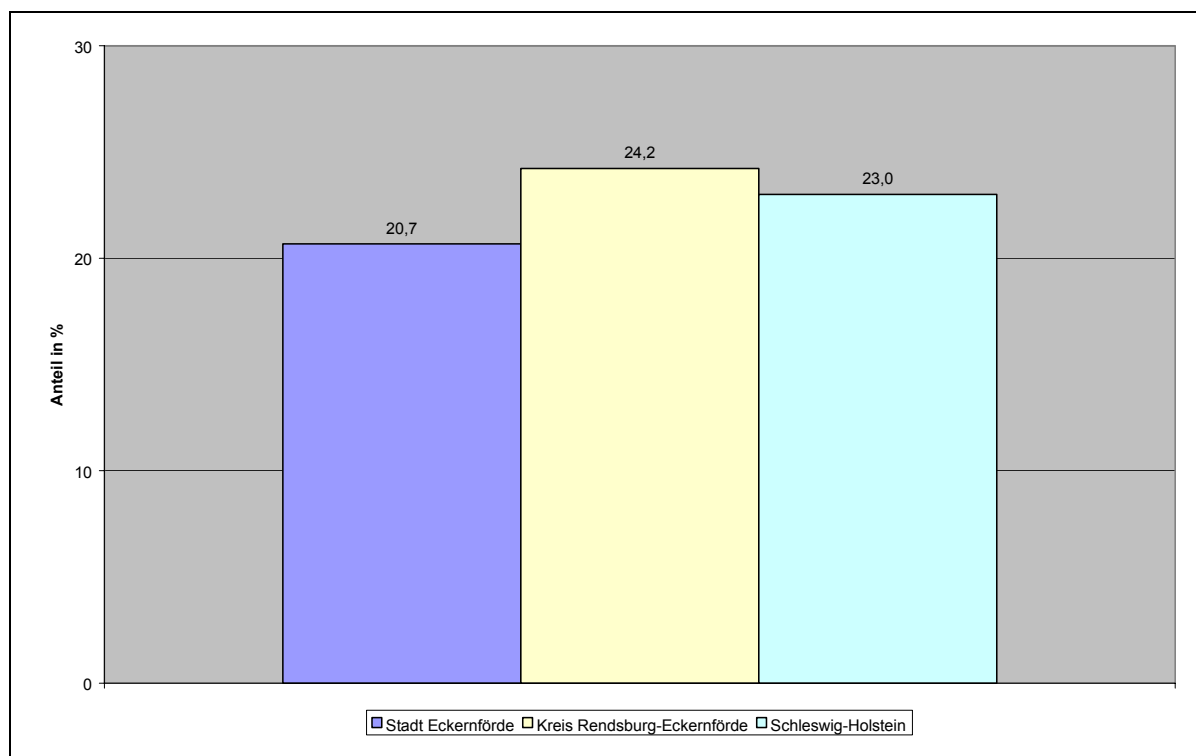
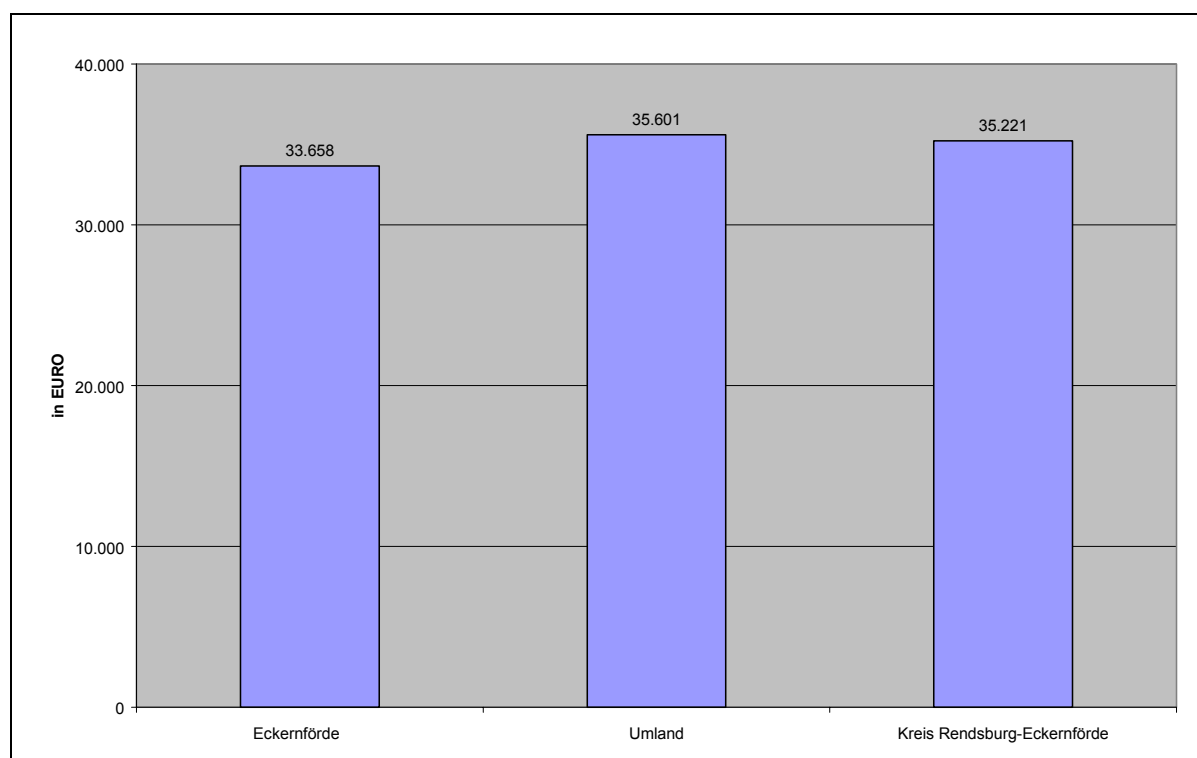


Abb. 27: Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein. Quelle: Aareon Wohnungsmarktanalyse, 1. Quartal 2005.

### 2.9.8 Einkommen und Kaufkraft

Das durchschnittliche Einkommen der steuerpflichtigen Erwerbspersonen lag 2001 mit 33.658 Euro in Eckernförde um rund 5 % unter dem des Umlands (35.601 Euro) bzw. dem des Kreises (35.221 Euro). Allerdings hängt dies auch mit der unterschiedlichen Bevölkerungsstruktur zwischen den Umlandgemeinden und von Eckernförde zusammen. Aufgrund der höheren Zentralität konzentrieren sich Haushalte mit niedrigerem Einkommen in Eckernförde, während einkommensstärkere Haushalte das Umland als Wohnstandort präferieren. Die Finanzkraft der Nachfrager in Eckernförde ist sowohl im Vergleich zum Umland als auch zum Kreis niedriger einzuschätzen (vgl. Abb. 28), wobei sich dies nur in bestimmten Segmenten des Wohnungs- und Immobilienmarktes – wie bspw. dem Segment der sozialgebundenen Wohnungen – auswirken wird.

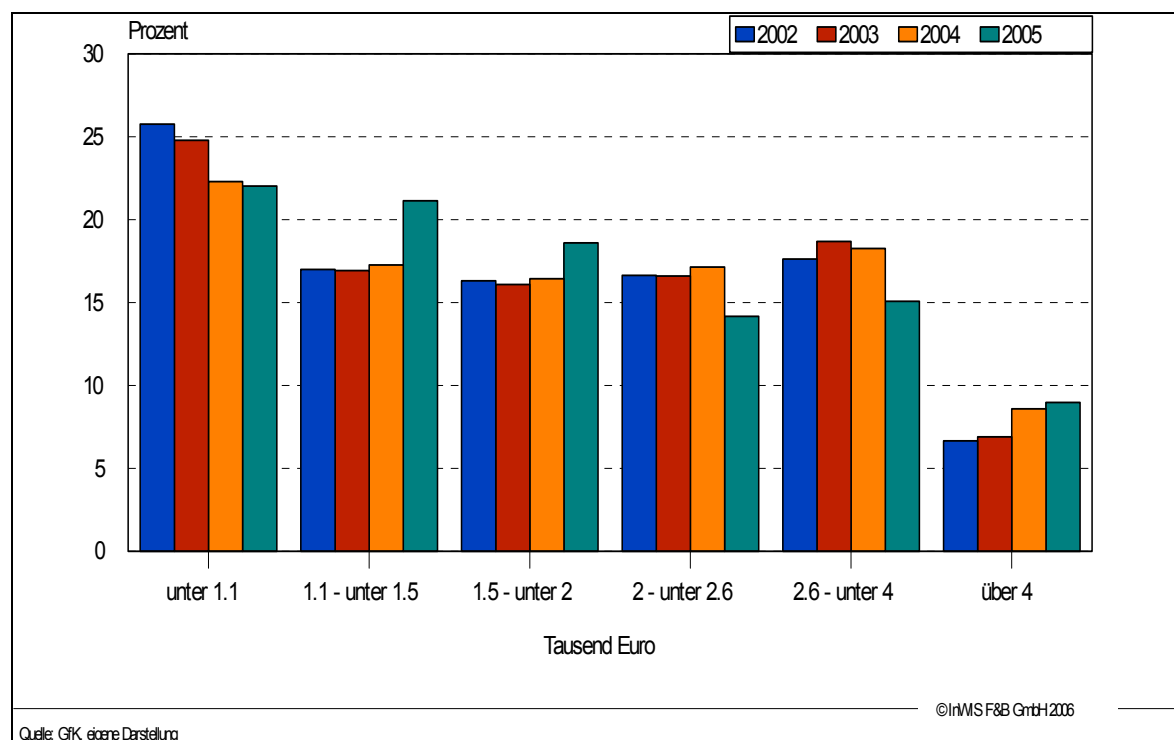


**Abb. 28: Einkommen je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigem in der Stadt Eckernförde verglichen mit ihrem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2001). Quelle: StaA.**

Die Aareon Wohnungsmarktanalyse enthält einen Index für die private Kaufkraft<sup>65</sup>, der in einen Bezug zur Kaufkraft in Deutschland gesetzt wird und dort bei 100 liegt. Für das 1. Quartal 2005 gab das Unternehmen für die Stadt Eckernförde einen Index von 88 an. Im Vergleich dazu lagen die Werte für den Kreis Rendsburg-Eckernförde mit 95 und für das Land mit 97 deutlich darüber.

<sup>65</sup> Die Kaufkraft definiert sich aus der Summe aller Nettoeinkommen der Bundesbürger. Die Berechnungsbasis für die Kaufkraft sind die Ergebnisse der amtlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken, die die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit der Lohnsteuerpflichtigen und den Gesamtbetrag der Einkünfte der Einkommenssteuerpflichtigen ausweisen. Das Ergebnis der Berechnung ist das zur Verfügung stehende Nettoeinkommen der Privathaushalte.

Einkommensveränderungen - differenziert nach unterschiedlichen Haushaltstypen - können den Datenangaben der Gesellschaft für Konsumforschung (gfk) entnommen werden. Die Darstellung der Haushaltsnettoeinkommen basiert auf den Bevölkerungsstrukturdaten, die von der gfk regelmäßig aufbereitet werden und die auch auf der kleinräumigen Ebene von Postleitzahlbezirken vorliegen. Die folgende Abbildung spiegelt die Entwicklung in Eckernförde zwischen 2002 und 2005 wider.



**Abb. 29: Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen. Quelle: gfk.**

Es lassen sich trotz des vergleichsweise kurzen Betrachtungszeitraumes mehrere Entwicklungen erkennen. Der Anteil der Haushalte mit den niedrigsten Einkommen nimmt kontinuierlich ab, während die höchste Einkommensgruppe dagegen ein kontinuierliches Wachstum erfährt, was für sich betrachtet auf eine Verbesserung der Einkommenssituation innerhalb der Stadt schließen lässt.

Tatsächlich ist das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen bis zum Jahr 2004 erkennbar gestiegen (von 1.912 auf 2.018 Euro), im darauf folgenden Jahr allerdings wieder deutlich gesunken (auf 1.949 Euro). Auffallend ist, dass - abgesehen von den beiden Klassen am oberen und unteren Ende - dem Wachstum der niedrigen ein Schrumpfen der höheren Einkommensgruppen im Jahr 2005 entgegensteht, was sich auf das durchschnittliche Einkommen entsprechend ausgewirkt hat. Ein Trend hin zu einer generellen Zu- bzw. Abnahme des Wohlstandes lässt sich aus diesen Daten zwar nicht herleiten, eine Tendenz zu einer sich ausformenden gesellschaftlichen Polarisierung ist (trotz des Rückgangs in der niedrigsten Einkommensgruppe) dennoch feststellbar.

Ob die Verschiebung in der Einkommensverteilung durch eine Erhöhung der Einkommen der ansässigen Bevölkerung erreicht werden konnte oder durch eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur, kann vor dem Hintergrund der vorliegenden Informationen nicht verlässlich eingeschätzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass durch den Zuzug insbesondere von älteren Haushalten, die Eckernförde als Altersruhesitz begreifen und vorzugsweise in die

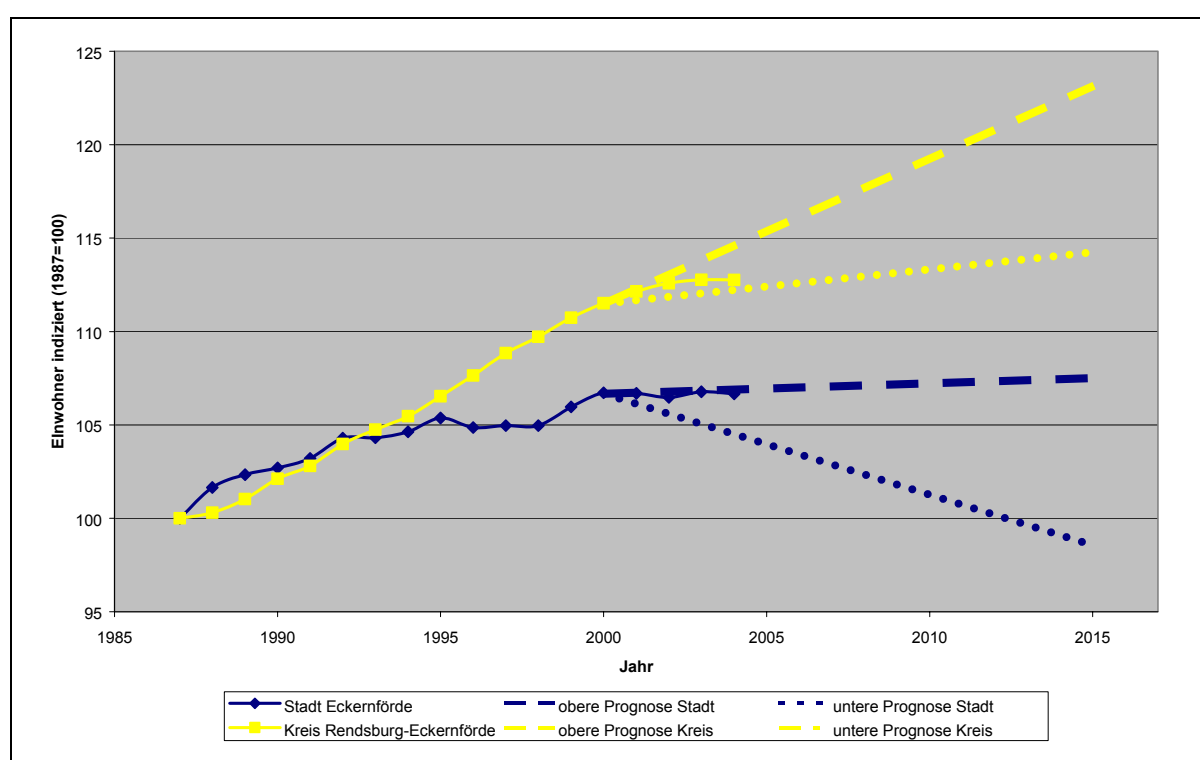
infrastrukturell gut ausgestatteten Altstadtlagen ziehen, und die ein überdurchschnittliches Einkommen besitzen, das Gesamteinkommensniveau gesteigert werden kann.

Für den Wohnraumbedarf der Stadt Eckernförde bedeuten die Ergebnisse der Einkommensstrukturen, dass auch in Zukunft Angebote sowohl im hoch- als auch im niedrigpreisigen Segment geschaffen werden müssen. Langfristig könnte es – wie es auch in Deutschland insgesamt zu beobachten ist - zu einer Beschleunigung der Erosion des gesellschaftlichen Mittelbaus kommen, der gegenwärtig jedoch allenfalls in Ansätzen nachzuweisen ist.

### 2.9.9 Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2015

Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik hat im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein eine Prognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für das Land Schleswig-Holstein sowie eine des Statistischen Landesamtes und der Landesplanung für die Kreise des Landes auf die Ebene der Mittelzentren in Schleswig-Holstein regionalisiert.<sup>66</sup> Ausgehend vom Prognoseausgangsjahr 2000 bildet sich bis 2015 ein Prognosekorridor zwischen einer „oberen Prognose“, die auf die BBR Prognose zurückgeht, und einer „unteren Prognose“, die auf der Prognose von Statistischem Landesamt und Landesplanung beruht.

#### Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis 2015)



**Abb. 30: Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Eckernförde und den Kreis Rendsburg-Eckernförde (1987-2004) und Prognose bis 2015. Quellen: StaA, IfS.**

Die Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde nahm seit Mitte der 1990er Jahre stärker zu als in der Stadt Eckernförde (vgl. Abb. 30). Beide Prognosen für den Kreis Rendsburg-Eckernförde sagen ein weiteres Anwachsen der Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2015 voraus (10,4 % bzw. 2,5 %).

Für die Stadt Eckernförde geht lediglich die obere Prognose des BBR von einem Wachstum um 0,8 % aus. Nach der unteren Prognose des Landes wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2015 um 7,5 % zurückgehen und somit ein niedrigeres Niveau als in den späten 1980er Jah-

<sup>66</sup> Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015. Berlin, April 2002.



ren erreichen. Die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung seit 2000 näherte sich im Fall des Kreises der unteren, im Fall der Stadt Eckernförde jedoch der oberen Prognose an.

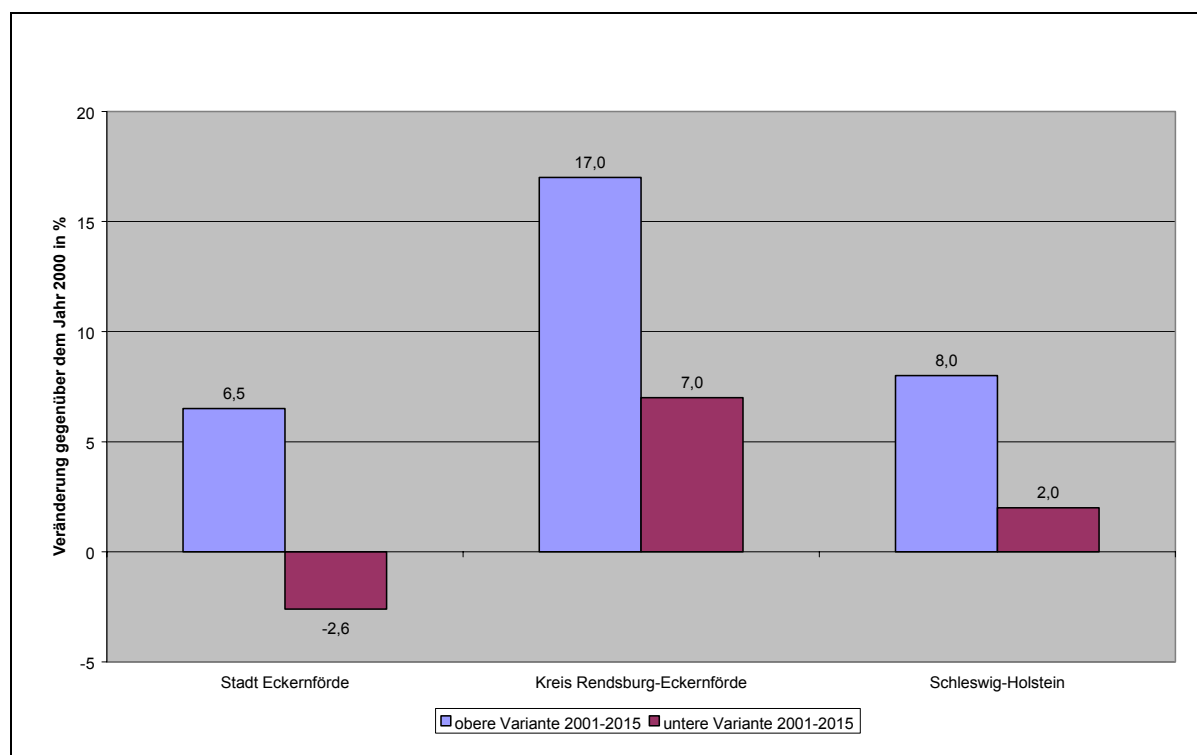
Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden auf Grundlage vorliegender Daten der Stadt Eckernförde zwei Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung berechnet.<sup>67</sup> Beide Szenarien spiegeln die kontinuierlichen Verschiebungen in der demographischen Struktur wider, zeigen aber vor allem, dass die Bevölkerung in Eckernförde allen Wanderungsbewegungen zum Trotz nach und nach überaltern wird. Sind es in den kommenden fünf Jahren vor allem 65- bis 75-jährigen, folgt daraufhin der Sprung bei den Hochbetagten sowie den Senioren zwischen 50 und 65 Jahren. An diesem Punkt zeigt sich daher, dass mit dem Auftreten der klassischen Eigentumsbildner in Zukunft immer weniger zu rechnen ist und stattdessen spezielle Angebote für das ältere Bevölkerungssegment vorgehalten werden müssen.

Die beiden im WVK errechneten Prognosen bewegen sich im Übrigen innerhalb des o.g. Korridors, der von der Prognose des IfS gesetzt worden ist und bis 2015 ein oberes Szenario von +0,8 % und ein unteres von -7,5 % gezeichnet hat. Eine aktuellere Prognose des IfS resultiert aus dem Jahr 2005 und stellt eine Entwicklung bis zum Jahr 2020 dar. Sie geht von einem Bevölkerungsrückgang um 5 % aus<sup>68</sup>.

---

<sup>67</sup> Vgl. zu den Prognosen der Einwohner- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2020 auch das Wohnraumversorgungskonzept Kapitel 4.

<sup>68</sup> Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, Berlin Oktober 2005.

**Haushaltsentwicklung (Prognose bis 2015)**

**Abb. 31: Prognostizierte Entwicklung der Zahl der Haushalte für die Stadt Eckernförde, den Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2001-2015). Quellen: StaA, IfS.**

Bezogen auf die Haushaltsentwicklung wird die Zahl der Haushalte in der Stadt Eckernförde nach der oberen Prognose mit 6,5 % weniger stark als im Kreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein zunehmen (vgl. Abb. 31). Nach der unteren Prognose wird für Eckernförde sogar ein Rückgang der Zahl der Haushalte um 2,6 % bis 2015 erwartet.

Die prognostizierte Haushaltsentwicklung verläuft anders als die Einwohnerentwicklung, da selbst bei Bevölkerungsverlusten die Zahl der Haushalte noch ansteigt, da sich die Haushaltsstrukturen zunehmend verändern. Hier ist insbesondere der steigende Anteil von 1- und 2-Personen-Haushalten zu nennen.

Für eine konkrete Wohnraumbedarfsprognose sind dargestellten Korridore zu breit, so dass eine weitere Quelle hinzugezogen werden muss. Eine aktuellere Prognose des IfS<sup>69</sup> resultiert aus dem Oktober des Jahres 2005 und stellt eine Entwicklung bis zum Jahr 2020 dar. Sie liegt innerhalb des Korridors und geht bis 2020 von einem Bevölkerungsrückgang um 5 % aus. Die Zahl der Haushalte nimmt nach diesem Gutachten allerdings um 2 % zu, was eine anhaltende Verkleinerung der Haushalte widerspiegelt und einen Wohnungsneubaubedarf hervorruft<sup>70</sup>.

<sup>69</sup> Innenministerium Schleswig-Holstein: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020.

<sup>70</sup> Vgl. zu den Konsequenzen für den Wohnungsbau ausführlich das Wohnraumversorgungskonzept

**2.9.10 Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung - Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Grundlegende Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerungsstruktur in Eckernförde: deutlicher Rückgang der 20- bis 40-jährigen / deutliche Zunahme der Über-60-Jährigen
- Sehr hoher Anteil der Über-60-jährigen (seit 2003 größte Altersgruppe in Eckernförde), gleichzeitig geringer Anteil an Kindern
- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Mitte der 1990er Jahre
- Bevölkerungsprognosen bis 2015 sehen entweder einen deutlichen Bevölkerungsrückgang (- 7,5 %) oder maximal eine Stagnation der Einwohnerzahl in den kommenden zehn Jahren voraus
- Wanderungsgewinne der Stadt waren in der Vergangenheit tlw. ausgelöst durch Bundeswehr und Fachhochschule, deren Reduzierung bzw. Schließung beschlossen ist

**Potenziale und Chancen**

- Als Wohnstandort konnte Eckernförde in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewinnen
- (Bislang noch) Einwohnergewinne bzw. geringes Bevölkerungswachstum in Eckernförde
- Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde verläuft bisher deutlicher positiver als in den benachbarten Mittelzentren Rendsburg und Schleswig
- Bevölkerungsentwicklung im Umland und Nahbereich verläuft noch positiver als in der Stadt
- Seit 1990 fast durchgehend Wanderungsgewinne in Eckernförde
- Zwei Drittel der Wanderungsgewinne kommen aus dem Bundesgebiet (Indikator für die Attraktivität des Standortes Eckernförde)
- Anzahl der Haushalte wird laut Prognose bis 2015 auch bei sinkenden oder stagnierenden Bevölkerungszahlen weiter steigen

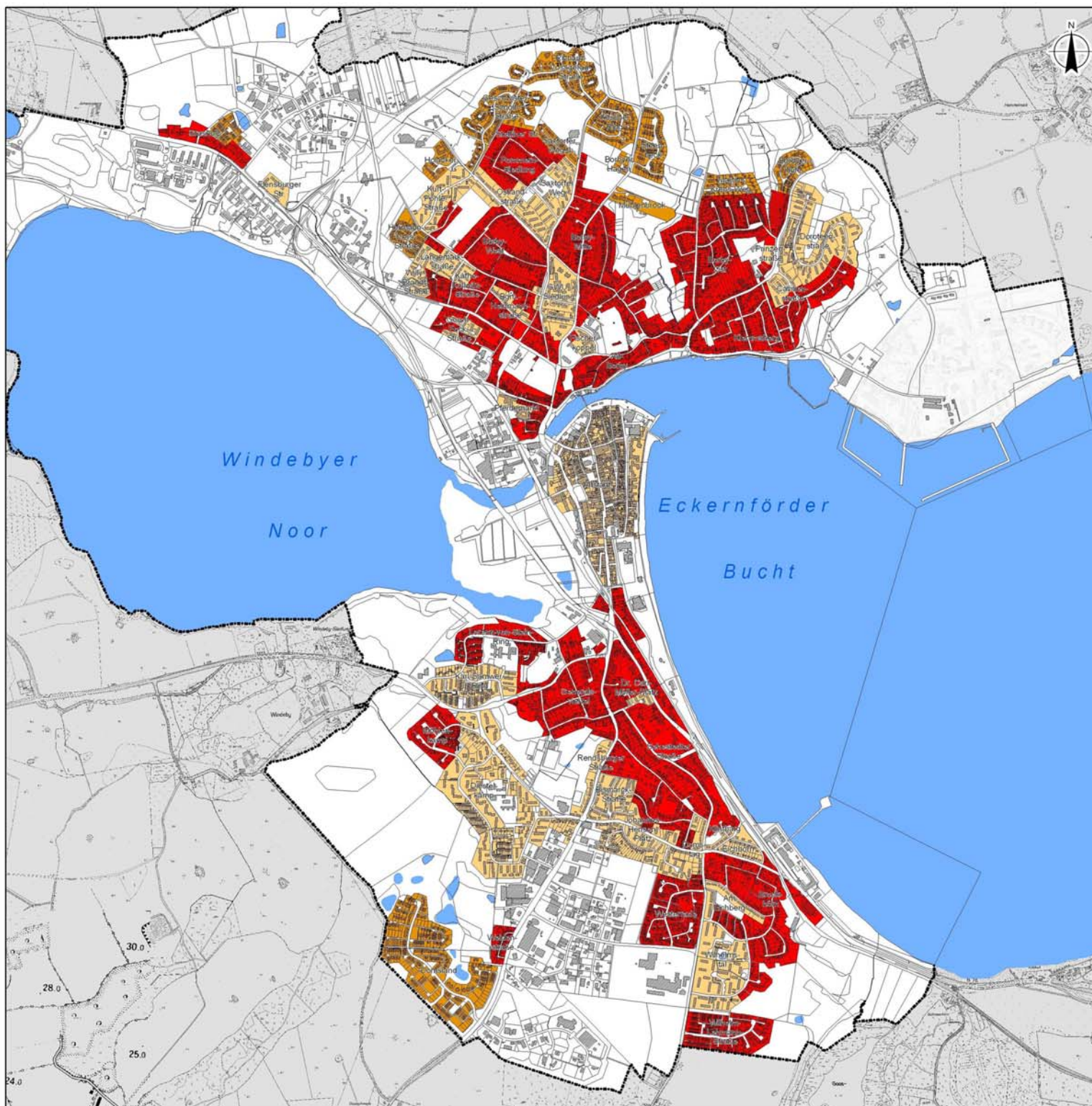
**Ziele**

- Aktive Gestaltung des demographischen Wandels (insbesondere Reaktion auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung)
- Angebotsanpassungen an alternde Bevölkerung erforderlich (Infrastrukturen, Wohnraum etc.)
- Erhalt bzw. sogar Ausbau der bundesweiten Attraktivität des Standortes Eckernförde

### 2.10 Wohnraumversorgung

Das Thema Wohnraumversorgung wird detailliert im gesonderten Wohnraumversorgungskonzept (WVK) behandelt, das sich im Anhang des ISEK befindet. Neben einer ausführlichen Bestandsaufnahme der Angebotssituation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Eckernförde (Wohnungsangebote und -nachfrage) sowie einer gesonderten Analyse der sozialen Wohnraumversorgung werden dort auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Analysen sowie der Wohnbedarfsprognosen auf Grundlage der erwarteten Einwohner- und Haushaltsentwicklung konkrete Handlungsbedarfe für die Weiterentwicklung des Eckernförder Wohnungsmarktes ermittelt und die erwartete segmentspezifische Nachfrage erläutert.

Zur Vermeidung von inhaltlichen Doppelungen zwischen dem ISEK und dem WVK wird hier auf eine weitere textliche Darstellung verzichtet. Selbstverständlich werden im Weiteren jedoch die Ergebnisse und Empfehlungen des WVK berücksichtigt.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan 10 | Bestandsanalyse

### Wohngebiete

Stand: Mai 2006

#### Wohnform

- Überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser seit 1990
- Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vor 1990

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein



**2.10.5 Wohnraumversorgung - Analyse und Bewertung****Defizite und Risiken**

- Stark rückläufige Bautätigkeit in der Stadt seit dem Jahr 2000
- Städtischer Wohnungsmarkt hat sich seit 2000 angespannt (rückläufige Binnenumzugsquote)
- Deutlich mehr als die Hälfte aller Wohnungen in MFH sind inzwischen 30 bis 50 Jahre alt (Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe)
- Qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage durch Veränderungen der Altersstruktur, Verkleinerung der Haushaltsstrukturen, wachsenden Wohnflächenverbrauch
- Mögliche Versorgungsschwierigkeiten finanzschwacher Haushalte aufgrund des hohen Mietniveaus und des angespannten Wohnungsmarktes
- Anteil der Sozialhilfeempfänger liegt deutlich über den Durchschnittswerten in Kreis und Land
- Steigende Anzahl der Wohngeldempfänger seit 1997
- Anteil der wohnungssuchenden 1-Personen- und Senioren-Haushalte ist besonders hoch

**Potenziale und Chancen**

- Dynamischer Wohnungsmarkt in Eckernförde mit reger Bautätigkeit bis Ende der 1990er Jahre
- Umfangreiche Schaffung von Wohneigentum in EFH, ZFH sowie RH
- Vielfältiges Wohnungsangebot vorhanden (Größenklassen, Wohnformen, Lagequalitäten etc.)
- Stabiles Mietniveau, das deutlich über den Durchschnittsmieten in Rendsburg und im Kreis liegt
- Geringe Leerstände und wenig Fluktuation in den Mietwohnungsbeständen
- Wohnungsunternehmen beschreiben den Wohnungsmarkt in Eckernförde als positiv
- Großer Anteil an geförderten / sozialgebundenen Wohnungen - mit relativ geringem Abschmelzprozess bis 2015
- Zahl der kommunalen Belegungsrechte hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich erhöht
- Rückläufige Zahl der wohnungssuchenden Haushalte

**Ziele**

- Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Alters- und Haushaltsstrukturen
- Anpassung der Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren
- Verbesserte Versorgung von wohnungssuchenden 1-Personen- und Senioren-Haushalten
- Bereitstellung von angemessenem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte







### 2.11 Zusammenschau der Defizite und Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene

Zum Abschluss der Bestandsanalyse werden im Weiteren die zentralen Ergebnisse aus der Stärken-Schwächen-Analyse der einzelnen Themenfelder (2.1 bis 2.10) zusammenfassend in einer Übersicht (vgl. *Tabelle „Zusammenschau der Defizite und Potenziale“*) dargestellt.

Aus dieser Zusammenschau wird deutlich, dass Eckernförde über eine Vielzahl von Potenzialen und Qualitäten verfügt, welche als Rahmenbedingungen für die künftige Stadtentwicklung von Bedeutung sind. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Kommune vor großen Herausforderungen steht, insbesondere der Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels, aber auch in der Profilierung für Wohnen, Arbeiten und Tourismus.









Für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ist es unabdingbar, die spezifischen Potenziale der Stadt gezielt und strategisch im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung zu nutzen. Ebenso wichtig erscheint es jedoch, die Infrastrukturen rechtzeitig an die veränderten bzw. sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen. Im folgenden Kapitel werden Leitbilder und Zielsetzungen für eine solche strategisch angelegte Stadtentwicklung definiert.

## Zusammenschau der Defizite und Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene

<b>Defizite und Risiken</b>		<b>Potenziale und Chancen</b>	
	<b>Verschärfter Standortwettbewerb</b> mit anderen Städten und Regionen		<b>Vielzahl günstiger harter Standortfaktoren / Vielzahl positiver weicher Standortfaktoren</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurrenz um Wirtschaftsansiedlungen, Wohnungsbauvorhaben, Infrastrukturmaßnahmen, Neubürger, Touristen und Investitionen</li> <li>• Konkurrenz mit den Umlandgemeinden</li> <li>• Konkurrenz mit den nahegelegenen Mittel- und Oberzentren Kiel, Rendsburg und Schleswig</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale Lage der Stadt in der wirtschaftlich starken K.E.R.N.-Region</li> <li>• Nähe zu den Mittel- und Oberzentren Kiel, Rendsburg und Schleswig</li> <li>• Hohe Wohn- und Lebensqualität: Gute Wohnbedingungen, breites Kulturangebot, attraktive Altstadt</li> <li>• Vielfältige Naturraumpotenziale und hohe Umweltqualität</li> </ul>
	<b>Wirtschaftlicher Strukturwandel</b>		<b>Breite Wirtschaftsstruktur</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedeutungsverlust Eckernfördes als Arbeitsort</li> <li>• Bedeutungsverlust der Hafennutzungen</li> <li>• Stellenabbau und Standortschließungen bei der Bundeswehr</li> <li>• Ungenutzte Konversions- bzw. Brachflächen in prominenten Lagen (Hafen und Carlshöhe)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelständische ortsverbundene Traditionsunternehmen; breite Basis an kleinen und mittleren Unternehmen (KMU), kleinteiliger Fach-einzelhandel in der Innenstadt</li> <li>• Technologie- und Ökologiezentrum (TÖZ) als Impulsgeber für wirtschaftliche Innovation</li> <li>• Gesunde kommunale Finanzlage</li> </ul>
	<b>Wandel im Tourismus</b>		<b>Touristische Attraktivität und positives Image</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschärfte Konkurrenz im Ostseeraum</li> <li>• Veränderungen in der Nachfrage / Rückläufige Besucherzahlen</li> <li>• Stark saisonale Ausrichtung der Angebote, z.B. Gastronomie, Kultur und Einzelhandel</li> <li>• Touristische Infrastruktur z.T. nicht mehr zeitgemäß</li> <li>• Mangelnde Vernetzung von Angeboten und Anbietern</li> <li>• Mangelhafte Akquisition von neuen Urlaubsgästen</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Positives Image und Tradition als Seebad</li> <li>• Alleinstellungsmerkmal: Nähe von Innenstadt/Altstadt, Hafen und Strand (Maritime Einmaligkeit)</li> <li>• Landschaftliche Attraktivität und hoher Freizeitwert</li> <li>• Bedeutungszunahme des Tagestourismus</li> </ul>



## Zusammenschau der Defizite und Potenziale auf gesamstädtischer Ebene (Forts.)

<b>Defizite und Risiken</b>		<b>Potenziale und Chancen</b>	
	<b>Gefährdung der zentralörtlichen Funktionen</b>		<b>Vielfältige Entwicklungsflächen im Stadtgebiet</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abnehmende Bedeutung als Arbeitsort</li> <li>• Verlust von Kaufkraft und Zentralität</li> <li>• Schließung der Fachhochschule für Bauwesen</li> <li>• Konkurrenz mit den nahegelegenen Mittel- und Oberzentren Kiel, Rendsburg und Schleswig</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauflächenpotenziale im Bestand und auf der „grünen Wiese“</li> <li>• Entwicklungsfähige Konversionsflächen in attraktiven Lagen, z.B. Hafen, Carlshöhe und am Übergang zwischen Hafen und Noor</li> </ul>
	<b>Demographischer Wandel</b>		<b>Bislang positive Bevölkerungsentwicklung</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negative Bevölkerungsprognose bis 2015, d.h. Stagnation oder Rückgang der Einwohnerzahl</li> <li>• Zunahme der älteren Bevölkerung / Rückgang der jüngeren Bevölkerung: Anpassungsbedarf bei der Infrastruktur</li> <li>• Wachsender Bedarf an Dienstleistungen für Ältere</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überörtliche Attraktivität in der Fernwanderung: Wanderungsgewinne aus dem gesamten Bundesgebiet</li> <li>• Bislang Bevölkerungswachstum und Prognosen positiver als für die benachbarten Städte Rendsburg und Schleswig</li> </ul>
	<b>Angespannter Wohnungsmarkt</b>		<b>Wirtschaftlich tragfähiger Wohnungs- und Immobilienmarkt</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenig differenziertes Angebot auf dem Wohnungsmarkt</li> <li>• Hohes Mietniveau</li> <li>• Auslaufende Belegungsbindungen im geförderten Wohnungsbau</li> <li>• Gefährdete Wohnraumversorgung von finanzschwachen Haushalten</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraktivität der Stadt als Wohnort</li> <li>• Rege Bautätigkeit bis zum Jahr 2000</li> <li>• Stabiles Mietniveau und geringe Leerstände auf dem Wohnungsmarkt führen zur Werthaltigkeit und Wirtschaftlichkeit der Immobilien</li> <li>• Umfangreicher Bestand an geförderten Wohnungen mit relativ geringem Abschmelzprozess in den kommenden Jahren</li> </ul>
	<b>Verkehrsbelastungen in Teilgebieten der Stadt</b>		<b>Stadt der kurzen Wege und guten Erreichbarkeit</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgangsverkehre belasten die Innenstadt</li> <li>• Saisonale Parkraumprobleme (Innenstadt/Strand)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute überörtliche Anbindung (Straßen- und Schienennetz)</li> <li>• Gut ausgebautes Straßennetz</li> <li>• Intakter ÖPNV</li> </ul>

### 3. Leitbilder und Ziele

Vor dem Hintergrund der im vorigen Kapitel dargestellten Stärken und Schwächen sowie der relevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden übergeordnete Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung von Eckernförde formuliert (Kap. 3.1). Zudem wird das bereits vorliegende Leitbild für die Eckernförder Stadtentwicklung aus dem Jahr 2000 dokumentiert (Kap. 3.2). Die Zielsetzungen des Leitbildes werden gemäß den in der Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnissen fortgeschrieben (Kap. 3.3 und Übersicht zur Fortschreibung des Leitbildes in Kap. 3.4).

#### 3.1 Übergeordnete Leitlinien für die Stadtentwicklung

Aus der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Zusammenschau über die schwerwiegendsten Defizite und die vielversprechendsten Potenziale auf gesamtstädtischer Ebene werden folgende zentrale Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung in Eckernförde deutlich, die als übergeordnete Leitlinien bei allen Entscheidungen und Maßnahmen berücksichtigt werden müssen:

##### 3.1.1 Standortprofilierung der Stadt Eckernförde / Positionierung und Rolle der Stadt Eckernförde in der Region

Angesichts der wachsenden Konkurrenz von Städten und Regionen um Einwohner, Arbeitsplätze, Investitionen und Touristen bei gleichzeitig zunehmend eingeschränkten Handlungsspielräumen der öffentlichen Hand ist es erforderlich, dass Eckernförde sein Profil hinsichtlich der eigenen Entwicklungspotenziale herausarbeitet und schärft sowie regionale Kooperationen zur Stärkung der eigenen Position und Konkurrenzfähigkeit weiter ausbaut und verstetigt.

Das Mittelzentrum Eckernförde übernimmt wichtige zentralörtliche Funktionen für die Umlandgemeinden, die unbedingt gesichert und ausgebaut werden müssen. Hierzu zählen vor allem Wohnraumversorgung, Arbeitsplatzversorgung, Nahversorgung und Infrastrukturangebote (z.B. Bildung, Gesundheit, Kultur).

Innerhalb der K.E.R.N.-Region geht es für Eckernförde vor allem um die Profilierung als Wirtschafts- und Tourismusstandort sowie als zentral und attraktiv gelegener Wohnstandort in der Region. Der Regionalplan des Landes fordert in Bezug auf die K.E.R.N.-Region ausdrücklich eine Intensivierung der kooperativen Zusammenarbeit und Aufgabenteilung: *„Nicht Konkurrenzkämpfe benachbarter Standorte [...] sollen im Vordergrund stehen, sondern Arbeitsteilung, Kooperation und Ergänzung der verschiedenen Standorte im Sinne des Städtetzgedankens.“*<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000. S. 14.

Von grundsätzlicher Bedeutung für die regionale Positionierung Eckernfördes sind die Herausstellung der eigenen Stärken, Potenziale und Funktionen im Sinne einer Standortprofilierung sowie die Förderung der Kommunikation und Kooperation zwischen den regionalen Akteuren, zwischen der Stadt und ihren Umlandgemeinden, aber auch zwischen der kommunalen Ebene (Politik und Verwaltung) und den privaten Akteuren in der Stadt (z.B. Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Bürgerschaft, Vereine und Initiativen). Ziel dieser Kooperationen ist die Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der eigenen Leistungsfähigkeit der Stadt bei gleichzeitiger Herausarbeitung des Nutzens für alle Kooperationspartner (Schaffung einer "win-win-Situation" für alle Beteiligten).

#### **Leitlinien: Profilierung des Standortes**

- Sicherung und Stärkung der Funktionen des Mittelzentrums für den Stadt-Umland-Bereich als Arbeits- und Ausbildungszentrum, Versorgungskern und Infrastrukturzentrum, d.h. Anpassung der Funktionen auf den sich wandelnden Bedarf und Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Infrastrukturen (z.B. Einzelhandel, Tourismus, Schulangebote) sowie Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze
- Weitere Profilierung als attraktiver Wohnstandort und Tourismusdestination in der K.E.R.N.-Region
- Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden und der regionalen Kooperation im Rahmen der K.E.R.N.-Region, z.B. bezüglich Wirtschaftsansiedlungen, Wohnungsbau, Tourismus und Stadtmarketing sowie hinsichtlich der Bewältigung des demographischen Wandels
- Einrichtung eines gesamtstädtischen Standortmarketings durch Zusammenführung der vorhandenen Bereiche Touristik, Wirtschaftskreis und Stadtmarketing
- Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zur stärkeren Profilierung des Standortes sowie zur Ansiedlung von bislang fehlenden Angeboten oder Infrastrukturen, z.B. durch Entwicklung der Konversionsflächen (Carlshöhe, Hafen, FH-Standort)

#### **3.1.2 Gestaltung des demographischen Wandels in Eckernförde**

Auch wenn die Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde bislang noch stabil ist, die Einwohnerzahlen "nur" stagnieren und die Stadt auch bezüglich der Familienwanderung (Zuzüge der unter 18-jährigen und der 30- bis 49-jährigen) derzeit noch relativ gut dasteht, zeichnet sich der demographische Wandel in den Entwicklungen und Prognosen deutlich ab<sup>72</sup>: Die geringe Bevölkerungsdynamik der vergangenen Jahre wird sich fortsetzen (Bevölkerungsprognose 2003 - 2020: minus 0,4 %), die Geburtenrate wird aller Voraussicht nach niedrig bleiben, der Anteil der Jüngeren wird weiter sinken, während der Anteil der Älteren (60 Jahre und älter) deutlich steigen wird. Das Medianalter - der Mittelwert, der die Bevölkerung in zwei gleich große Gruppen teilt - lag 2003 bei 42,8 Jahren und wird bis 2020 auf 48,1 Jahre stei-

---

<sup>72</sup> Vgl. hierzu z.B. die Prognosen der Bertelsmann Stiftung, Aktion Demographischer Wandel. [www.aktion2050.de](http://www.aktion2050.de).

gen. Der Anteil der Hochaltrigen über 80 Jahre wird von 5,1 % in 2003 auf 8,4 % in 2020 steigen. Ebenso ist eine weitere Zunahme der 1- und 2-Personen-Haushalte und ein weiter sinkender Anteil der Familien-Haushalte zu erwarten. Wie diese Zahlen zeigen, wird Eckernförde in Zukunft noch stärker als bisher ein bevorzugter Wohnort älterer Menschen sein.

Für die Stadt ist der skizzierte demographische Wandel Herausforderung und Entwicklungschance zugleich. Die Herausforderung, den Wandel ohne quantitatives Wachstum zu gestalten, besteht darin, die Sicherung der Lebensqualität und Daseinsvorsorge auf lokaler Ebene stets in ihrer Zusammenwirkung mit dem Umland im Auge zu behalten (siehe 3.1.1.). Ebenso müssen wirtschaftliche Schwächen gemindert (siehe 3.1.3.) sowie die Wohn- und Lebensattraktivität für Senioren, Familien und Besserverdienende erhöht werden, um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Stadt zu sichern.

#### **Leitlinien: Gestaltung des demographischen Wandels**

- Sicherung der Lebensqualität und Daseinsvorsorge ohne quantitatives Wachstum
- Erhöhung der Wohn- und Lebensattraktivität für Senioren, Haushalte mit Kindern und Besserverdienende
- Anpassung der Infrastrukturen sowie der Wohnungs- und Handelsangebote an die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung
- Reaktion auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung, vor allem durch Steigerung der Attraktivität für ältere Menschen als Wohnstandort sowie Nutzung der wirtschaftlichen Potenziale der Seniorenwirtschaft
- Einrichtung eines handlungsorientierten Monitoring-Systems zur kontinuierlichen Beobachtung der Entwicklungen

#### **3.1.3 Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels und der Herausforderungen durch Konversion in Eckernförde**

Die wichtigste Voraussetzung für den Ausbau bzw. die Sicherung Eckernfördes als funktionsfähiges Mittelzentrum ist die Stärkung und Profilierung der lokalen Wirtschaftskraft. Hierzu muss die Stadt den wirtschaftlichen Strukturwandel fördern und z.B. die Chancen, die der demographische Wandel für wirtschaftliches Wachstum bietet, aktiv nutzen.

Der Regionalplan des Landes aus dem Jahr 2000 bietet auch diesbezüglich einen Orientierungsrahmen für die Entwicklung der Stadt und ihres Umlandbereiches und benennt gleichzeitig die zentralen Herausforderungen für die zukünftige Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels: *„Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eckernförde (Mittelzentrum) wird durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt, die zu erhalten und auszubauen ist. Das Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) sowie der Fachbereich Bauwesen der Fachhochschule Kiel bilden das ökologisch ausgerichtete „Kompetenzzentrum Bau“. Eckernförde soll weiterhin Bundeswehrstandort bleiben. Der bisherige Verlust von Arbeitsplätzen durch die Truppenreduzierung der Bundeswehr ist durch Schaffung neuer Arbeits-*

*plätze im gewerblichen Bereich zu kompensieren. Durch Einpendler aus den Nahbereichsgemeinden ist auch der Verflechtungsbereich von dieser Entwicklung betroffen. Durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete im Norden und Süden der Stadt sind Voraussetzungen geschaffen worden, neue Betriebe anzusiedeln beziehungsweise vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten.*

*Der Tourismus als wirtschaftliche Nebenfunktion ist verstärkt auszubauen. Einkaufen im Flair maritimer Atmosphäre neben dem sanften Tourismus sollen Leitbilder des Tourismusangebotes sein. Die Reduzierung des fließenden Verkehrs aus dem Kernbereich der Innenstadt soll zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Das Hafenumfeld bedarf der Neuordnung, zumal der Hafen künftig keine wirtschaftliche Bedeutung mehr haben wird. Eine verstärkte Öffnung für Sportboote wird das touristische Angebot verbessern. Für die Hafenrandzonen des Binnenhafens sowie die Südseite des Außenhafens ist eine städtebauliche Neuordnung unter Wahrung des besonderen Stadtbildes von Eckernförde vorgesehen.*

*Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorhandene kleinräumige Struktur von Eckernförde aus Gründen der Stadtbilderhaltung und der Denkmalpflege auch für Anlagen des Tourismus wirksam ist.“<sup>73</sup>*

Zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels muss also eine pro-aktive lokale Wirtschaftsförderung aufgebaut werden, um die ansässigen Betriebe zu fördern und beim zukunftsfähigen Umbau ihrer Unternehmen zu unterstützen. Auch die Ansiedlung neuer Unternehmen muss gezielt gefördert werden. Die vorhandenen Gewerbestandorte müssen stärker profiliert werden, um ihre Potenziale zu nutzen und die Standortqualitäten zu erhöhen. Diese Maßnahmen müssen im Rahmen der regionalen Kooperationen (siehe 1.) abgestimmt werden.

Ebenso muss der Anteil hochqualifizierter Arbeitsplätze erhöht werden, insbesondere da Eckernförde hier über ein Potenzial an entsprechenden Arbeitskräften am Wohnort verfügt, die bislang noch zu ihren Arbeitsplätzen auspendeln. Die vorhandene Wohn- und Lebensqualität Eckernfördes kann für die Ansiedlung neuer Unternehmen und Arbeitsplätze als weicher Standortfaktor befördernd wirken.

Schließlich muss das wirtschaftliche Potenzial der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und die Attraktivität des Wohnstandortes für Senioren weiter erschlossen werden, z.B. in den Bereichen der Senioren- und Gesundheitswirtschaft. Hier können beispielsweise zukunftsfähige neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor geschaffen werden (z.B. Gesundheit und Pflege, Service, Beratung).

#### **Leitlinien: Bewältigung des Strukturwandels**

- Unterstützung und Förderung der ansässigen Unternehmen sowie Profilierung der Gewerbegebiete
- Stärkung von neuen Dienstleistungen und innovativen Wirtschaftsbereichen durch Nutzung der vorhandenen Potenziale, z.B. in der Senioren- und Gesundheitswirtschaft, im Sinne einer zukunftsfähigen Wirtschaftsentwicklung

---

<sup>73</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III. Fortschreibung 2000. S. 48ff.

- Entwicklung / Umnutzung der Konversions- und Brachflächen in prominenten Lagen im Sinne der weiteren Standortprofilierung sowie als Maßnahme zur Bewältigung des demographischen Wandels, z.B. durch attraktive Wohnbebauung, touristische Infrastrukturen oder die Ansiedlung zukunftsfähiger Wirtschaftsbranchen
- Stärkung der weichen Standortfaktoren Eckernfördes als Wettbewerbsvorteil für die Ansiedlung von neuen Unternehmen

Die hier beschriebenen zentralen Herausforderungen für die zukünftige Stadtentwicklung Eckernfördes und die daraus abgeleiteten übergeordneten Leitlinien für die Stadtentwicklung müssen zukünftig bei allen strategischen Entscheidungen über die Eckernförder Stadtentwicklung sowie bei der Realisierung von konkreten Maßnahmen und Projekten berücksichtigt werden. Nur so kann es gelingen, eine integrierte Stadtentwicklung zu erreichen und auf die Herausforderungen für die Stadt Eckernförde angemessen zu reagieren.

### 3.2 Vorliegendes Stadtleitbild der Stadt Eckernförde

#### ***Ostseebad Eckernförde - Lebensfreude wie Sand am Meer***

Im Rahmen des Stadtmarketingprozesses hat ein Kreis engagierter Akteure in 1999/2000 ein aus sieben Themenbereichen bestehendes Stadtleitbild mit übergeordneten Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Eckernförde erarbeitet. Das Leitbild wurde im Rahmen der Entstehung öffentlich diskutiert und hat allgemein Akzeptanz gefunden. Sowohl die Ratsversammlung (08.05.2000) als auch der örtliche Handels- und Verkehrsverein haben das Leitbild zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die im Leitbild enthaltenen Ideen und Visionen formulieren ausgewählte konkrete Maßnahmenvorschläge. Das Leitbild und die vorgeschlagenen Ideen und Visionen sollen die Basis für zukünftige Handlungsstrategien bilden und entsprechend innerhalb der kommunalpolitischen Arbeit auf ihre Realisierbarkeit geprüft werden.

Das vorliegende Stadtleitbild bildet somit eine gute Ausgangsbasis für die erforderliche Fortschreibung und Anpassung des Leitbildes im Rahmen des weiteren Stadtentwicklungsprozesses. Daher werden im anschließenden Kapitel 3.3 die Zielsetzungen des Stadtleitbildes mit den in der Bestandsaufnahme und Analyse der aktuellen Situation identifizierten Handlungserfordernissen (vgl. Kapitel 2.11) abgeglichen, um in der Zusammenführung zu einem überarbeiteten Leitbild für die zukünftige Stadtentwicklung zu kommen (Kap. 3.4). Diese Überarbeitung soll als Anregung für die erforderliche Fortschreibung des Stadtleitbildes mit den Akteuren vor Ort in Eckernförde dienen.

Im Folgenden werden zunächst die zentralen Inhalte des vorliegenden Stadtleitbildes und die Aussagen zu den sieben erarbeiteten Themenbereichen zusammengefasst dokumentiert.



<b>1. Eckernfördes Stadtplanung sichert die maritime Einmaligkeit</b>
<p><b>Maritime Altstadt zwischen Strand, Hafen und Noor</b></p> <p>Schutz und Weiterentwicklung des Ensembles aus Strand, Altstadt, Hafen und Noor</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns</li> <li>• Belebung des Hafens durch neue Nutzungen</li> <li>• Förderung des Tourismus</li> <li>• Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum mit nahe gelegenen Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten für alle sozialen Gruppen; Förderung von Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensformen und -phasen; besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen</li> <li>• Koordinierte Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden zur Entwicklung der gesamten Region zu beiderseitigem Nutzen</li> </ul>
<b>Ideen und Visionen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verabschiedung einer Erhaltungssatzung für die Altstadt</li> <li>• Schaffung attraktiver Stadteinfahrten und Blickpunkte</li> <li>• Neue und originelle Nutzungskonzepte für ehemalige Industrie- und Militärflächen, auch unter touristischem Aspekt</li> <li>• Förderung neuer Wohnformen</li> <li>• Schrittweise Wiederherstellung einer Wasser- und Grünverbindung zwischen Noor und Hafen</li> <li>• Eingrünung der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 71)</li> </ul>

2. Eckernförde schützt und verbessert Natur und Umwelt
Neuer Kurs / Pro Natur
<p>Beachtung der Natur- und Umweltverträglichkeit als Grundvoraussetzung bei Planungen und Vorhaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planen mit der Natur zur Vermeidung von Zersiedelung und Erhalt bzw. Wiederherstellung des Landschaftscharakters</li> <li>• Natur zum Anfassen, naturnahe Flächen durchziehen und umgeben neue Wohn- und Gewerbegebiete, ohne sensible Bereiche zu stören</li> <li>• Nutzung von Blockheizkraftwerken und regenerativer Energieträger in möglichst starkem Umfang</li> <li>• Nutzung der nationalen und internationalen Anerkennung des kommunalen Engagements für Natur- und Umweltschutz als Standortvorteil für den Tourismus; Festigung als „Umwelthauptstadt“ durch die Ansiedlung und Förderung von Betrieben, die Umwelt und Landschaft nicht oder nur wenig belasten</li> <li>• Vermeidung von Verkehrsbewegungen durch Planen von Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe, Sicherung ungestalteter Naturspielflächen in ausreichender Zahl für Kinder</li> <li>• Reduktion des Gesamtenergiebedarfs und Verstärkung der Nutzung regenerativer Energien</li> <li>• Langfristige Sicherung der hervorragenden Trinkwasserqualität</li> </ul>
Ideen und Visionen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung der Naturerlebnisräume um Eckernförde herum</li> <li>• Ostsee-Info-Zentrum mit Aquarium/Museum</li> <li>• Agenda 21-Büro und Arbeitskreis</li> </ul>

<b>3. Eckernförde freut sich auf seine Gäste</b>
<b>Ostseebad mit langer Tradition</b> Erholung am Sandstrand, bei Seeluft und in abwechslungsreicher Umgebung; Abwechslung in der gemütlichen Altstadt mit Geschäften und Gastronomie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zusätzliche Tourist-Information mit moderner Kommunikationstechnik</li><li>• Schaffung von touristischen Angeboten für die Zeiten außerhalb der Saison</li><li>• Förderung des sanften Tourismus</li></ul>
<b>Ideen und Visionen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Einrichtung von neuen Fährverbindungen</li><li>• Ausbau einer durchgehenden Promenade von Borbyer Ufer nach Eckernförde</li><li>• Erweiterung der Wassersportangebote</li><li>• Wellness-Zentrum</li><li>• Verbreiterung des Borbyer Strandes und attraktive Gestaltung des Sandkrug-Strandes</li><li>• Vergrößerung des Angebotes an maritimen Ausstellungen und Veranstaltungen</li></ul>

<b>4. Eckernförde bietet unverwechselbare Kultur</b>
<p><b>Kulturstadt Eckernförde</b></p> <p>Herausragende Vielfalt an Kulturangeboten</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung kultureller Initiativen, Projekte und Einrichtungen durch die Stadt</li> <li>• Veranstaltungsreihen und jährlich wiederkehrende Events wurden ergänzt und erweitert</li> <li>• Verbesserung der Koordination der Angebote mit allen Veranstaltern und den umliegenden Gemeinden</li> </ul>
<p><b>Ideen und Visionen</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur nach der Saison unter dem Motto „Typisch Eckernförde“</li> <li>• Kultur an unkonventionellen Orten</li> <li>• Erweiterung und Verbesserung des Museumsangebots</li> <li>• Standort für das Schleswig-Holstein Musik-Festival</li> <li>• Vergnügungspier mit Aquarium in der Eckernförder Bucht</li> <li>• Freilichtbühne z.B. am Hafen</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>5. Eckernförde ist gut für Körper und Geist</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Einrichtungen zum Lernen für Bewegung und Gesundheit</b></p> <p style="text-align: center;">Zukunftsfähigkeit der Stadt abhängig u.a. von der Gesundheit und der lebenslangen Lernbereitschaft der Bewohner und Bewohnerinnen</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ostseeklima und reizvolle Umgebung fördern das Wohlbefinden der Einwohnerinnen und Einwohner; viele „ehemalige“ Gäste verlegen ihren festen Wohnsitz nach Eckernförde</li> <li>• Erhalt und Förderung von Zentren und Projekten zur Bürgerbegegnung und Lebenshilfe</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Ideen und Visionen</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ganzheitliches Therapie- und Gesundheitszentrum</li> <li>• Wellness-Zentrum</li> <li>• originelle und attraktive Tagungsstätten auch für internationalen Bedarf (z.B. auf Schiffen)</li> <li>• Vernetzung der bestehenden Bildungs- und Lerneinrichtungen</li> <li>• Aufbau eines Netzwerkes der Kinder- und Jugendeinrichtungen</li> <li>• Zukunftskonferenz für Kinder und Jugendliche</li> </ul>

<p align="center"><b>6. Eckernförde ist der freundliche, lebendige und attraktive Arbeits- und Wirtschaftsstandort</b></p>
<p align="center"><b>Aus Eckernförde in die Welt</b></p> <p>Touristisch und industriell-gewerblich orientiertes Mittelzentrum geprägt durch bundes-europa- und weltweit bekannte Produkte; traditioneller Marinestandort; Attraktivität des nördlichsten Wirtschaftsstandortes der K.E.R.N.-Region gründet sich insbesondere auf die hohe und zu erhaltende Wohn- und Lebensqualität; Unterstützung bei der Ansiedlung und dem Aufbau von jungen Firmen mit innovativen Konzepten im Bereich Umweltplanung und -technologie durch das TÖZ</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Rahmenbedingungen für die Wirtschaft durch Optimierung der Infrastruktur, Angebote für umweltverträgliche Gewerbeansiedlungen, Unterstützung von Frauenunternehmen und attraktive Gewerbesteuersätze</li> <li>• Ausbau der Brückenfunktion zum Ostseeraum, Pflege der Standortbindung heimischer Betriebe, Bundeswehr soll bedeutender Faktor des wirtschaftlichen und öffentlichen Lebens bleiben, Entwicklung saisonverlängernder Angebote zur Förderung von Handel und Gewerbe</li> <li>• Ergreifung von Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, besonders für benachteiligte Bevölkerungsgruppen</li> <li>• Stadtverwaltung versteht sich als Dienstleistungsbetrieb und hält das Rathaus für die Bürgerinnen und Bürger und für Unternehmen geöffnet, aktive Werbung für die Qualitäten und Vorteile Eckernfördes nach innen und außen</li> </ul>
<p align="center"><b>Ideen und Visionen</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktionen und Veranstaltungen zur Förderung des Erlebniseinkaufs</li> <li>• Freundlichkeitswettbewerb</li> <li>• Markthalle, Warenpräsentation, Überdachungen in der Fußgängerzone</li> </ul>

<p align="center"><b>7. Eckernförde - die erreichbare Stadt</b></p>
<p align="center"><b>Zwischen Hamburg und Skandinavien</b></p> <p align="center">Lage an der Bahnstrecke zwischen Kiel und Flensburg, zentrale Lage des Bahnhofs, zwei Bundesstraßen, Hafen mit Ausflugschifffahrt</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Anbindung der Stadtteile durch Busse des Stadtverkehrs, gut ausgebautes Radwegenetz, Ergänzung des ÖPNV-Angebots in den Abendstunden durch das Anrufsammeltaxi (AST)</li> <li>• Altstadt für Fußgänger attraktiv durch Fußgängerzonen, Großparkplätze am Rand der Altstadt</li> <li>• Erreichbarkeit für Alle, Verbesserung der fairen Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer (alle Alterstufen, alle Fortbewegungsmittel), Sicherstellung der Fluktuation auf den Kurzzeitparkplätzen durch freundliche aber konsequente Überwachung</li> </ul>
<p align="center"><b>Ideen und Visionen</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung des sicheren und attraktiven Rad- und Fußwegenetzes auch ins Umland</li> <li>• Schaffung origineller, öffentlicher, innerörtlicher Verkehrsverbindungen (z.B. Barkasse, Kutsche, schienenlose Kleinbahn, Fahrradrikschas)</li> <li>• Wiedereröffnung des Bahnhofs Altenhof.</li> </ul>



### 3.3 Entwicklungsziele aus der Bestandsanalyse

Im Folgenden werden die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse (vgl. Kapitel 2) herausgearbeiteten gesamtstädtischen Entwicklungsziele zu den verschiedenen thematischen Schwerpunkten dokumentiert. Diese Ziele werden anschließend mit den vorgenannten Zielen des vorliegenden Stadtleitbildes abgeglichen, um eine Empfehlung für die Fortschreibung des Leitbildes zu machen.

<b>Entwicklungsziele für die Gesamtstadt</b>	
➤	<b>Kontinuierliche Flächenvorsorge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von quantitativ ausreichenden und qualitativ hochwertigen Flächen für Wohnen und Gewerbe</li> </ul>
➤	<b>Förderung der Innenentwicklung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Innenentwicklung im Stadtgebiet durch Nutzung der Flächenpotenziale im Bestand (Konversionsflächen, Baulücken, Brachflächen)</li> </ul>
➤	<b>Anpassung und Qualifizierung der Wohnungsbestände</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung und Qualifizierung der Wohnungsbestände an veränderte Nachfrage, d.h. an Alters- und Haushaltsstrukturen und Wohnansprüche</li> </ul>
➤	<b>Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Bereitstellung von Wohnraum für finanzschwache Haushalte</li> </ul>
➤	<b>Priorität der Landschaftsplanung und des Umweltschutzes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortsetzung der engen Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Landschaftsplanung im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung</li> <li>• Sicherung und Erschließung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten</li> </ul>
➤	<b>Förderung des Tourismus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der touristischen Infrastruktur</li> <li>• Ergänzung/Erweiterung der Angebotsstruktur</li> <li>• Verbesserung der Kooperation bzw. Außendarstellung</li> </ul>
➤	<b>Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen</li> <li>• Erweiterung der Angebotsstruktur und Erschließung der Potenziale des Hafens</li> <li>• Verbessertes und abgestimmtes Stadtmarketing</li> </ul>
➤	<b>Zukunftsfähige Verkehrsplanung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z.B. Stärkung des ÖPNV, Fortsetzung der Verkehrsberuhigung sowie Neu- und Umgestaltung einzelner Bereiche, Reduzierung der Belastungen durch Durchgangsverkehr</li> </ul>
➤	<b>Verbesserung der Kooperation und Kommunikation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrierte Stadtentwicklung braucht ressortübergreifende Zusammenarbeit</li> <li>• Regionale / interkommunale Zusammenarbeit sichert die regionale Zukunftsfähigkeit</li> </ul>

### 3.4 Fortschreibung des Stadtleitbildes

Im Weiteren werden die Zielsetzungen des vorliegenden Stadtleitbildes und die im Rahmen der gesamtstädtischen Analyse identifizierten Entwicklungsziele abgeglichen und zu einem fortgeschriebenen Stadtleitbild zusammengeführt. Dabei wird auf die thematischen Handlungsfelder zurückgegriffen, die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse verwendet wurden (vgl. Kapitel 2).









Eine entscheidende Schlussfolgerung der Analyse ist es, dass eine ausgewogene Entwicklung der Stadt Eckernförde nicht allein durch gute sektorale Konzepte zu gewährleisten ist. Daher ist die themenübergreifende Abstimmung und das Zusammenwirken der städtischen Akteure zunächst der wichtigste Ansatzpunkt für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Für eine solche integrierte, nachhaltige und strategisch ausgerichtete Stadtentwicklung ist eine gemeinsame Zielvorstellung im Sinne eines Stadtleitbilds unverzichtbar. Die Tatsache, dass für die Stadt Eckernförde bereits seit einiger Zeit ein derartiges Leitbild existiert, zeigt, dass diese Notwendigkeit und der strategische Nutzen einer solchen gemeinsamen Zielprojektion erkannt worden ist.

Die im Rahmen des ISEK erarbeiteten Anregungen für die Fortschreibung des Leitbildes sowie die erarbeiteten Entwicklungsleitlinien werden idealerweise durch einen formellen Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde zur Grundlage des weiteren Verwaltungshandelns. Durch eine solche Bindung der Verwaltung dürfen alle künftigen Entscheidungen und Handlungen nur „innerhalb des Zielkorridors“ des Leitbildes erfolgen. Jedoch sollten letztlich nicht nur Politik und Verwaltung, sondern auch alle anderen Eckernförder Akteure – z.B. Private, Unternehmer, Vereine – ihr Handeln an den Zielsetzungen des Stadtleitbilds spiegeln und messen. Nur so kann eine hohe Verbindlichkeit des Leitbildes tatsächlich erreicht werden. Entsprechend ist ein gesamtstädtischer Konsens über das Leitbild zu erzielen, bzw. gemeinsam mit den genannten Akteuren das vorliegende Leitbild fortzuschreiben.

Als wichtig wird zudem erachtet, in regelmäßigen Abständen den „Umsetzungsstand“ des Stadtleitbildes zu reflektieren und es gegebenenfalls an veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung anzupassen.

## Übergeordnete Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte als Leitlinien für die zukünftige Stadtentwicklung

<b>Profilierung des Standortes</b>	<b>Gestaltung des demographischen Wandels</b>	<b>Bewältigung des Strukturwandels inkl. Umgang mit den Konversionsflächen</b>
------------------------------------	---	--

Fortschreibung des Leitbildes Ostseebad Eckernförde - Lebensfreude wie Sand am Meer								
Handlungsfelder	Integrierte Stadtentwicklung	Natur- und Umweltschutz	Mobilität und Verkehr	Wirtschaft und Gewerbe	Tourismus und Kultur	Einzelhandel und Innenstadt	Soziales und Bildung	Wohnen
								
Leitmotiv	<b>Sicherung der maritimen Einmaligkeit</b>	<b>Neuer Kurs / Pro Natur</b>	<b>Zwischen Hamburg und Skandinavien / Stadt der kurzen Wege</b>	<b>Aus Eckernförde in die Welt</b>	<b>Ostseebad mit langer Tradition</b>	<b>Erlebniswelt Strand-Innenstadt-Hafen</b>	<b>Einrichtungen zum Lernen für Bewegung und Gesundheit</b>	<b>Wohnen und Leben zwischen Ostsee und Noor</b>
Oberziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz und Weiterentwicklung der maritimen Altstadt zwischen Strand, Hafen und Noor</li> <li>• Förderung der Innenentwicklung und kontinuierliche Flächenbereitstellung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natur- und Umweltverträglichkeit als Grundlage bei Planungen und Vorhaben</li> <li>• Sicherung und Nutzung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukunftsfähige Verkehrsplanung</li> <li>• Stärkung der „Stadt der kurzen Wege“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege und Entwicklung des Gewerbebestandes</li> <li>• Erhalt der hohen Wohn- und Lebensqualität als weiche Standortfaktoren</li> <li>• Förderung innovativer Branchen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erholung zwischen Sandstrand und Altstadt</li> <li>• Förderung und Anpassung des Tourismus</li> <li>• Herausragende Vielfalt an Kulturangeboten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen</li> <li>• Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Zukunftsfähigkeit durch Förderung der Gesundheit und des lebenslangen Lernens</li> <li>• Sicherung der Auslastung und Wirtschaftlichkeit der sozialen Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung eines breitgefächerten Wohnungs- und Immobilienmarktes</li> <li>• Förderung von Wohnen im Bestand</li> </ul>
Unterziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behutsame Weiterentwicklung des historischen Stadtkerns</li> <li>• Belebung des Hafens</li> <li>• Regionale Kooperation</li> <li>• Nutzung von Konversions- und Brachflächen sowie Baulücken (Innenentwicklung)</li> <li>• Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Flächen</li> <li>• Verbesserung der Kommunikation und Kooperation</li> <li>• Stärkere Orientierung zum und Anbindung an das Noor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortsetzung der engen Abstimmung zwischen Bauleit- und Landschaftsplanung</li> <li>• Vermeidung von Zersiedelung (Innenentwicklung)</li> <li>• Einbindung der Naturräume</li> <li>• Nutzung regenerativer Energien</li> <li>• Natur- und Umweltschutz als Standortfaktor</li> <li>• Verkehrsvermeidung</li> <li>• Sicherung der Wasserqualität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung des ÖPNV</li> <li>• Erreichbarkeit für Alle (Barrierefreiheit)</li> <li>• Verbesserung der Verbindungen innerhalb und zwischen einzelnen Stadtgebieten</li> <li>• Fortsetzung der Verkehrsberuhigung</li> <li>• Reduzierung der Durchgangsverkehre (vor allem im Bereich der Innenstadt)</li> <li>• Sicherung ausreichender Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung wirtschaftsfreundlicher Rahmenbedingungen</li> <li>• Ausbau der Brückenfunktion zum Ostseeraum</li> <li>• Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung</li> <li>• Standortmarketing</li> <li>• Wirtschaftsfreundliche Verwaltung</li> <li>• Anpassung der Wirtschaft an veränderte Nachfrage (z.B. Seniorenwirtschaft)</li> <li>• Förderung von jungen und innovativen Unternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourist-Information mit moderner IuK</li> <li>• Angebote außerhalb der Saison</li> <li>• Förderung des sanften Tourismus</li> <li>• Verbesserung der Infrastruktur</li> <li>• Bündelung von Angeboten</li> <li>• Abgestimmtes und übergeordnetes Stadtmarketing</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung kultureller Aktivitäten</li> <li>• Events und Veranstaltungsreihen</li> <li>• Koordination der Angebote</li> <li>• Verbesserung der Verbindungen und der Orientierung in der Innenstadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Förderung von Bürgerbegegnung und Lebenshilfe</li> <li>• Anpassung der Infrastrukturen an veränderte Bedarfe und Nachfrage</li> <li>• Schaffung von neuen Angeboten z.B. für Senioren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum</li> <li>• Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Nachfrage</li> <li>• Qualifizierung der Wohnungsbestände, z.B. durch Pflege und Aufwertung der MFH</li> <li>• Bereitstellung von Wohnraum für finanzschwache Haushalte</li> <li>• Kontinuierliche Bereitstellung von Bauflächen</li> </ul>

## 4. Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte

Vor dem Hintergrund der herausgearbeiteten grundlegenden Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung Eckernfördes und nach der Definition von umsetzungsbezogenen Leitbildern und Leitlinien sind drei zentrale übergeordnete Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte bestimmend für die zukünftige Entwicklung der Stadt Eckernförde:

1. Die weitere **Profilierung des Standortes**,
2. die **Gestaltung des demographischen Wandels** sowie
3. die **Bewältigung des Strukturwandels** und der **Umgang mit den Konversionsflächen**.

Ausgehend von den Ergebnissen der gesamstädtischen Analyse im Rahmen der Bestandsaufnahme (vgl. Kap. 2) und den im Kapitel 3 erarbeiteten Zielsetzungen erfolgen im Weiteren eine inhaltliche Konkretisierung sowie eine Verräumlichung der drei thematischen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte.

### 4.1 Profilierung des Standortes<sup>74</sup>

Die erfolgreiche und nachhaltige Profilierung der Stadt Eckernförde als Wohnstandort, Gewerbestandort und als Tourismusziel ist die bedeutendste übergeordnete Zielsetzung für die zukünftige Stadtentwicklung. Eine eindeutige Positionierung und klar definierte Rolle des Mittelzentrums Eckernförde ist sowohl bezüglich des Nahraumes (direkte Umlandgemeinden) als auch in Bezug auf die K.E.R.N.-Region von Bedeutung.

#### **Stärkung der Rolle Eckernfördes als Mittelzentrum**

Eckernförde ist durch verschiedene Entwicklungen in seiner landesplanerischen Funktion als Mittelzentrum bedroht: So ist die Stadt in ihrer Bedeutung als Arbeitsort und Einzelhandelsstandort in den vergangenen Jahren immer weiter hinter die umgebenden Mittelzentren zurückgefallen (vgl. Kap. 2.1 und 2.5).

Diese Funktionsverluste gilt es auszugleichen. Eckernförde sollte als Mittelzentrum für einen weiten Umlandbereich eine Führungsrolle bei der Sicherung der Daseinsvorsorge für die Region übernehmen. Neben der langfristigen Sicherung von Infrastrukturen (Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit) ist für Eckernförde vor allem die Sicherung der Bedeutung als Arbeitsort und die Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort von größter Bedeutung. Ergänzend sind zentralitätsfördernde Maßnahmen zu ergreifen, wie die Förderung von Qualifizierung und Bildung, die Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelsversorgung,

---

<sup>74</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 11: Themen und Orte: Profilierung des Standortes.

die Förderung von Freizeitangeboten und der Kultur sowie der Ausbau der Gesundheitsinfrastrukturen.

### **Ausbau interkommunaler und regionaler Kooperation**

Um die Rolle und Funktion als regionales Zentrum erfolgreich ausfüllen zu können, bedarf es für Eckernförde einer intensiven interkommunalen und regionalen Kooperation. Kommunen werden sich zukünftig stärker regional organisieren müssen, um ihre Leistungsfähigkeit aufrechterhalten zu können. Regionale Kooperationen und strategische Partnerschaften sind zunächst vor allem in jenen Themenfeldern denkbar, in denen die Partner vergleichbare Interessen haben. So können vor allem in den Themenfeldern Tourismus, Wirtschaftsförderung und Verkehrsplanung durch Kooperation und gemeinsame Strategien "win-win-Situationen" für alle Beteiligten erzielt werden. Aber auch bei konfliktreicheren Aufgabenfeldern wie der Siedlungsflächen- bzw. Baulandentwicklung ist eine verstärkte Abstimmung notwendig, um Zersiedelung und die Schaffung von Überkapazitäten zu vermeiden:

*„Aufgrund des demographischen Wandels wird Siedlungsfläche mittelfristig kein knappes Gut mehr sein; daher verliert die Neuausweisung von Bauflächen als entscheidendes Instrument in der interkommunalen Konkurrenz um Bewohner und Arbeitsplätze an Bedeutung. Um das Risiko zukünftiger finanzieller Belastungen für die Städte und Gemeinden und für die gesamte Region zu entschärfen, um den Bestand in den Siedlungskernen nicht zu entwerten und um negative ökologische Folgen zu reduzieren, ist es dringend erforderlich, die Neuausweisung von Siedlungsfläche zu verringern. Das besondere Interesse von Mittelstädten und regionalen Zentren muss darin liegen, ihre Attraktivität in der Region durch Qualifizierung des Bestandes zu sichern und zu steigern.“<sup>75</sup>*

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind interkommunal abgestimmte Handlungskonzepte im Sinne eines regionalen Flächenmanagements, einer „Stadt-Umland-Arbeitsgemeinschaft“ oder einer regionalen Entwicklungsstrategie einzusetzen.

Doch auch bei der grundlegenden Daseinsvorsorge, bei Infrastruktureinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen ist es erforderlich, aufgrund teilweise nachlassender und teilweise veränderter Nachfrage sowie begrenzter finanzieller Ressourcen eine verbesserte Abstimmung zwischen Mittelzentrum und Umlandgemeinden zu erzielen und im Sinne eines interkommunalen Infrastrukturmanagements beispielsweise gemeinsame Trägerkonzepte (Schulen, Gesundheitswesen etc.) zu entwickeln.

Neben der zunehmenden Kooperation der Stadt mit anderen Gemeinden muss sich auch die kommunale Verwaltung in ihren Strukturen intern auf erweiterte Koordinationsaufgaben einstellen. Um in Zukunft flexibler agieren zu können, bedarf es der Entwicklung und Anwendung von Instrumenten für Analyse, strategische Planung, Controlling, Information und Kommunikation. Um vor dem Hintergrund verringerter kommunaler Finanzspielräume und veränderter Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung wichtige Entwicklungsprojekte erfolgreich umsetzen zu können, müssen neue Wege der Aufgabenbewältigung in Form von öffentlich-privaten Partnerschaften (Public-Private-Partnership / PPP) beschritten werden. Dies könnten z.B. projektbezogene städtebauliche Verträge sein oder die Bildung von öffent-

<sup>75</sup> Bertelsmann Stiftung: Aktion Demographischer Wandel. Demographietyp 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil. [www.aktion2050.de/wegweiser](http://www.aktion2050.de/wegweiser): S. 9.

lich-privaten Entwicklungsgesellschaften zur Realisierung von einzelnen Vorhaben, etwa die Entwicklung der Carlshöhe. Vor diesem Hintergrund sind eine projektbezogene Arbeitsweise und ein integriertes Vorgehen erforderlich, statt auf sektoralen Verantwortlichkeiten und Kompetenzen zu beharren.

### **Herausarbeitung und Vermarktung der Alleinstellungsmerkmale**

Es muss zukünftig gelingen, die spezifischen harten und weichen Standortvorteile der Stadt Eckernförde sowie ihre Alleinstellungsmerkmale stärker als bisher zu kommunizieren, damit sich die Stadt in einem sich verstärkenden Wettbewerb behaupten kann – im Wettbewerb mit den Umlandgemeinden um Neubürger und Bauwillige, im Wettbewerb mit umliegenden Mittelzentren um Einzelhandelseinrichtungen und Gewerbeansiedelungen, aber auch im überregionalen Wettbewerb der Tourismusstandorte.

Das Thema Profilierung des Standortes berührt somit verschiedene Ebenen des städtischen Handelns und betrifft verschiedene Akteursgruppen in der Stadt. Dies macht wiederum deutlich, dass „Standortpolitik“ für verschiedene Zielgruppen (Wohnen, Gewerbe, Tourismus) durchaus unterschiedliche, mitunter gar konkurrierende Zielsetzungen und Interessen verfolgt. Daher ist es von großer Bedeutung, sich dieser Interessenskonflikte bewusst zu werden und einen tragfähigen Ausgleich dieser Interessen anzustreben. Eine einseitige Konzentration auf die Schaffung neuer Gewerbeflächen beispielsweise würde die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und Tourismusziel erheblich schwächen. Umgekehrt erscheint es wichtig, neben der saisonal und konjunkturell wechselhaften Tourismusbranche eine breite Basis wirtschaftlich starker und innovativer Gewerbe- und Industriebetriebe in der Stadt anzusiedeln bzw. dort zu halten.

In der Abwägung der verschiedenen Interessen zeigt sich neben der Notwendigkeit positiver „harter“ Standortfaktoren (z.B. verkehrliche Anbindung und Bodenpreise) daher umso mehr die Bedeutung „weicher“ Standortfaktoren. Vor allem hier liegt die große Stärke Eckernfördes. Neben der attraktiven landschaftlichen Umgebung der Stadt bietet vor allem die Lage der Altstadt auf einer Halbinsel zwischen Windebyer Noor und Eckernförder Bucht mit dem pittoresken Binnenhafen und der attraktiven Innenstadt ein Alleinstellungsmerkmal, das es zu erhalten und weiter zu stärken gilt. Die Tradition Borbys als Seebad wird in den Bauten am nördlichen Ufer des Binnenhafens sehr deutlich und ist ebenso prägend für die Stadtgestalt. Die Bedeutung Eckernfördes als Seebad und überregionales Tourismusziel spiegelt sich vor allem in den zahlreichen Einrichtungen entlang der Kurpromenade und des Strandes wieder. Auch in diesem Bereich bestehen weitere Entwicklungspotenziale.

Prägend für die Stadtgestalt Eckernfördes sind zudem die zahlreichen intakten und hochwertigen Grün- und Freiräume, die sich in das Stadtgebiet hinein erstrecken. Durch ein vorbildliches Zusammenspiel zwischen Landschaftsplanung und Bauleitplanung konnten zahlreiche Grün- und Freiraumpotenziale der Stadt bis heute bewahrt werden. Von großem Wert sind aber auch die gewonnenen Erfahrungen, die Eckernförde die Auszeichnung als „Bundesumwelthauptstadt“ eingebracht haben. Diese gilt es zu nutzen und darauf aufzubauen.

Als ein weiteres Potenzial ist zu sehen, dass die Altstadt Eckernfördes in ihrem Erscheinungsbild weitgehend erhalten geblieben ist und somit einen hohen städtebaulichen Wert wie auch touristische Anziehungskraft und Attraktivität für die Einwohner besitzt. Hier zeigen sich die Erfolge von behutsamer und integrierender Stadterneuerungspolitik, die unbedingt fortgesetzt werden sollte.

Während die Kernbereiche der Stadt weitgehend intakt und gut aufgestellt sind, zeigen sich vor allem in einzelnen Randbereichen Defizite gestalterischer wie auch funktionaler Art. Zu nennen sind hier beispielsweise die unmittelbaren Stadteingänge sowie die Einfallstraßen (z.B. von Nordwesten an der Carlshöhe, von Süden über die Rendsburger Straße). Auch die Eingangssituationen zur Innenstadt sind als verbesserungsbedürftig einzustufen.

### **Profilierung des Wohnstandortes Eckernförde**

Der Wohnungsmarkt Eckernfördes ist heute noch weitgehend intakt – das Preisniveau ist vergleichsweise hoch, die Nachfrage stabil und die Leerstandsrate gering. In den 1990er Jahren wurden große Stadterweiterungen im Norden und vor allem Süden des Stadtgebietes zur Deckung der Nachfrage vorgenommen. Nachdem nun einerseits die bereits erschlossenen Neubaufächenreserven auf der „grünen Wiese“ weitgehend erschöpft sind und andererseits die Bevölkerungsprognosen eine stagnierende bzw. abnehmende Nachfrage erwarten lassen, stellt sich die Frage nach einer adäquaten Ausrichtung des Wohnungsmarktes und der Wohnungsbestände für die kommenden Jahre und Jahrzehnte<sup>76</sup>.

Aufgrund des perspektivisch zu erwartenden Nachfragerückgangs und zur Stärkung der bereits bebauten Siedlungsbereiche ist der Entwicklung von Bauflächen im Bestand im Rahmen der Innenentwicklung Priorität einzuräumen. Es finden sich zahlreiche Potenziale, um auf Brach- und Konversionsflächen im Rahmen der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus neue qualitätsvolle Quartiere zu schaffen. Durch die Entwicklung im Innenbereich sowie die Qualifizierung der vorhandenen Wohnungsbestände würden zudem bestehende Stadtteile gestärkt und Infrastruktureinrichtungen entsprechend besser ausgelastet. Auch fördert eine Entwicklung im Bestand das Ideal einer „Stadt der kurzen Wege“ – ein Leitbild, das Eckernförde bereits heute für sich beanspruchen kann und das gleichermaßen attraktiv für Haushalte mit Kindern wie für Senioren ist.

Eine weitere expansive Flächenentwicklung „auf der grünen Wiese“ hingegen sollte nur bei einer deutlich erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen in Angriff genommen werden - eine Entwicklung, die sich zurzeit nicht ablesen lässt. Daher sind die von der Stadt bereits für künftige wohnbauliche Entwicklungen vorbereiteten Flächen am südwestlichen Siedlungsrand (Schiefkoppel) nur als Baulandreserve zu betrachten.

---

<sup>76</sup> Vgl. hierzu ausführlich das Wohnraumversorgungskonzept.

### **Profilierung des Gewerbestandortes Eckernförde**

Die drei großen mittelständischen Traditionsbetriebe der Stadt – Punker, Sauer & Sohn und Behn, sind von großer Bedeutung als Arbeitgeber sowie als Aushängeschilder des Wirtschaftsstandortes Eckernförde. Die Sicherung dieser Unternehmen am Standort Eckernförde ist daher von großer Bedeutung.

Im gleichen Zuge müssen jedoch auch die Bemühungen der Stadt gewürdigt werden, Eckernförde als einen Standort für junge, innovative Betriebe und Zukunftsbranchen zu etablieren. Mit dem Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) konnten bereits starke Impulse gesetzt werden. Eckernförde hat hier deutlich an Renommee gewinnen können. Dieses Potenzial gilt es weiter auszubauen und innovative Unternehmen und Dienstleistungen zu fördern.

### **Profilierung des Einzelhandelsstandortes Eckernförde**

Der Eckernförder Einzelhandel wird sich in Zukunft auf veränderte Rahmenbedingungen in der Nachfragestruktur im Zuge der demographischen Entwicklung einstellen müssen. Hinzu kommt ein verändertes Nachfrageverhalten und Veränderungen in der Angebotsstruktur (Trend zur Filialisierung und zu Discountern).

Die Eckernförder Innenstadt besitzt mit ihrem attraktiven historischen Stadtbild sowie ihrer derzeit noch stark inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandelsstruktur beste Ausgangsvoraussetzungen, um sich im regionalen Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte zu behaupten. Im Zuge einer aktiven Ansiedlungspolitik sollten Angebotslücken gezielt geschlossen werden und einer ungesteuerten Filialisierung entgegengewirkt werden. Um die Verweildauer und die Anziehungskraft der Eckernförder Innenstadt zu erhöhen, ist zudem eine Ergänzung der gastronomischen und kulturellen Angebote sowie eine gestalterische Aufwertung der Straßen und Plätze zu empfehlen.

Mit der Errichtung eines neuen SB-Warenhauses im Gewerbegebiet Hörst wurde 2005 die Verkaufsfläche außerhalb der Innenstadt nochmals erhöht. Durch einen nur geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten hat dies jedoch kaum Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort der Innenstadt. Vielmehr kann das Einkaufszentrum dazu beitragen, verlorengegangene Kaufkraftbindung zurückzugewinnen und somit Eckernförde in seinen Funktionen als Mittelzentrum zu stärken.

### **Profilierung des Tourismusstandortes Eckernförde**

Überwunden werden muss einerseits die immer noch stark saisonale Ausrichtung der Angebote, stattdessen müssen wetterunabhängige und ganzjährige Angebote weiter ausgebaut werden. Ein wertvoller Beitrag kann hierfür der angestrebte Neubau des Ostsee-Informations-Zentrums sein. Darüber hinaus ist vor allem eine Stärkung des zunehmend nachgefragten Wellness- und Gesundheitsbereiches sowie der Sportangebote (auch Indoor-Sportangebote) voran zu treiben.



In erster Linie muss jedoch über die Zielgruppenorientierung nachgedacht werden: Wie können neue Besuchergruppen erschlossen werden? Wie können Familien mit Kindern, wie können junge Menschen für den Urlaubsort Eckernförde begeistert werden? Und wie kann dazu beigetragen werden, Eckernförde als Erholungs- und Urlaubsort für ältere Menschen attraktiv zu erhalten? In diesem Sinne wird neben einer besseren Ausrichtung und Ausstattung der Angebote auch ein verstärktes und abgestimmtes Marketing notwendig.

### **Themen und Orte: Profilierung des Standortes**

In der Zusammenschau zeigt sich, dass Eckernförde bereits heute ein recht klares Profil besitzt. Zu nennen sind hier vor allem die herausgehobene Lagegunst, die Stadtgestalt und die Grünqualitäten. Auch hinsichtlich der Wirtschaftspolitik sind klare Schwerpunktsetzungen erkennbar – Stärkung der Traditionsbetriebe als Aushängeschilder der Stadt sowie Förderung innovativer Branchen. Für die genannten Themen gilt es in der Zukunft, die Qualitäten zu erhalten und weiter auszubauen, um das Profil weiter zu schärfen.

Schwächen in der Profilierung der Stadt ergeben sich bei den Themenfeldern Tourismus, Wohnen und Einzelhandel. In diesen Bereichen fehlt es der Stadt noch an Alleinstellungsmerkmalen, die Angebote scheinen relativ konventionell ausgerichtet. Für die Zukunft bedarf es daher klarerer Leitlinien und Zielvorstellungen für diese Themenfelder, um gesellschaftlichen Trends, Veränderungen in der Nachfrage sowie einem verstärkten Konkurrenzdruck begegnen zu können. Gleichwohl besitzt die Stadt auch in diesen Themenfeldern gute Ausgangsvoraussetzungen: Die Stadt genießt einen hohen Bekanntheitsgrad als Tourismusstandort, der Wohnungsmarkt und der Einzelhandel sind noch weitgehend intakt und wirtschaftlich tragfähig.

Deshalb kommt es entscheidend darauf an, die bestehenden Alleinstellungsmerkmale der Stadt frühzeitig weiter zu stärken. Dies können sowohl Themen (z.B. Förderung innovativer Branchen, Nachhaltige Stadtentwicklung, Wellness-Tourismus) als auch Orte (z.B. Altstadt, Hafen und Noor, Carlshöhe) sein. Alle Maßnahmen zur Profilierung des Standortes sollen nicht nur der Attraktivitätssteigerung Eckernfördes für neue Nachfragergruppen und der Stärkung der mittelzentralen Funktionen dienen, sondern in erster Linie die Zufriedenheit und Verbundenheit der ansässigen Bürgerinnen und Bürger sowie der Gewerbetreibenden in Eckernförde erhöhen sollen. Denn in der Aktivierung der vorhandenen endogenen Potenziale liegt ein Schlüssel für die Zukunftsfähigkeit der weiteren Stadtentwicklung Eckernfördes.

Im Folgenden werden Themen und Orte zur Profilierung des Standortes Eckernförde in einer tabellarischen Übersicht und einem Plan (*Themen und Orte: Profilierung des Standortes*) dargestellt. Auf eine thematische Zuordnung der Gebiete zu den Themenfeldern Tourismus, Wirtschaft, Wohnen oder Einzelhandel wurde bewusst verzichtet, da in den meisten Fällen eine Entwicklung dieser Gebiete die Chance bietet, zur Profilierung des Standortes insgesamt beizutragen.

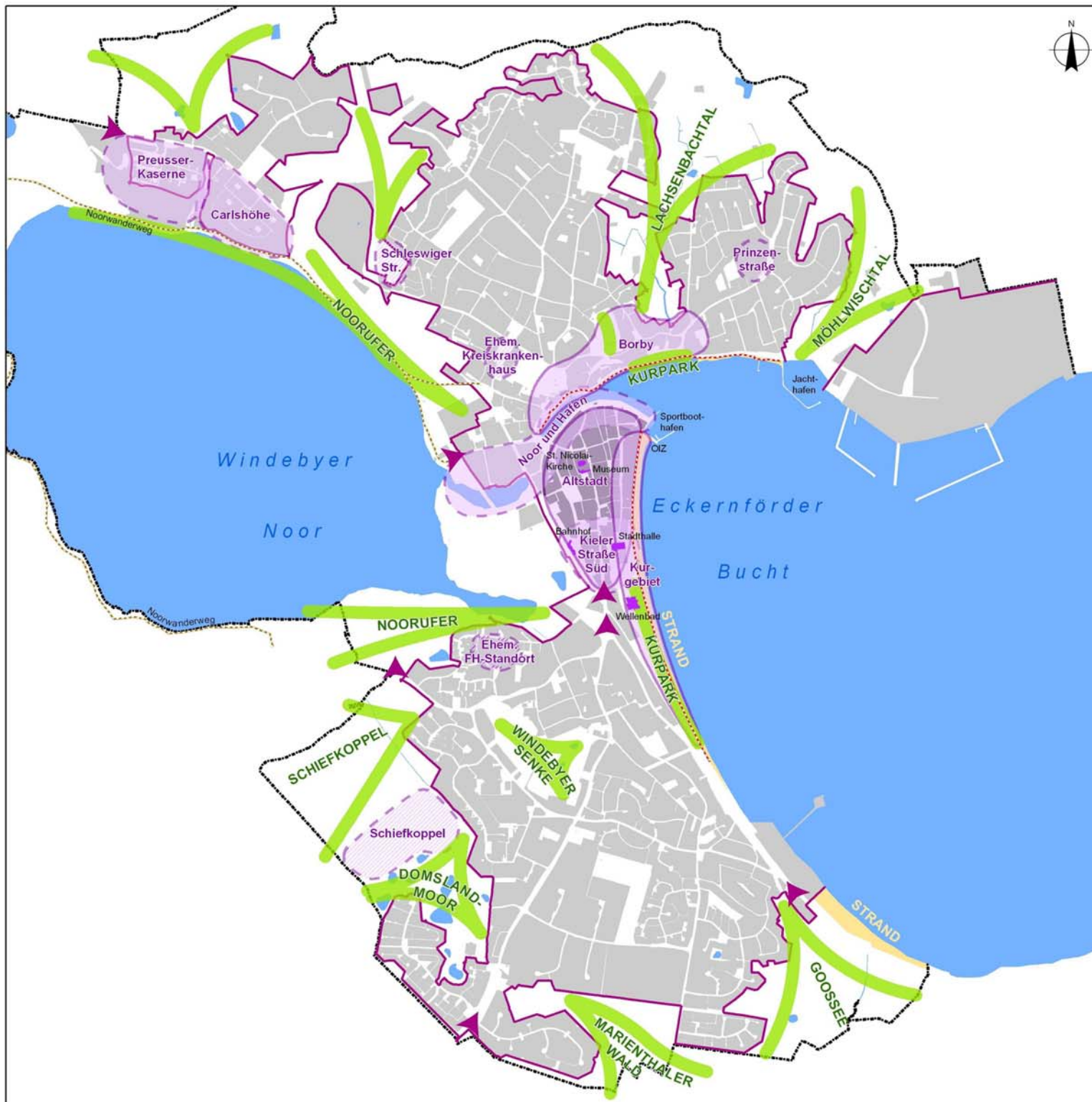
Besondere Chancen zu einer weiteren thematischen Profilierung des Standortes Eckernförde, verbunden mit einer weiteren baulich-räumlichen und stadtgestalterischen Profilierung, bieten sich auf den Konversionsflächen im Stadtgebiet. Diese Flächen sind im Plan als Potenzialflächen zur „Schaffung neuer Identitäten“ gekennzeichnet.

Gleichwohl können andernorts bestehende Qualitäten z.B. durch Maßnahmen des Stadtbbaus und der Stadterneuerung besser herausgearbeitet und gestärkt werden. Diese Flächen sind im Plan als „Bestehende Qualitäten“ gekennzeichnet.

Als „Potenzialflächen für die Stadtentwicklung“ werden wiederum all jene Flächen bezeichnet, auf denen eine bauliche Entwicklung im Sinne einer gezielten Ergänzung des Bestandes möglich ist – zumeist handelt es sich hierbei um potenzielle Wohnbauflächen.

Ebenfalls dargestellt sind die für die Stadt prägenden Grünräume sowie Gebäude und Orte, die als besonders charakteristisch und bedeutend für die Stadt Eckernförde erscheinen.

Themen und Orte: Profilierung des Standortes	
Gebiet	Thema
Innenstadt / Altstadt	Stärkung bestehender Qualitäten
Seebad Borby	Stärkung bestehender Qualitäten
„Hafen und Noor“	Stärkung bestehender Qualitäten / Schaffung neuer Identitäten
Carlshöhe	Schaffung neuer Identitäten
Preusserkaserne	Schaffung neuer Identitäten (perspektivisch)
Ehem. Fachhochschulstandort	Schaffung neuer Identitäten
Schleswiger Straße	Potenzialflächen für die Stadtentwicklung
Ehem. Kreiskrankenhaus	Potenzialflächen für die Stadtentwicklung
Prinzenstraße	Potenzialflächen für die Stadtentwicklung
Schiefkoppel / 1. Bauabschnitt	Potenzialflächen für die Stadtentwicklung
Gewerbegebiet Marienthaler Str.	Profilierung des Standortes
Kurstrand / Kurpark	Anpassung der Freizeit- und Kulturangebote
<i>Dezentrale Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte im gesamten Stadtgebiet</i>	
Erhalt der Grünqualitäten	Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
Stadteingänge	Profilierung des Standortes
Angebote für Freizeit und Tourismus	Profilierung des Standortes



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 11 | Themen und Orte

## Profilierung des Standortes

Stand: Mai 2006

### Legende

- Siedlungskante
- Stadteingänge
- Stärkung bestehender Qualitäten
- Schaffung neuer Identitäten
- Potenzialflächen für die Stadtentwicklung
- Bebauung
- Innenstadt
- Wichtiges Gebäude
- Grünzug
- Strand
- Gewässer
- Stadtgrenze

### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



**Eckernförde**  
OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

Bearbeitung:

**steg** Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH

Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

## 4.2 Demographischer Wandel<sup>77</sup>

Neben der Schärfung des Profils der Stadt Eckernförde als Ort zum Wohnen, Leben, Arbeiten und Urlauben ist ein zweiter bedeutender Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung der kommenden Jahre in der Gestaltung des demographischen Wandels zu sehen.

Eckernförde ist eine Stadt, die altert. Der Anteil der jungen Menschen in der Stadt nimmt ab, während der Anteil der alten Menschen und der Hochaltrigen ansteigt. Dies stellt die Stadt vor große Herausforderungen: Die Veränderungen in der Altersstruktur ziehen eine veränderte Nachfrage nach sich – im Bereich der sozialen und öffentlichen Einrichtungen, der Bildungseinrichtungen, des Wohnungsmarktes, des Einzelhandels und der Nahversorgung aber auch des Tourismus.

Diese Entwicklung ist jedoch nicht nur mit Belastungen bzw. Veränderungsbedarfen verbunden, sondern birgt auch große Potenziale: So kann die „Generation 50plus“ dazu beitragen, die Kaufkraft in Eckernförde zu steigern und die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt aufrechtzuerhalten.

### Finanzielle Belastungen als Mittelzentrum / Notwendigkeit der Kooperation mit dem Umland

Eckernförde trägt als Mittelzentrum für einen großen Stadt-Umlandbereich umfangreiche finanzielle Lasten zur Sicherung der Lebensqualität und Daseinsvorsorge.

*„Die zunehmende Konkurrenz um Bewohner und Arbeitsplätze und die sinkenden Handlungsspielräume der öffentlichen Hand erzwingen den Ausbau und die Verstetigung regionaler Kooperationen. In diesem regionalen Aktionsfeld liegt gleichzeitig die Chance und Verpflichtung für die stabilen Mittelstädte und regionalen Zentren, sich als Zentrum weiter zu profilieren und ihre zentralörtliche Funktion auszubauen. **Aufgrund ihrer Größe und ihrer Funktion haben sie die institutionellen und finanziellen Ressourcen, Initiator und Wegweiser bei der Gestaltung des demographischen Wandels zu sein.** Um diese führende Rolle ausüben zu können, sind wirtschaftliche Schwächen, durch die der Arbeitsmarkt der vergangenen Jahre geprägt war, zu mindern und die Wohnattraktivität für Familien und Besserverdienende zu steigern.“<sup>78</sup>*

Die zentralen Herausforderungen, die Eckernförde im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel zu bewältigen hat, sind vor allem

- der Erhalt und der Ausbau der zentralörtlichen Funktionen,
- die Erhöhung der Wohnortattraktivität für Haushalte mit Kindern,
- die Anpassung des Wohnungsangebots an die veränderte Nachfrage

---

<sup>77</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 12: Themen und Orte: Gestaltung des demographischen Wandels.

<sup>78</sup> Bertelsmann Stiftung: Aktion Demographischer Wandel. Demographietyp 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil. [www.aktion2050.de/wegweiser](http://www.aktion2050.de/wegweiser): S. 5.

- die Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur an die Veränderungen der Altersstruktur sowie
- die Aktivierung der Potenziale älterer Menschen.

### **Einstellung auf die Herausforderungen des demographischen Wandels**

Für eine zukünftig tragfähige Entwicklung Eckernfördes wird es entscheidend darauf ankommen, ob die Stadt diese Herausforderungen rechtzeitig erkennt und annimmt, um ihre Stadtentwicklungspolitik entsprechend strategisch auszurichten.

Eckernförde ist mit seiner kompakten Stadtstruktur und seiner hohen Wohn- und Lebensqualität ein gleichermaßen idealer Wohnstandort für Haushalte mit Kindern wie auch für Senioren. Die Lage in der Region macht die Stadt zudem interessant für Pendlerhaushalte, die z.B. einen Arbeitsplatz im Oberzentrum Kiel haben.

Aufgrund seines Bekanntheitsgrades als Seebad und Tourismusziel sowie der kleinteiligen Stadtstruktur mit kurzen Wegen hat sich Eckernförde bereits in der Vergangenheit zu einem beliebten Wohnort und Altersruhesitz für ältere Menschen entwickelt. Insofern hat sich die Stadt bereits heute gut auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppe eingestellt und entsprechende Service- und Betreuungsangebote entwickelt. Der Gesundheits- und Betreuungsbereich ist schon heute zu einem großen Wirtschaftsfaktor der Stadt geworden. Die zu erwartende Zunahme des Anteils älterer Menschen in der Stadt sollte deshalb als ein Potenzial angesehen werden. Entsprechende Angebote für diese Zielgruppe sind auszubauen, um die Attraktivität der Stadt zu erhöhen und um das ökonomische Potenzial dieser Nachfragegruppe zu nutzen. Hierbei muss zudem differenziert werden zwischen den spezifischen Bedarfen und Ansprüchen der „Generation Silber“ (50+), der Rentner (älter als 65 Jahre) sowie der Hochaltrigen (älter als 80 Jahre).

Auch die K.E.R.N.-Region hat sich im Rahmen eines bundesweiten Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) unter dem Motto „Seniorenorientierter Wirtschaftsraum K.E.R.N.“<sup>79</sup> bis Ende 2005 aktiv mit der „Wirtschaftsentwicklung und Infrastrukturanpassung unter neuen demographischen Vorzeichen“ auseinandergesetzt. Strategische Zielsetzung ist dabei u.a., die ökonomischen Potenziale der „Wirtschaftskraft Alter“ für die Region - und damit auch für Eckernförde - stärker zu nutzen: *„Ältere Menschen werden zukünftig verstärkt als Nachfrager nach Produkten und Dienstleistungen auftreten - rund um das Wohnen, Konsumgüter, Gesundheits-, Freizeit- oder Bildungseinrichtungen und andere. (...) Es geht somit um eine veränderte Wirtschaftspolitik, die Unternehmen sensibilisiert, Produkte und Dienstleistungen für die ältere Generation zu entwickeln und zu vermarkten. (...) Das strategische Ziel für K.E.R.N. heißt „Lebensqualität ein Leben lang“. Dies erfordert die Bündelung aller Kräfte von K.E.R.N. und die Verankerung des Themas in den Köpfen, um ein Bewusstsein für die neuen Herausforderungen und Chancen zu schaffen.“*

---

<sup>79</sup> CONVENT et al: Lebensqualität ein Leben lang - Seniorenorientierter Wirtschaftsraum K.E.R.N.. 2004. S. 3.

Im Rahmen des Modellvorhabens sind entsprechende Maßnahmen- und Projektvorschläge für die Umsetzung dieser Zielsetzung erarbeitet worden. Die Umsetzung einzelner Handlungsfelder und Projekte ist Aufgabe der jeweiligen Akteure in der Region, z.B. der Kommunen oder der Unternehmen.

In gleichem Maße wie die Bedürfnisse der Älteren sollten auch die Belange von jungen Menschen sowie von Familien gefördert werden, denn eine zukunftsfähige und lebendige Stadt muss auch für diese Gruppen attraktiv bleiben. Insbesondere die Wohnungswirtschaft muss sich auf eine quantitativ wie auch qualitativ veränderte Nachfrage einstellen: Trotz stagnierender bzw. sinkender Bevölkerungszahlen wird die Zahl der nachfragenden Haushalte gleich bleiben bzw. sogar noch zunehmen, da sich die Haushaltsformen immer weiter ausdifferenzieren und die Zahl der Single-Haushalte weiter ansteigt - sowohl bei jungen als auch alten Menschen. Auf diese veränderte Nachfrage muss mit geeigneten Angeboten reagiert werden.

### **Anpassung und Qualifizierung der Wohngebiete**

Die Sicherung bzw. Erhöhung der allgemeinen Wohn- und Lebensqualität ist ein wichtiges Ziel der Eckernförder Stadtentwicklung. Mit einer Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen können nicht nur potenziell abwanderungswillige Haushalte in der Stadt gehalten, sondern auch neue Haushalte für die Stadt geworben werden. Auch für Unternehmen ist die Qualität weicher Standortfaktoren von großer Bedeutung, da qualifizierte Arbeitskräfte attraktive Wohn- und Lebensbedingungen nachfragen. Mit dem Ausbau familiengerechter Wohnangebote muss daher auch eine Verbreiterung des Angebotes an unterschiedlichen Wohnungstypen sowie die Förderung zukunftsfähiger und innovativer Projekte einhergehen. Wichtig ist es einerseits, Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen, andererseits sollten auch die Potenziale für neue Wohn- und Trägerformen genutzt werden.

Hinsichtlich der Qualifizierung der Wohngebiete im Bestand für die Anforderungen des demographischen Wandels sind in Eckernförde heute einige Defizite zu erkennen. Dies betrifft vor allem die baulich-räumliche Gestaltung einiger Wohngebiete. Insbesondere die Wohngebiete des Geschosswohnungsbaus der 1950er bis 1970er Jahre weisen funktionale und gestalterische Defizite im Bereich des Wohnumfeldes auf. Eine gute Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist durch fehlende Aufenthaltsbereiche, mangelhaft ausgestattete bzw. unattraktiv gestaltete Spielbereiche vielerorts nicht gegeben. Dies mindert die Attraktivität dieser Quartiere für Haushalte mit Kindern gleichermaßen wie für ältere Menschen, die ihre Erholung vor allem im unmittelbar wohnungsnahen Bereich suchen. Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes in diesen Wohnquartieren würde daher sowohl die Wirtschaftlichkeit der Bestände sichern als auch die Wohnqualitäten für Haushalte mit Kindern sowie für ältere Menschen erhöhen. Zudem sind die technischen Infrastrukturen und Grundrisse des Wohnungsbestandes an die sich verändernde Nachfrage anzupassen (z.B. Single-Haushalte, seniorengerechte bzw. barrierefreie Wohnungen).

### **Anpassung und Ausbau der Bildungs- und Wohnfolgeeinrichtungen sowie der sozialen Infrastruktur**

Aus dem demographischen Wandel resultiert auch eine stark veränderte Nachfrage hinsichtlich der Bildungs- und Wohnfolgeeinrichtungen. Ebenso ergeben sich neue Anforderungen an die soziale Infrastruktur.

Vor dem Hintergrund zukünftig rückläufiger Schülerzahlen werden auch in Eckernförde mittel- bis langfristig Anpassungsmaßnahmen bei den Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen notwendig. Daher sollte frühzeitig eine geeignete strategische Entwicklungsplanung für die genannten Einrichtungen aufgestellt werden. Die Qualität der Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen muss auch unter veränderten Rahmenbedingungen auf hohem Niveau gewährleistet bleiben, um die Attraktivität Eckernfördes als Wohnstandort für Familien aufrechtzuerhalten.

Um die Attraktivität Eckernfördes als familienfreundlichem Wohnstandort zu erhöhen, ist es zudem notwendig, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf stärker als bisher zu unterstützen. Hierzu sind geeignete Betreuungsangebote in der Nähe zu den Arbeitsplätzen zu entwickeln.<sup>80</sup> Entsprechende Programme des Landes Schleswig-Holstein (z.B. Chefsache Familie) können hierzu genutzt werden.

Angebote für ältere Menschen sind heute in Eckernförde zwar bereits zahlreich vorhanden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist ein weiterer Ausbau in der Zahl wie auch in der Breite ihrer Angebote anzustreben. Hierunter sind bspw. Einrichtungen der Erwachsenenbildung, kulturelle Angebote oder Gemeinschaftseinrichtungen zu nennen.

### **Vernetzung der Stadtteile und Grünräume im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“**

Ein besonderes Augenmerk ist auf eine gute Vernetzung der verschiedenen Quartiere untereinander und mit der Innenstadt zu legen. In einer alternden Gesellschaft gewinnt das Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ zunehmend an Bedeutung. Ältere Menschen sind darauf angewiesen, dass in erreichbarer Entfernung zu ihrem Wohnstandort Einrichtungen der Nahversorgung, soziale und öffentliche Einrichtungen und Angebote sowie Erholungsräume vorhanden sind. Eckernförde bietet hier beste Ausgangsvoraussetzungen.

Ausbaufähig sind jedoch die kleinräumigen Wegevernetzungen zwischen den Quartieren untereinander und mit der Gesamtstadt. Hierbei ist auf ausreichend Ruhe- und Verweilmöglichkeiten zu achten (Bänke), ebenso auf eine deutliche Beschilderung und gute Beleuchtung der Wege. Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch die Förderung des ÖPNV und des Radverkehrs, vor allem für nicht-mobile Bevölkerungsgruppen wie Kinder/Jugendliche und ältere Menschen.

---

<sup>80</sup> Bertelsmann Stiftung: Aktion Demographischer Wandel. Demographietyp 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil. [www.aktion2050.de/wegweiser](http://www.aktion2050.de/wegweiser): S. 16.



### **Anpassung und Qualifizierung der Innenstadt für Einzelhandel und Tourismus**

Eckernförde besitzt eine attraktive Innenstadt mit hohen städtebaulichen und funktionalen Qualitäten. Diese gilt es zu erhalten und noch stärker als bisher herauszustellen. Eine attraktive Innenstadt ist ein wichtiger Standortfaktor für den Wohnstandort Eckernförde, aber auch für die regionale Positionierung als Einkaufsstadt und als Tourismusdestination. Daher hat eine weitere Aufwertung der Innenstadt auch positive Auswirkungen auf die gesamte Stadt. Eine weitere Gefährdung der innerstädtischen Funktionen muss zukünftig unterbleiben, so sollten z.B. keine weiteren großflächigen Einzelhandelsangebote außerhalb der Innenstadt zugelassen werden.

Die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten insbesondere der Altstadt sind zu erhalten. Gleichmaßen muss es gelingen, im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung, den Bestand gezielt zu ergänzen und zu modernisieren.

Der Handel muss sich auf die veränderte und spezielle Nachfrage von älteren Menschen einstellen und seine Angebote entsprechend ausrichten. Mit dem aktuell geplanten Einzelhandelsangebot „50plus“ in der Speicherpassage<sup>81</sup> wird diesbezüglich bereits ein erster Schritt getan.

Heute mangelt es in der Innenstadt an attraktiven Verweil- und Kommunikationsorten im öffentlichen Raum. Ebenso ergeben sich Defizite in der Orientierung: Eine klarere Gestaltung des öffentlichen Raumes, eine bessere Beschilderung und Beleuchtung würde älteren Menschen und ortsunkundigen Besuchern die Orientierung erleichtern und somit die Attraktivität erhöhen. Auch andere Nutzer der Innenstadt würden hiervon profitieren.

### **Neuausrichtung der touristischen Angebote**

Vor dem Hintergrund des allgemeinen demographischen Wandels ist zu betonen, dass zunehmend auch ältere Menschen Angebote im Wellness- und Gesundheitsbereich nachfragen. Entsprechende Anpassungsbedarfe sind daher auch in der touristischen Infrastruktur zu sehen. Die vorhandenen Angebote sind recht konventionell ausgerichtet. Es fehlt an innovativen Angeboten, die ganzjährig neue Besucher in die Stadt locken können. Die Ausrichtung auf „Stammgäste“ erscheint wenig nachhaltig, da das sich das Urlaubsverhalten zunehmend spontaner und flexibler gestaltet. Vor allem junge Menschen und Familien werden bislang zu wenig angesprochen. Eine Ergänzung der Angebotsstruktur um Angebote im Wellness- und Gesundheitsbereich wie auch bei Trendsportarten würde die Attraktivität des Urlaubsziels Eckernförde entsprechend erhöhen.

### **Themen und Orte: Gestaltung des demographischen Wandels**

Die vorausschauende Gestaltung des demographischen Wandels ist eine der bedeutendsten Aufgaben für die zukünftige Stadtentwicklung. Die Veränderungen in der Alters- und Haus-

---

<sup>81</sup> Eckernförder Zeitung, 07.03.2006.

haltsstruktur stellen die Stadt vor Herausforderungen, was die Anpassung der Infrastrukturen, der Bildungs- und Wohnfolgeeinrichtungen betrifft.

Wenn sich die verschiedenen Akteure in der Stadt, der Tourismussektor, der Einzelhandel und auch die Wohnungswirtschaft allerdings frühzeitig auf die Veränderungen einstellen und ihre Angebote entsprechend anpassen, besteht die Chance, den Wandel gezielt für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu nutzen.

Im Folgenden werden Themen und Orte der Gestaltung des demographischen Wandels in einer tabellarischen Übersicht und einem Plan (*Themen und Orte: Gestaltung des demographischen Wandels*) dargestellt.

In der Altstadt und im Kurgebiet sind zur Gestaltung des demographischen Wandels vor allem die Anpassung der Angebotsstruktur an eine veränderte Nachfrage sowie gestalterische Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes von Bedeutung (vgl. Kategorie „Anpassung der Angebote und Gestaltung des öffentlichen Raumes“).

In den Wohngebieten der Stadt werden Anpassungsbedarfe des Wohnungsbestandes an eine sich verändernde Nachfrage deutlich – dies betrifft vor allem die Bestände des Geschosswohnungsbaus der 1950er bis 1970er Jahre. Hier treten zudem Defizite in der Gestaltung, Ausstattung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes bzw. Wohnumfeldes zu Tage (vgl. Kategorie „Anpassung und Qualifizierung von Wohngebieten“).

Ebenfalls im Plan dargestellt sind Einrichtungen der Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und soziale Einrichtungen. Es wird deutlich, dass Eckernförde bereits heute über ein breites, stadtweites Angebot von Wohnfolgeeinrichtungen verfügt. Dieses Angebot ist zu erhalten und auszubauen.

Um dem Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden, welche insbesondere die Bedürfnisse von in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen berücksichtigt, ist eine weitere Förderung des ÖPNV sowie eine Qualifizierung des Fuß- und Radwegenetzes von Bedeutung.

Themen und Orte: Gestaltung des demographischen Wandels	
Gebiet	Thema
Ostlandstraße / Saxtorfer Weg	Qualifizierung von Wohngebieten
Norderstraße / Riesebyer Straße	Qualifizierung von Wohngebieten
Doroteenstraße	Qualifizierung von Wohngebieten
Diestelkamp / Wulfsteert	Qualifizierung von Wohngebieten
Bismarckstraße / Johannes-Hensen-Platz	Qualifizierung von Wohngebieten
Innenstadt	Gestaltung des öffentlichen Raumes
Kurpark / Kurstrand	Anpassung der Freizeit- und Kulturangebote
<i>Dezentrale Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte im gesamten Stadtgebiet</i>	
Management der Infrastrukturen	Regionale Kooperation
Anpassung des Einzelhandels an veränderte Nachfrage	Angebote für Familien, junge Menschen und Senioren
Anpassung der Wirtschaft an veränderte Nachfrage	Angebote für Familien, junge Menschen und Senioren
Anpassung des Tourismus an veränderte Nachfrage	Angebote für Familien, junge Menschen und Senioren
Ausbau von Wegeverbindungen, Vernetzung der Stadtquartiere	Stadt der kurzen Wege
Ausbau des ÖPNV	Stadt der kurzen Wege
Sicherung von Wohnfolgeeinrichtungen	Qualifizierung der Wohngebiete
Sicherung von sozialen Einrichtungen	Qualifizierung der Wohngebiete



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 12 | Themen und Orte

## Gestaltung des demographischen Wandels

Stand: Mai 2006

### Legende

- Siedlungskante
- Anpassung der Angebote und Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Anpassung und Qualifizierung von Wohngebieten
- Wichtiges Gebäude
- Kindergarten
- Bildungseinrichtung
- Soziale Einrichtung
- Einrichtung für Senioren
- Einzelhandelsstandort
- Buslinie
- Bebauung
- Innenstadt
- Gewässer
- Stadtgrenze

### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

### 4.3 Bewältigung des Strukturwandels<sup>82</sup>

Den dritten Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkt für die zukünftige Stadtentwicklung Eckernfördes bildet die Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels und der Umgang mit den Konversionsflächen im Stadtgebiet.

#### **Stärkung der Rolle Eckernfördes als Arbeitsplatzzentrum und Wirtschaftsstandort**

Der allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel stellt auch die Stadt Eckernförde vor große Herausforderungen. Um die Position Eckernfördes als Arbeitsplatzzentrum und Wirtschaftsstandort zu stärken, bedarf es daher einer starken interkommunalen und regionalen Kooperation auch im Bereich der Wirtschaftsförderung. Wenngleich auf der regionalen Ebene mit der K.E.R.N.-Region bereits eine eingeübte und vertrauensvolle Zusammenarbeit besteht, erscheint es wichtig, auch im direkten Verflechtungsraum des Stadt-Umland-Bereiches eine gemeinsame Wirtschaftsförderung und eine abgestimmte Planung der Gewerbeflächenentwicklung zu betreiben. Zur Förderung des Wirtschaftsstandortes gehören zudem die Förderung des Qualifikationsniveaus der Arbeitskräfte und Bewohner sowie Maßnahmen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Um die Gewerbestruktur in Eckernförde zukunftsfähig zu gestalten, sollte es Ziel der städtischen Politik sein, die bestehenden Betriebe am Standort Eckernförde zu halten und zu pflegen. Von besonderer Bedeutung sind hier die Eckernförder Traditionsbetriebe Punker, Sauer & Sohn und Behn, da sie als Aushängeschilder der Eckernförder Wirtschaft für den Standort werben. Gleichzeitig müssen neue Unternehmen mit hochwertigen Arbeitsplätzen in die Stadt geholt werden. Hierzu ist eine pro-aktive Wirtschaftsförderung, verbunden mit einer Erleichterung von Investitionen durch Beschleunigung von Genehmigungs- und Förderverfahren notwendig. Hier ist Eckernförde bereits auf einem guten Weg: Die Stadt fördert bereits seit langem zukunftsweisende Technologien und besitzt mit dem Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) einen wichtigen Impulsgeber für die Förderung von Starterunternehmen und Existenzgründern.

Eckernförde sollte zudem den demographischen Wandel als Chance für wirtschaftliches Wachstum erkennen: *„Die Alterung der Bevölkerung schafft Potenziale für wirtschaftliches Wachstum. Die Mittelstädte und regionalen Wirtschaftszentren müssen diesen Markt durch die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen für ältere Menschen nutzen.“*<sup>83</sup> Denkbar ist beispielsweise der Ausbau medizinischer und Gesundheitsdienstleistungen, Pflege- und Sozialdienstleistungen sowie Service- und Beratungsangeboten. Wie erwähnt sollte Eckernförde zudem seine Tourismusangebote an die veränderten Urlaubs- und Freizeitbedürfnisse einer alternden Bevölkerung anpassen.

---

<sup>82</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 13: Themen und Orte: Bewältigung des Strukturwandels.

<sup>83</sup> Bertelsmann Stiftung: Aktion Demographischer Wandel. Demographietyp 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil. [www.aktion2050.de/wegweiser](http://www.aktion2050.de/wegweiser): S. 13.

### Entwicklung von Konversionsflächen

Eckernfördes Stadtbild ist geprägt von zahlreichen Flächen, die im Zuge von wirtschaftlichem Strukturwandel und Standortaufgaben aus ihrer ursprünglichen Nutzung gefallen sind und heute brach liegen oder nur mindergenutzt werden. Diese Flächen befinden sich zum Teil in hochattraktiver Lage. Zu nennen sind hier zum einen die Hafenflächen: Nachdem Getreideumschlag, Fischerei und Personenschiffahrt immer mehr an Bedeutung eingebüßt haben, sind hier große Flächen frei geworden, die noch auf eine neue Nutzung und eine gestalterische Aufwertung warten. Zum anderen handelt es sich um Flächen der Bundeswehr, die im Zuge von internen Umstrukturierungen aufgegeben wurden. Hier ist vor allem die Carlshöhe zu nennen, auch wenn weitere Flächen in der Zukunft zur Umnutzung anstehen (ehemalige Standortverwaltung, Preusserkaserne). Die Veränderungen zeigen sich nicht nur im Stadtbild, sondern haben auch Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie im Falle der Truppenreduzierung der Bundeswehr auch auf den Einzelhandel und den Wohnungsmarkt.

Für die brachgefallenen Flächen muss nach neuen Nutzungen gesucht werden, die wirkungsvolle Entwicklungsimpulse für das jeweilige Umfeld sowie für die Gesamtstadt setzen können. Die zahlreichen Konversionsflächen im Stadtgebiet bieten eine einmalige Chance, Entwicklungsimpulse nicht durch die Ausweisung neuer Gebiete auf der grünen Wiese zu erzeugen, sondern im Zuge der Innenentwicklung neue Impulse in bereits bestehenden Stadt- und Siedlungszusammenhängen zu generieren und neue Identitäten zu schaffen.

### Stärkung und Qualifizierung bestehender Gewerbebestandorte

Eckernförde besitzt drei große Gewerbegebiete: Das Gewerbegebiet Nord/Grasholz, das Gewerbegebiet Wilhelmstal/Hörst sowie das Gewerbegebiet Marienthaler Straße. Im Kreuzungsbereich B 76 / Noorstraße hat sich ein weiterer Gewerbeschwerpunkt etabliert. Ebenso wichtig wie die Entwicklung neuer Quartiere und Projekte auf den Konversionsflächen ist es, die bestehenden Wirtschafts- und Gewerbestrukturen zu stärken.

Mit dem nach ökologischen Gesichtspunkten gestalteten Gewerbegebiet Marienthal sowie dem Technik- und Ökologiezentrum (TÖZ) hat die Stadt bereits ein hervorragendes Beispiel realisiert, wie eine zeitgemäße Gestaltung eines Gewerbegebietes aussehen kann. Die Konzeption des Gebietes als ein Gewerbegebiet mit einem besonderen Profil und einer besonderen Ausrichtung auf junge innovative Unternehmen muss jedoch zukünftig noch besser kommuniziert werden. Auch müssen Vernetzungspotenziale mit anderen Branchen und Standorten stärker genutzt werden.

Die weiteren Gewerbegebiete Eckernfördes, das Gewerbegebiet Nord/Grasholz, das Gewerbegebiet Wilhelmstal/Hörst sowie der Gewerbebestandort Noorstraße weisen sowohl gestalterische wie auch strukturelle Defizite auf. Es fehlt an einer klaren thematischen Ausrichtung und Profilierung dieser Gebiete. Bei der Gewerbeagglomeration Noorstraße stellt sich zudem die Frage, ob hier in allen Teilbereichen eine Flächennutzung vorliegt, die der besonderen Lagegunst des Ortes entspricht. Durch Neuordnung bzw. Umnutzung könnten

diese Flächen am Noor optimaler genutzt werden, z.B. im Sinne einer stärkeren Profilierung des Standortes durch die Schaffung neuer Identitäten.

### **Anpassung der Innenstadt an veränderte Rahmenbedingungen für den Einzelhandel**

Auch in der Innenstadt werden die Folgen des allgemeinen Strukturwandels deutlich. Defizite ergeben sich in der strategischen Ausrichtung des Eckernförder Einzelhandels. Auch wenn der Einzelhandelsstandort Eckernförde derzeit noch nicht so stark von einem Nachfrage-rückgang oder gar Leerständen betroffen ist wie vergleichbare Mittelstädte, sondern im Gegenteil noch einen Großteil seiner inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandelsstruktur erhalten konnte, so sind die allgemeinen Trends einer sich verändernden Nachfrage- und Angebotsstruktur auch in Eckernförde nicht zu verkennen (vgl. Kap. 2.7).

Der Eckernförder Einzelhandel muss daher ein klareres Profil entwickeln – als Einkaufstadt, die alles hat, was ein Mittelzentrum bieten muss, ebenso wie als attraktives Ziel für Tagesausflügler, Urlauber und Städtetouristen, die in der gemütlichen Altstadt ein besonderes Angebot erwarten. Zu betonen ist daher vor allem auch die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Angebotsstruktur sowie die Ergänzung durch weitere gastronomische und kulturelle Angebote, um die Verweildauer zu erhöhen. Hier - und nicht in erster Linie in der baulich-räumlichen Gestaltung der Innenstadt - sind die größten Nachholbedarfe zu sehen.

Der Bereich der Kieler Straße südlich der Gerichtstraße hat in den vergangenen Jahren als Einzelhandelsstandort an Bedeutung eingebüßt. In unmittelbarer Nähe hat die Bundeswehr 2005 ihre Standortverwaltung (ehemalige Königliche Bauschule) aufgegeben und nutzt das Gebäude nur noch befristet bis ca. 2008. In diesem Stadtbereich ergeben sich somit große Potenziale für eine räumliche wie funktionale Neuordnung und Anpassung an die veränderte Nachfrage. Ein solches Entwicklungspotenzial wird auch durch die strategische Lage zwischen Bahnhof, Fußgängerzone, Stadthalle und Strand unterstrichen.<sup>84</sup>

### **Neue Nutzungen für das Gelände der ehemaligen Fachhochschule**

Mit der Schließung des Fachbereiches Bauwesen der Fachhochschule Kiel am Standort Eckernförde zum Jahr 2007 werden die Gebäude und Flächen am Lorenz-von-Stein-Ring frei für neue Nutzungen.

Es ist denkbar, dieses an exponierter und attraktiver Stelle im Stadtgebiet liegende Areal als Standort für ein überörtliches Bildungsangebot zu erhalten. Ebenfalls vorstellbar ist eine gewerbliche Nachnutzung der Flächen und Gebäude, z.B. im Zusammenhang mit der Stärkung der Bereiche Gesundheits- und Seniorenwirtschaft.

---

<sup>84</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. 2005.

**Themen und Orte: Bewältigung des Strukturwandels**

In Eckernförde ergeben sich mit der Aufgabe von mehreren Bundeswehrstandorten und dem Bedeutungsverlust des Hafens zwei grundlegende Problematiken des wirtschaftlichen Strukturwandels, welche auch im Stadtbild in Form von Brachflächen sichtbar werden. Die exponierte Lage dieser Flächen prädestiniert sie für eine Überplanung und Neuentwicklung, welche dazu beitragen kann, wirksame Impulse für die Entwicklung der jeweiligen Teilräume wie auch für die Gesamtstadt zu geben (*vgl. Plan 13: Themen und Orte: Bewältigung des Strukturwandels*). Sie sind im Plan daher als geeignete Flächen zur „Schaffung neuer Identitäten“ gekennzeichnet.

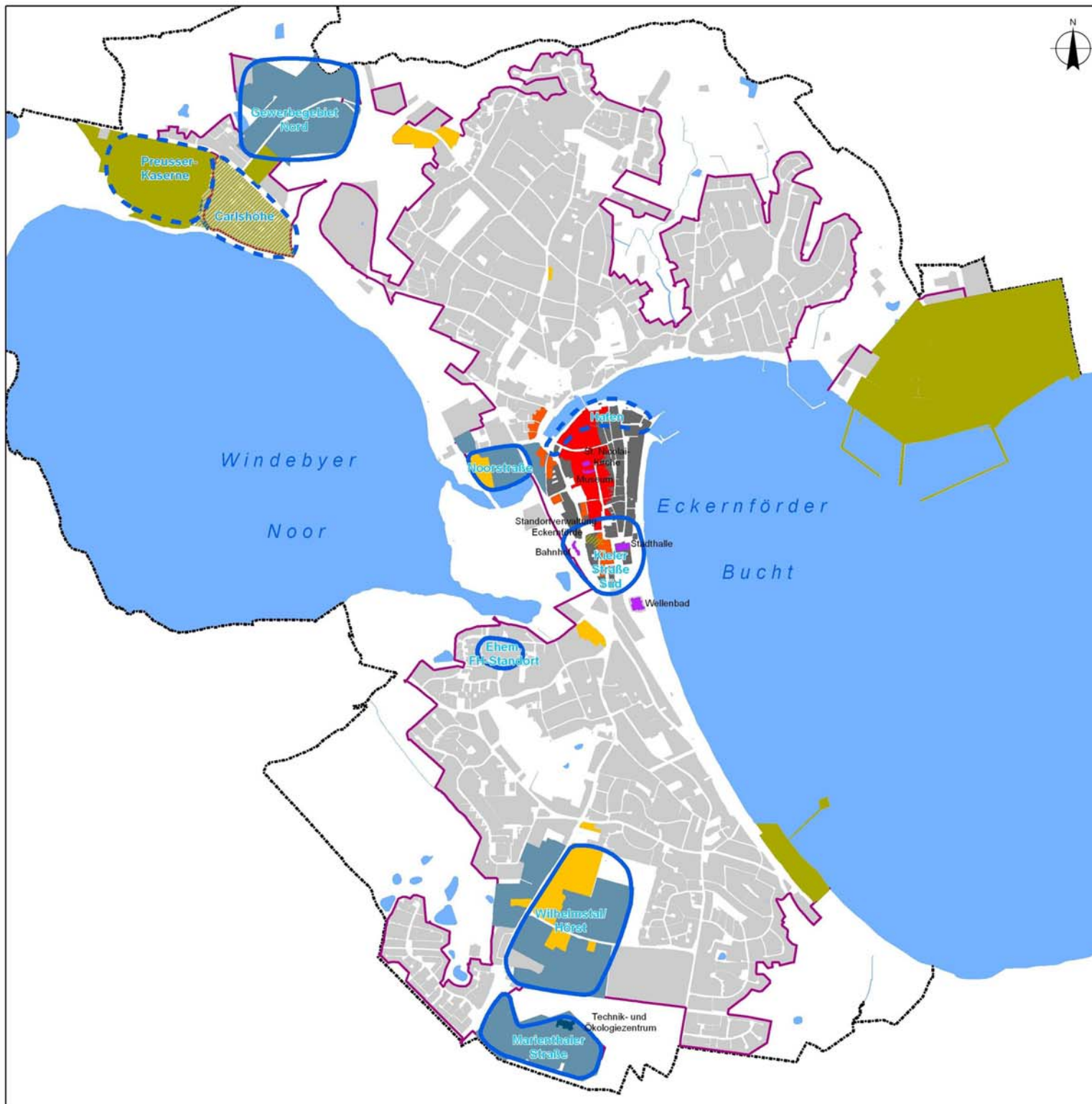
Was die Gewerbeentwicklung in Eckernförde angeht, so ist in der Unterstützung bereits ortsansässiger Bestandsunternehmen ein Schwerpunkt der Wirtschaftsförderung zu sehen. Gleichzeitig sollten die Bemühungen fortgesetzt werden, Eckernförde als einen Standort für innovative Technologien zu etablieren und eine aktive Existenzgründerförderung zu betreiben.

Die bestehenden Eckernförder Gewerbegebiete bedürfen einer gezielten Qualifizierung und Profilierung. Erste Ansätze hierzu bestehen bereits: Während das Gewerbegebiet Marienthaler Straße mit seiner ökologischen Planung vor allem Unternehmen aus dem Technologie-, Forschungs- und Umweltbereich ansprechen soll, ist das Gewerbegebiet Nord vor allem für ortsansässige Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe geeignet. Beim Gewerbegebiet Wilhelmstal/Hörst hingegen sollte darauf geachtet werden, dass Einzelhandelsnutzungen die Funktion des Gewerbegebietes nicht zu sehr überlagern. Eine entsprechende planungsrechtliche Absicherung ist bereits erfolgt. Die Gewerbeagglomeration an der Noorstraße bedarf einer funktionalen Neuordnung (*vgl. Plan 13: Kategorie „Qualifizierung / Funktionale Neuordnung“*).

Im Bereich der südlichen Innenstadt (Kieler Straße Süd) sowie dem Gelände der Fachhochschule haben sich mit dem Rückgang der Einzelhandelsnutzungen bzw. dem Verlust des Hochschulstandortes Veränderungen in der Funktion dieser Stadtbereiche ergeben, sodass auch diese einer funktionalen Neuordnung bedürfen.



Themen und Orte: Bewältigung des Strukturwandels	
Gebiet	Thema
Hafen	Schaffung neuer Identitäten / Funktionsergänzung zur Innenstadt
Kieler Straße Süd / ehem. Bauschule	Schaffung neuer Identitäten / Funktionsergänzung zur Innenstadt / Eingang zur Innenstadt / Gelenkfunktion Bahnhof – Innenstadt - Strand
Gewerbeagglomeration Noorstraße	Profilierung von Gewerbestandorten / Funktionale Neuordnung / Schaffung neuer Identitäten
Carlshöhe	Schaffung neuer Identitäten
Preusserkaserne	Schaffung neuer Identitäten
Ehem. Fachhochschulstandort	Schaffung neuer Identitäten
Gewerbegebiet Nord / Grasholz	Profilierung von Gewerbestandorten / Funktionale Neuordnung / Schaffung neuer Identitäten
Gewerbegebiet Wilhelmstal / Hörst	Profilierung von Gewerbestandorten
Gewerbegebiet Marienthaler Str.	Profilierung von Gewerbestandorten
<i>Dezentrale Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte im gesamten Stadtgebiet</i>	
Nutzung der ökonomischen Potenziale der alternden Bevölkerung	Profilierung des Einzelhandels- und Gewerbestandortes
Förderung von zukunftsorientierten Dienstleistungen	Profilierung des Einzelhandels- und Gewerbestandortes
Ansiedlung von höherqualifizierten Arbeitsplätzen	Profilierung des Einzelhandels- und Gewerbestandortes



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 13 | Themen und Orte

## Bewältigung des Strukturwandels

Stand: Mai 2006

### Legende

- Siedlungskante
- Qualifizierung / Funktionale Neuordnung
- Schaffung neuer Identitäten
- Wichtiges Gebäude
- Gewerbegebiet
- Einzelhandel Innenstadt
- Einzelhandel Randlage
- Einzelhandel dezentral
- Bundeswehrstandort
- Bundeswehrstandort (aufgegeben)
- Bebauung
- Innenstadt
- Gewässer
- Stadtgrenze

### Maßstab



Auftraggeberin:

Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

#### 4.4 Identifizierung von Entwicklungsgebieten

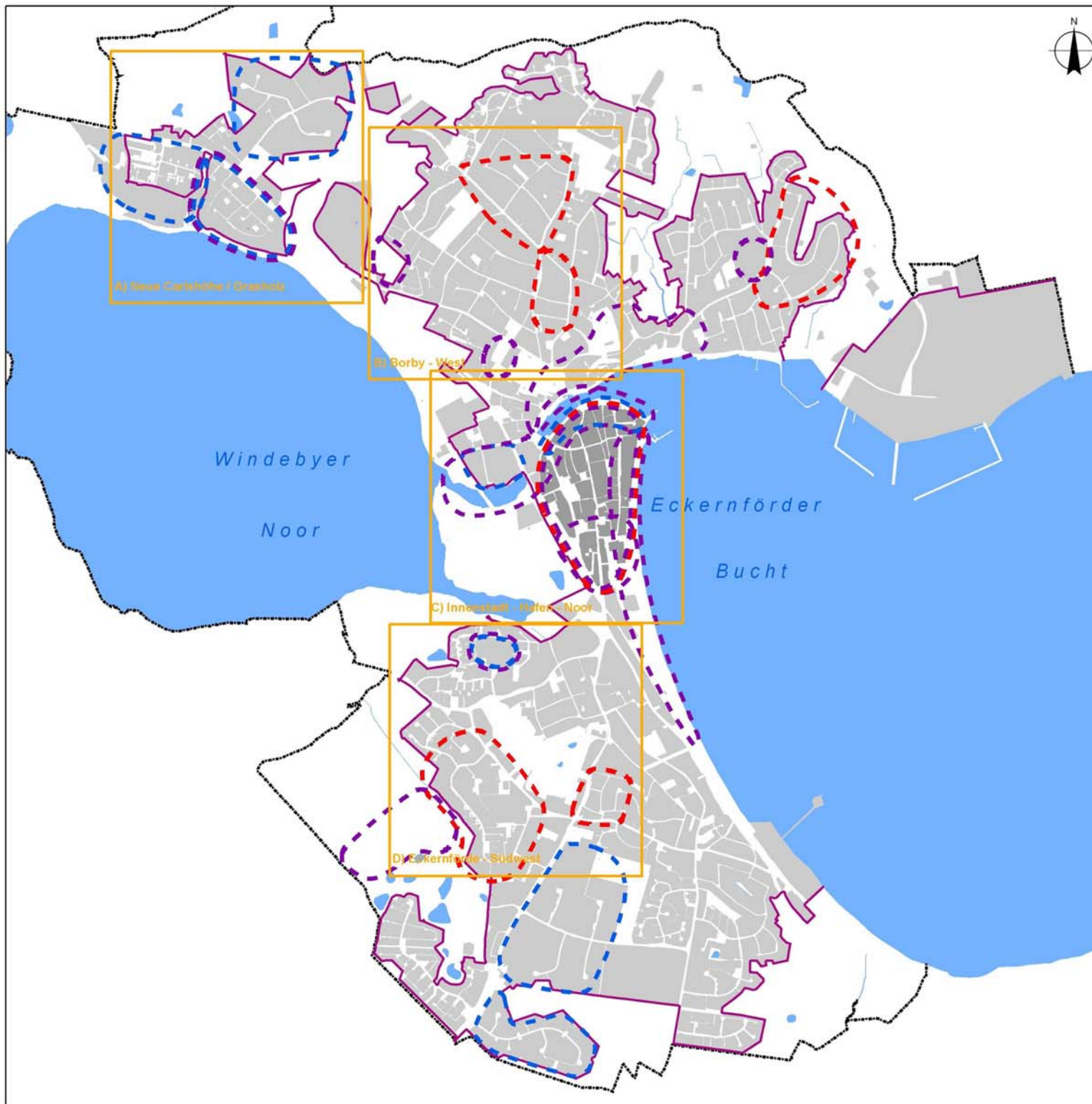
In der Zusammenschau der drei übergeordneten Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte für die Eckernförder Stadtentwicklung (*siehe hierzu Plan Nr. 14: Themen und Orte: Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte*) wird deutlich, dass sich spezielle Handlungserfordernisse ebenso wie besondere Entwicklungspotenziale in verschiedenen Teilräumen der Stadt verdichten.

Diese Teilräume werden zu vier Entwicklungsgebieten zusammengefasst:

- Der **nordwestliche Stadtbereich** mit der ehemaligen Kaserne **Carlshöhe**, der benachbarten **Preusserkaserne** sowie dem **Wohngebiet Grasholz** und dem **Gewerbegebiet Nord**;
- der **Stadtbereich westliches Borby**, der die Wohngebiete Kurt-Pohle-Straße, Ostlandstraße, Saxtorfer Weg und Norderstraße/Riesebyer Straße umfasst;
- die **Innenstadt** mit den angrenzenden Stadtbereichen **Hafen, Norderhake/Noor, Kurgebiet/Kurpromenade und Kieler Straße Süd** sowie
- der **Bereich Eckernförde-Südwest** mit den Wohngebieten Diestelkamp/Wulfsteert, Möhlenkamp, Bismarckstraße/Johannes-Hensen-Platz, Karl-Samwer-Ring, dem ehemaligen FH-Gelände sowie dem potenziellen Neubaugebiet Schiefkoppel.

Die Abgrenzung dieser Entwicklungsgebiete erfolgt bewusst großräumig, um die funktionalen und städtebaulichen Verflechtungsbereiche einzelner Flächen einzubeziehen sowie die Wechselwirkungen zwischen den Teilgebieten berücksichtigen zu können.

Die vier genannten Entwicklungsgebiete werden im folgenden Kapitel einer tiefergehenden Betrachtung unterzogen, um jeweils spezifische Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Entwicklung dieser Teilräume formulieren zu können.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 14 | Themen und Orte

## Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte

Stand: Mai 2006

### Legende

- Siedlungskante
- Abgrenzung der Entwicklungsgebiete
- - - Profilierung des Standortes
- - - Gestaltung des demographischen Wandels
- - - Bewältigung des Strukturwandels
- Innenstadt
- Gewässer
- Stadtgrenze

### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005. Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

## 5. Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen

Nachdem im vorangegangenen Kapitel eine Verräumlichung der Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte für die zukünftige Eckernförder Stadtentwicklung erfolgt ist und vier städtische Teilbereiche als besondere Entwicklungsgebiete identifiziert wurden, werden in diesem Kapitel strategische Zielsetzungen für die Entwicklung der Gebiete formuliert und die etwaigen Stadtumbaubedarfe erörtert.

Abschließend werden konkrete Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Entwicklungsbereiche bzw. für einzelne Teilgebiete dieser Entwicklungsbereiche benannt und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung formuliert. Als Zeithorizont für die Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen wurde der Zeitraum bis 2015 zugrunde gelegt.

Im Zuwendungsbescheid über die bereits bewilligten Stadtumbau-Mittel für die Stadt Eckernförde wird als übergeordnete Zielsetzung für die Verwendung der Fördermittel genannt: *„Vorausschauende und qualitätsvolle Gestaltung der städtebaulichen Anpassungsprozesse an den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel.“*<sup>85</sup> Die in diesem Kapitel erarbeiteten Zielformulierungen, Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen sollen daher auch als Entscheidungskriterien für die erforderlichen Diskussionen in der Stadt dienen, um zur Festlegung von Investitionsvorranggebieten bzw. zur Festlegung von Gebieten der Städtebauförderung im Stadtgebiet zu kommen.

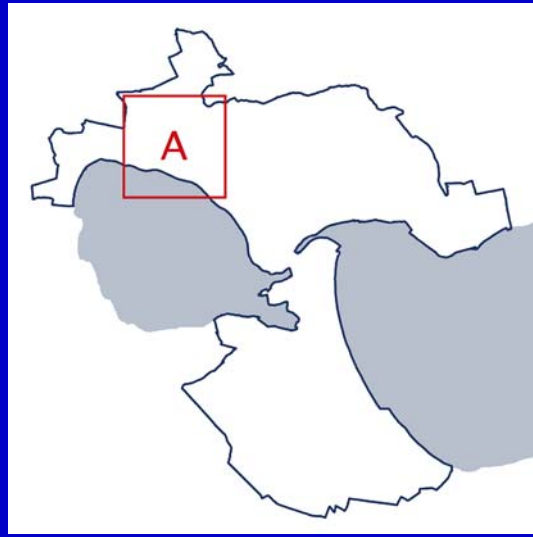
Die vorgeschlagenen Maßnahmen in den vier Entwicklungsgebieten werden in den Plänen 15 - 18 zusammenfassend dargestellt. In Plan 19 („Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete“) werden alle vorgeschlagenen Maßnahmenschwerpunkte der zukünftigen Eckernförder Stadtentwicklung im Überblick dargestellt und Empfehlungen für die Festlegung von Fördergebieten gemacht.

---

<sup>85</sup> Investitionsbank Schleswig-Holstein: Zuwendungsbescheid zum Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West 2005 für die Stadt Eckernförde vom 15.02.2005.



### 5.1 Entwicklungsgebiet A: Neue Carlshöhe / Grasholz



Das Entwicklungsgebiet Neue Carlshöhe / Grasholz<sup>86</sup> ist am nordwestlichen Stadtrand Eckernfördes beidseitig der B 76 (Flensburger Straße) in Richtung Schleswig gelegen. Es setzt sich zusammen aus den vier Teilbereichen

- ehemalige Kaserne Carlshöhe („Neue Carlshöhe“),
- Preusserkaserne,
- Gewerbegebiet Nord (Rosseer Weg) sowie
- Wohngebiet Grasholz.

#### 5.1.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes

Charakteristisch für das Entwicklungsgebiet ist seine exponierte Lage am nordwestlichen Stadteingang von Eckernförde. Die beiden Kasernenareale befinden sich in unmittelbarer Hanglage zum Windebyer Noor, das Gewerbegebiet und das Wohngebiet grenzen an die Naturräume des Eckernförder Stadtrandes. Die besondere landschaftliche Lagegunst wird verstärkt durch hohe Grün- und Freiraumqualitäten sowie einen alten Baumbestand in Teilbereichen des Gebietes, speziell auf dem Carlshöhe-Gelände, das zu einem Drittel Landschaftsschutzgebiet ist

<sup>86</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 15: Entwicklungsgebiete – A: Neue Carlshöhe / Grasholz.



Gleichzeitig ist die Lage des Entwicklungsgebietes in der Gesamtstadt als isoliert zu bezeichnen: Durch die Verkehrsachsen B 76 und B 203 sowie die Eisenbahntrasse bestehen stadträumliche Barrieren, die das Entwicklungsgebiet vom übrigen Stadtgebiet und der Innenstadt Eckernfördes trennen. Einzig der Grünkorridor entlang des Windebyer Noores bietet eine qualitätsvolle Anbindung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer. Die Entfernung zum Stadtzen-

trum beträgt ca. 2,5 km. Neben der isolierten stadträumlichen Lage ist die hohe Verkehrsbelastung und die daraus resultierende Lärmbelastung durch die B 76 als ein Defizit für das Gebiet zu benennen. Gleichzeitig bieten die gute verkehrliche Erschließung und die Stadtrandlage des Gebietes gute Voraussetzungen für die Ansiedlung auch gewerblicher Nutzungen und überörtlicher Funktionen.

Im Zuge der Truppenreduzierung am Standort Eckernförde hat die Bundeswehr in 2001 die seit 1936 militärisch genutzte **Kasernenanlage Carlshöhe** aufgegeben. Die herausgehobene Lagegunst lässt das 17 Hektar große Areal der Carlshöhe als ein „Filetstück“ der künftigen Stadtentwicklung Eckernfördes erscheinen. Mögliche Nutzungen werden hierbei im Bereich Wohnen, Freizeit, Tourismus und Gewerbe gesehen. Eine zentrale Frage bei der Neuentwicklung stellt sich bezüglich des Umgangs mit dem heutigen Gebäudebestand. Die Bauten weisen eine charakteristische Klinkerarchitektur auf und befinden sich allgemein in einem guten Zustand. Teile der Anlage wurden mittlerweile unter Denkmalschutz gestellt (5 Gebäude). Ein Drittel der Fläche wurde zudem unter Naturschutz gestellt. Ein behutsamer Umgang mit dem Bestand bietet die Chance, die bestehenden räumlichen Qualitäten auf dem Gelände zu erhalten und dem Ort durch eine Mischung aus historischer Bebauung und Neubauten eine besondere Identität zu verleihen. Da sich der Gebäudebestand der Anlage heute noch weitestgehend in einem guten Zustand befindet, wird dies als Potenzial für eine Entwicklung des Bereiches im und mit dem Bestand gesehen.

Seit der Aufgabe der militärischen Nutzung wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sowie einer studentischen Ideenwerkstatt bereits zahlreiche Konzeptideen zur Umnutzung des Kasernengeländes Carlshöhe aufgezeigt.



Im März 2005 hat die Ratsversammlung den Beschluss zur Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für das Gebiet gefasst. Die Stadt hat im März 2006 Verkaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben aufgenommen. Grundlage hierfür ist das Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Ratsversammlung hat dem Vorgehen, dass die Stadt die Flächen erwirbt und selber entwickelt, zugestimmt, um auf diese Weise die kommunalen Entwicklungsziele verwirklichen zu können und die Umsetzung zu steuern.

Die **Preusserkaserne** befindet sich zwar noch in der militärischen Nutzung, soll jedoch perspektivisch ebenfalls aufgegeben werden. Durch die direkte Nachbarschaft zur Carlshöhe und eine ähnlich attraktive Lage zum Noor ergibt sich hier eine perspektivische Möglichkeit zur Erweiterung und Ergänzung der neuen noch zu entwickelnden Nutzungen der Carlshöhe. Diese Option muss bei der Entwicklung der Carlshöhe mitberücksichtigt werden.



Die Wohnnutzungen im kleinen **Wohngebiet Grasholz** aus den 1990er Jahren leiden heute am meisten unter der isolierten stadträumlichen Lage des Gebietes. Es ist zudem ein Mangel an wohnortnaher Nahversorgung und sozialer Infrastruktur festzustellen, der in der bisher geringen Zahl der Wohneinheiten und damit Nachfrager-Haushalten in diesem Bereich begründet liegt.



Eine Ausweitung der Wohnnutzungen im Entwicklungsgebiet könnte evtl. die Etablierung von Nahversorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in diesem Gebiet ermöglichen. Als möglicher Standort für derartige Einrichtungen bietet sich die Fläche des heutigen Bundeswehr-Sportplatzes am Rosseer Weg an. Flächenpotenziale für weitere Wohnungsbauvorhaben sind westlich des bestehenden Wohngebietes vorhanden.



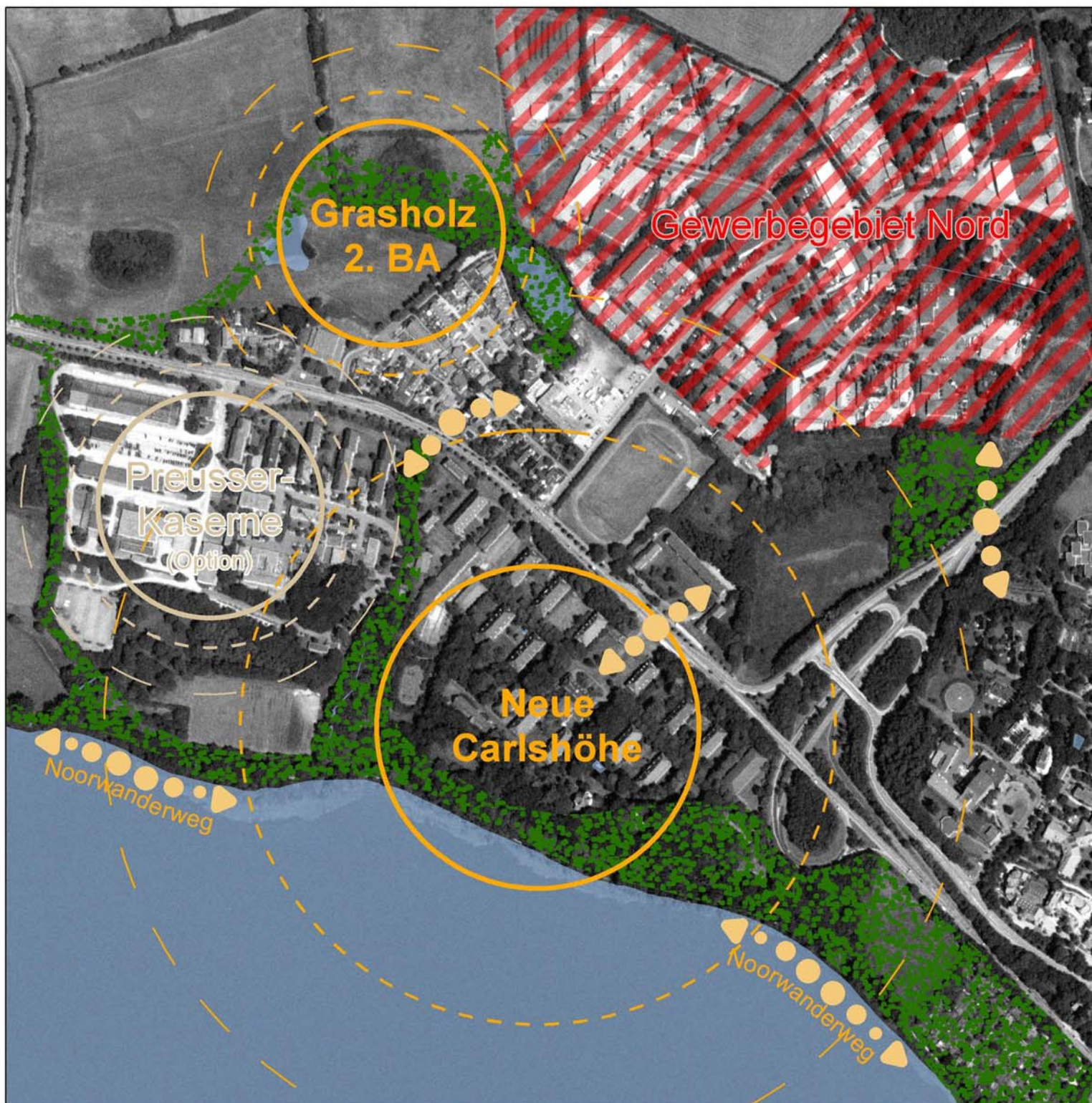


Das **Gewerbegebiet Nord** weist als das älteste Gewerbegebiet Eckernfördes heute baulich-räumliche Defizite auf und zeigt eine suboptimale extensive Flächenausnutzung. Es zeigen sich Potenziale zur Nachverdichtung durch Neuordnung im Bestand. Zudem sind hier Nutzungen angesiedelt, die nicht an diesen Standort gehören und eine klare Profilierung des Gewerbegebietes erschweren, z.B. die 1. Eckernförder Tagespflege und das Heilpädagogium. Eine entsprechende Verlagerung dieser Nutzungen sollte daher geprüft werden.

Betrachtet man das gesamte Entwicklungsgebiet als ein Eingangstor zur Stadt Eckernförde, so ist festzustellen, dass der Bereich heute ein unattraktives und wenig repräsentatives Erscheinungsbild vermittelt. Es finden sich sowohl funktionale Defizite (isolierte Lage, mangelhafte Verknüpfung mit der Gesamtstadt, Mangel an Nahversorgungs- und sozialen Einrichtungen) als auch städtebauliche Missstände (Brachflächen der ehemaligen militärischen Nutzung, ungeordnete Situation im Gewerbegebiet Nord, fehlende Verbindungen der Teilbereiche).

Insgesamt ist zu konstatieren, dass diese Defizite bzw. Missstände bislang einer geordneten Entwicklung des Gebietes entgegenstehen und somit die ebenfalls vorhandenen großen Potenziale (naturräumliche Lagegunst, Grünqualitäten, Flächenpotenziale) nicht genutzt werden können. Daher bedarf dieser Entwicklungsbereich für die zukünftige Eckernförder Stadtentwicklung besonderer Aufmerksamkeit und einer integrierten Gesamtkonzeption. Die Neuentwicklung der Carlshöhe könnte hierfür ein entscheidender Impuls sein.





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 15 | Entwicklungsgebiete

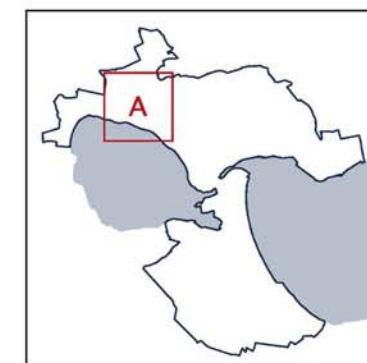
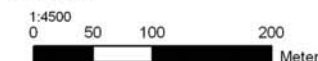
## A) Neue Carlshöhe / Grasholz

Stand: Mai 2006

### Legende

-  Impulsprojekte für die Stadtentwicklung
-  Gezielte Bestandsentwicklung
-  Stärkung der Erholungs- und Freizeitfunktion
-  Verbinden und Vernetzen

### Maßstab



Auftraggeberin:  
**Stadt Eckernförde**



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

### 5.1.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet

Das Entwicklungsgebiet kann aufgrund seiner Lage, seiner Qualitäten und seiner Flächenpotenziale wichtige Beiträge zur Profilierung des Standortes Eckernförde sowie zur Bewältigung des Strukturwandels leisten. Für die zukünftige Entwicklung ergeben sich folgende vorrangige Ziele und Leitlinien:

- Die Behebung städtebaulicher und funktionaler Mängel und Missstände, z.B. die Aufhebung der räumlichen Isolierung bzw. der Barrierewirkungen durch die Schaffung bzw. Verbesserung von Verbindungen und die Aufwertung des Gebietes durch die Ansiedlung von übergeordneten Funktionen und attraktiven neuen Nutzungen
- Die Entwicklung des Gebietes zu einem eigenständigen, mischgenutzten Stadtquartier und einem attraktiven Eingangsbereich der Stadt Eckernförde
- Die Schaffung neuer identitätsstiftender Orte im Rahmen der Entwicklung durch hochwertige Nutzung der vorhandenen Flächen- und Entwicklungspotenziale
- Die Stärkung der Wohnfunktion durch Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale sowie durch die Verbesserung der Nahversorgung und die Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen und sozialer Infrastruktur
- Die Weiterentwicklung des etablierten Gewerbegebietes Nord sowie die Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzungen auf den Konversionsflächen
- Die Stärkung und Nutzung der vorhandenen Natur- und Freiraumpotenziale, insbesondere des Noorufers und der hochwertigen Naturräume auf dem Carlshöhe-Gelände
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen zwischen den Teilbereichen sowie zwischen dem Entwicklungsgebiet und der Innenstadt als Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ inkl. Verbesserung der Stadtmöblierung

### 5.1.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes

#### Carlshöhe<sup>87</sup>

##### *Entwicklungsziele / Leitlinien*

- Impulsprojekt bzw. Initialzündung für die Entwicklung des nordwestlichen Stadtgebietes - gleichzeitig von gesamtstädtischer Bedeutung
- Konversion des Areals für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Tourismus:
  - Schaffung von neuen attraktiven Wohnraumangeboten
  - Ansiedlung von nicht störenden Gewerbenutzungen, z.B. Dienstleistungen zur Bildung eines Innovations-Clusters
  - Ansiedlung von ganzjährigen, saisonverlängernden Freizeitnutzungen für Einwohner und Touristen
- Sicherung und Nutzung der attraktiven Freiraumpotenziale für Freizeit und Erholung

##### *Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen*

- Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Empfehlungen des ISEK
- Prüfung der Möglichkeiten für die Umnutzung der Bestandsgebäude für Gewerbe und/oder Wohnen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmal- und Naturschutzes
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit der möglichen Varianten A (weitgehender Erhalt der Gebäude durch Umnutzung) und B (flächenhafter Abriss und Neubebauung)
- Erarbeitung einer integrierten Entwicklungskonzeption "Wohnen, Arbeit, Freizeit und Tourismus auf der Neuen Carlshöhe" - unter Einbeziehung der benachbarten Preusserkaserne als optionale Erweiterung<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> Vgl. zur Entwicklung der Carlshöhe ausführlich die vorliegenden Ergebnisse aus der Machbarkeits- und Entwicklungsstudie von Raum & Energie sowie die Ideen für die Standortentwicklung aus der Studentischen Entwurfsarbeit in 2005.

<sup>88</sup> Erste Ideen liegen in einem Nutzungskonzept der Verwaltung bereits vor. Vgl. zudem: Institut Raum & Energie: Machbarkeits- und Entwicklungsstudie Carlshöhe sowie Stadt Eckernförde/TU Hamburg-Harburg: Dokumentation der studentischen Entwurfswerkstatt zur Neuen Carlshöhe.



- Realisierung neuer Wohnformen, z.B. alternatives gemeinsames Wohnen ("Selbstbestimmt Leben"-Projekt der Waldorf-Schule), betreutes Wohnen / Seniorenwohnen und/oder exklusives Wohnen im Park mit Noor-Blick
  - Nutzung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in verkehrsgünstig erschlossener Lage - nicht als Konkurrenz zu den Gewerbegebieten, sondern als Ergänzung der städtischen Wirtschaftsstruktur bzw. zur Schaffung bislang nicht vorhandener Angebote, z.B. Mischung von Wohnen und Arbeiten, Neue Dienstleistungen, Kulturwirtschaft, Tagungsstätte mit Beherbergung
  - Prüfung der Möglichkeiten einer Ansiedlung von Freizeit- und Tourismusnutzungen, z.B. Naturerlebnis, Kulturangebote an "ungewöhnlichen Orten" (auch als temporäre Zwischennutzung bis zur endgültigen Entwicklung), Gastronomie und Beherbergung
- Schaffung einer wasserseitigen Anbindung der Flächen über den Noor-Wanderweg zur Erschließung des naturräumlichen Potenzials des Noors
  - Verbesserung der Anbindung an das Wohngebiet Grasholz / Überwindung der Barriere Flensburger Straße

#### ***Erforderliche nächste Schritte***

- Grundstückserwerb vom Bund (Kaufverhandlungen der Kommune mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung wurden im März 2006 begonnen)
- Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Empfehlungen des ISEK
- Gründung einer leistungsfähigen Projektentwicklungsgesellschaft als Trägerin für die Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen in öffentlich-privater Partnerschaft, z.B. mit lokalen Bauunternehmen oder Projektentwicklern
- Erarbeitung einer Entwicklungskonzeption und eines städtebaulichen Rahmenplans für die gesamte Fläche
- Vorbereitende Maßnahmen auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans, z.B. Bodenuntersuchungen und evtl. erforderliche Abbruchmaßnahmen
- Schaffung der erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung für die Entwicklung der Neuen Carlshöhe sowie entsprechende Fortschreibung des Flächennutzungsplans

- Schaffung der notwendigen internen und äußeren Erschließung sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für die Neuentwicklung
- Entwicklung des Geländes in Bau- bzw. Realisierungsabschnitten auf Grundlage der Gesamtkonzeption, um ggf. auf eine sich verändernde Nachfrage zu reagieren
- Marketing für den Entwicklungsbereich in der Stadt, der Region sowie bundesweit, z.B. zur Vermarktung der Flächen, zur Suche nach Investoren und Entwicklungsträgern sowie zur Imagebildung
- Realisierung temporärer Nutzungen auf dem Gelände bzw. in den Gebäuden bis zur Umsetzung der endgültigen Konzeption, z.B. Kultur an ungewöhnlichen Orten, Gartenkunst, temporäre Ateliers und Werkstätten

**Preusserkaserne<sup>89</sup>*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Einbeziehung in die Entwicklungsplanung des gesamten Gebietes, speziell der Carls-  
höhe, als perspektivische und optionale Erweiterungsfläche nach Aufgabe der militä-  
rischen Nutzung

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Betrachtung beider Kasernen als zusammenhängendes Entwicklungsgebiet
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie, um Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und Ent-  
wicklungsvarianten darzustellen (z.B. bezogen auf die Bestandsgebäude)

***Erforderliche nächste Schritte***

- Berücksichtigung / Einbeziehung der Flächen bei der städtebaulichen Rahmenpla-  
nung für die Carlshöhe als optionale Erweiterungsmöglichkeit
- Gespräche mit der Bundeswehr bezüglich der Zeithorizonte, insbesondere der  
Nutzungsmöglichkeiten des Sportplatzes am Rosseer Weg
- Beobachtung der Entwicklungen bei der Bundeswehr, um rechtzeitig zu reagieren,  
wenn die Aufgabe des Standortes konkreter wird

---

<sup>89</sup> Nach derzeitigem Stand ist die Aufgabe der militärischen Nutzung ca. 2010 bis 2012 geplant.

**Gewerbegebiet Nord*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Profilierung des Gewerbegebietes Nord als Standort für einheimische Betriebe, in den Randlagen auch für produzierendes bzw. störendes Gewerbe
- Neuordnung der Flächen und Nutzungen im Gewerbegebiet

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Stärkere Profilierung des Gewerbegebietes als Standort für bestimmte Branchen und Nutzungen in Abgrenzung zu den anderen Gewerbestandorten im Stadtgebiet (Bezug auf Bestand, Lage, günstige verkehrliche Anbindung, zulässige Nutzungen etc.), z.B. für lokale Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe
- Bestandspflege und Bestandssicherung der bestehenden Betriebe als Reaktion auf den wirtschaftsstrukturellen Wandel und zum Erhalt der Arbeitsplätze
- Prüfung der Ansiedlung von weiteren Betrieben als Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen auf Grundlage des zu entwickelnden Profils des Gewerbegebietes
- Prüfung der Möglichkeiten für eine Neuordnung der angesiedelten extensiven Nutzungen sowie für eine Verlagerung der sozialen Einrichtungen (1. Eckernförder Tagespflege und Heilpädagogium) aus dem Gewerbegebiet

***Erforderliche nächste Schritte***

- Bestandsaufnahme des Gebietes inkl. Prüfung der Potenziale für Neuordnung und Nachverdichtung sowie der vorhandenen Flächenreserven
- Erarbeitung eines Standortprofils für das Gewerbegebiet und entsprechende Vermarktung von Flächen
- evtl. Gründung einer Interessengemeinschaft Gewerbegebiet Nord gemeinsam mit den Gewerbebetrieben
- Prüfung der Möglichkeiten für eine Verlagerung der nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen (Tagespflege und Heilpädagogium) - evtl. auf das Gelände der Carlshöhe



**Wohngebiet Grasholz****Entwicklungsziele / Leitlinien**

- Stärkung der Wohnfunktion im Entwicklungsgebiet durch Arrondierung des Wohngebietes, d.h. Nutzung der Erweiterungsmöglichkeiten
- Schaffung von Wohneigentum am Stadtrand
- Verbesserung der Nahversorgung und Ansiedlung von Wohnfolgeeinrichtungen zur Erhöhung der Wohnqualität in diesem Gebiet

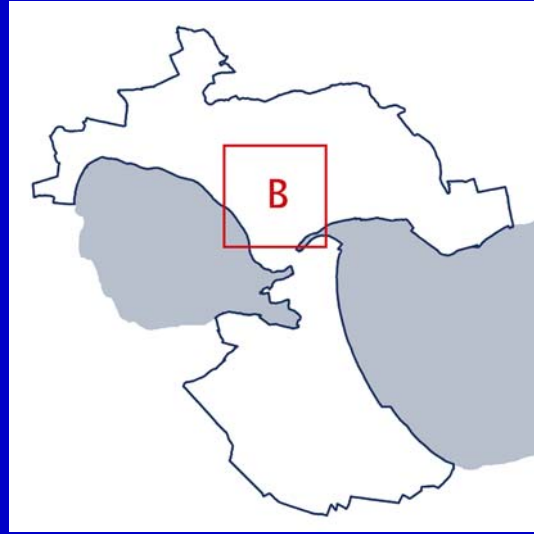
**Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen**

- Nutzung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale durch Realisierung des 2. Bauabschnittes und optional die Erschließung und Entwicklung der östlich des Rosseer Wegs gelegenen Flächen
  - Arrondierung des Wohngebietes durch Realisierung des 2. Bauabschnitts mit 30 WE in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
  - Überplanung des BW-Sportplatzes (bspw. als Nahversorgungszentrum) und östlich angrenzender Flächen für Wohnnutzungen

**Erforderliche nächste Schritte**

- Festlegung der gewünschten Bebauung für den zweiten Bauabschnitt auf Grundlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (Welche Gebäude für welche Zielgruppen?)
- ggf. Suche nach Projektentwicklern für die Realisierung des zweiten Bauabschnittes oder Suche nach einzelnen bauwilligen Haushalten
- Vermarktung des Standortes (z.B. „Wohnen am grünen Stadtrand“)
- Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten für einen dritten Bauabschnitt östlich des Rosseer Wegs und ggf. Schaffung des entsprechenden Baurechtes (Fortschreibung des F-Plans und Aufstellung eines B-Plans)
- Prüfung der Möglichkeiten für die Schaffung eines kleinräumigen Nahversorgungszentrums (z.B. auf dem Sportplatz Rosseer Weg oder auf dem Carlshöhe-Gelände) mit verschiedenen Nutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen zur Stärkung der Wohnfunktion und zur Verbesserung der Standortqualitäten im Entwicklungsgebiet

## 5.2 Entwicklungsgebiet B: Borby-West



Dieses zweite Entwicklungsgebiet im Norden Eckernfördes umfasst die folgenden Siedlungsbereiche<sup>90</sup>:

- Wohngebiet Kurt-Pohle-Straße,
- Wohngebiet Ostlandstraße,
- Wohngebiet Saxtorfer Weg und
- Wohngebiet Norderstraße/Riesebyer Straße (GWU-Siedlung) sowie
- die wohnbaulichen Entwicklungsflächen Altes Krankenhaus und Schleswiger Straße.

### 5.2.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes

Der Stadtbereich Borby-West ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Zu den Potenzialen des Gebietes ist seine zentrale und naturräumlich attraktive Lage im Stadtgebiet zu zählen. Da die Entfernung zur Innenstadt nur ca. 1,3 km beträgt, sind die Einzelhandelseinrichtungen und die zentralen öffentlichen Einrichtungen der Innenstadt gut erreichbar.

Nordwestlich des Gebietes ist mit der Einzelhandelsagglomeration Ostlandstraße / B 203 ein Nahversorgungsschwerpunkt gelegen. Im Gebiet selbst befinden sich zwei Bäcker und ein kleiner Lebensmittelmarkt, sodass eine grundlegende wohnungsnahe Nahversorgung sichergestellt ist.

<sup>90</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 16: Entwicklungsgebiete – B: Borby-West.

Mit der Grund- und Hauptschule GHS Fritz-Reuter-Schule sowie zwei nahe gelegene Kindergärten sind grundlegende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Gebiet vorhanden. An der Fritz-Reuter-Schule ist zudem das AWO-Kindermobil stationiert, das eine dezentrale Kinder- und Jugendarbeit in diesem Stadtgebiet betreibt. Am nordwestlichen Rand des Gebietes liegt das Sankt-Martin Altenhilfe- und Diakoniezentrum, das Service- und Betreuungsangebote sowie Wohnmöglichkeiten für Senioren bietet.



Die Wohnungsbestände im Entwicklungsgebiet stammen überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren. Es handelt sich um einen Schwerpunkt des Geschosswohnungsbau-Angebotes in Eckernförde. Auch wenn sich die Bausubstanz nach Aussage der Eigentümer in einem guten Zustand befindet, so ergeben sich, gemessen an den heutigen Bedürfnissen des Wohnungsmarktes, dennoch Defizite in der Gestaltung (Fassaden), der technischen Ausstattung

sowie der Grundrissgestaltung. Um die Bestände auch zukünftig in einem sich stärker ausdifferenzierenden Wohnungsmarkt (Veränderung der Nachfragerstruktur und der Wohnwünsche - vgl. Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes) wettbewerbsfähig halten zu können, wird eine frühzeitige Modernisierung zur Anpassung und Qualifizierung der Bestände empfohlen.

Neben der Anpassung und Qualifizierung des Gebäudebestandes ergeben sich Handlungsbedarfe auch im Bereich der Wohnumfeldgestaltung. Entsprechend den städtebaulichen Idealbildern ihrer Entstehungszeit wurden die Wohnquartiere der **Kurt-Pohle-Straße**, der **Ostlandstraße** und des **Saxtorfer Wegs** in Zeilenbauweise konzipiert, wohingegen in dem in den 1970er Jahren entstandenen Quartier zwischen **Norderstraße und Riesebyer Str. (GWU-Siedlung)** solitäre Bauformen dominieren, z.B. Punkthochhäuser. In beiden Fällen führt die städtebauliche Struktur zu Problemen in der Raumbildung: Die großen Abstandsflächen sind zumeist ungestaltet und nicht eindeutig in ihrer Funktion definiert bzw. den Gebäuden zugeordnet. Diese unregelmäßige Raumbildung und die nicht erkennbare Zuordnung der Funktion als öffentlicher, halböffentlicher oder privater Freiraum schwächen die Nutzbarkeit und Aneignung des Wohnumfeldes erheblich.





Hinzu kommen Defizite hinsichtlich der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten innerhalb der Wohngebiete. So ist beispielsweise die Dichte der Spielplätze im Gebiet zwar recht hoch, aber es zeigen sich Defizite bei deren Ausstattung: Zumeist ist nur an das Angebot für Kleinstkinder gedacht. Größere Kinder oder Jugendliche finden wenig bis keine Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten. Hier ist zu prüfen, ob bspw. eine ganztägige Öffnung der Spiel- und Sporteinrichtungen

der Fritz-Reuter-Schule sinnvoll ist oder dort neue Angebote angesiedelt werden können. Eine weitere Möglichkeit hierzu ist im Bereich der Sportplätze Ostlandstraße/Kurt-Pohle-Straße bzw. Saxtorfer Weg-Nord zu sehen, wobei hierbei die Interessen der ansässigen Vereine zu berücksichtigen sind.

Auch für ältere Menschen weisen die weitgehend ungestalteten Freiflächen Defizite in der Nutzbarkeit auf. Ein Ziel muss die Verbesserung der Nutzbarkeit durch Gestaltung von Ruheplätzen, Aufenthaltsbereichen und Kommunikationsorten sein.

Bezüglich einer möglichen Herausbildung von problematischen Sozialstrukturen durch Konzentration von sozialschwachen Haushalten in einzelnen Wohnungsbeständen sollte eine kleinräumige Analyse der sozio-demographischen Bevölkerungsstruktur durchgeführt werden. Auf dieser Grundlage könnten anschließend gezielt Betreuungs- und Beratungsangebote entwickelt werden, um einer möglichen weiteren Konzentration von problematischen Sozialstrukturen entgegenzuwirken.

Für die beiden wohnbaulichen Entwicklungsflächen **Schleswiger Straße** (ca. 40 WE) und **Altes Krankenhaus** (ca. 24 WE) im Gebiet befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung, um hier Wohnungsbauvorhaben im Rahmen der Innenentwicklung zu realisieren. Die Bebauung dieser Flächen würde dazu beitragen, die benachbarten Bestandsquartiere aufzuwerten und die vorhandenen Infrastrukturen besser auszulasten.

Was die Einfamilienhausquartiere im Entwicklungsgebiet betrifft, so ist hier der Erhalt der hohen Wohnqualität und der großen Freiraumqualität der zusammenhängenden Hausgartenbereiche anzustreben. Bis auf einzelne Baulückenschließungen sind hier keine weiteren Nachverdichtungen vorzusehen, von einer Bebauung in zweiter Reihe ist abzuraten. Der Bestand bietet ideale Bedingungen für ein gartenbezogenes Wohnen in zentraler Lage. Dies sind Qualitäten, die auch in Zukunft nachgefragt sein werden und diese Bestände wettbewerbsfähig halten.



Die räumliche Nähe zur Innenstadt und den verschiedenen Infrastrukturen ermöglicht es den Bewohnern, ihre Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurückzulegen. Damit leistet das Entwicklungsgebiet einen Beitrag zum Konzept bzw. zur Standortqualität der „Stadt der kurzen Wege“. Um diese Funktion zu stärken, sollten neben dem Erhalt und Ausbau des straßenbegleitenden Fuß- und Radwegenetzes auch Maßnahmen der Stadtmöblierung (Bänke, Papierkörbe) gefördert werden, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen.



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Entwicklungsgebiet Borby-West mit seiner zentralen Lage und den vielfältigen Angeboten der Nahversorgung, Kinderbetreuung und Schulbildung sowie Seniorenbetreuung bei gleichzeitig nur unwesentlichen Störungen durch Verkehrsbelastungen oder Gewerbenutzungen ein ideales innerstädtisches Wohngebiet darstellt. Damit eignet sich das Gebiet sowohl als Wohnort für Haushalte mit Kindern als auch für Senioren-Haushalte. Defizite bestehen jedoch im Bereich der Wohnumfeldgestaltung und des öffentlichen Raumes sowie der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Die Wohnungsbestände des Geschosswohnungsbaus bedürfen der Anpassung und Qualifizierung, um vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in Zukunft marktfähig zu bleiben.





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 16 | Entwicklungsgebiete

## B) Borby - West

Stand: Mai 2006

### Legende



Impulsprojekte für die  
Stadtentwicklung



Gezielte Bestandsentwicklung

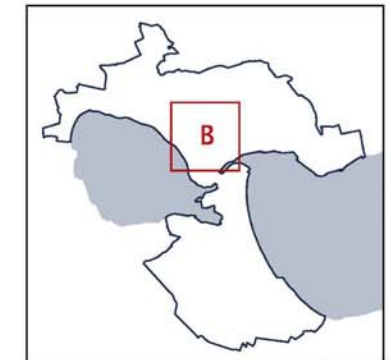


Stärkung der Erholungs-  
und Freizeitfunktion



Verbinden und Vernetzen

### Maßstab



Auftraggeberin:  
**Stadt Eckernförde**



**Eckernförde**

OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

N 54°28'  
E 9°50'

Bearbeitung:



Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH

Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein



### 5.2.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet

Das Entwicklungsgebiet soll auch in Zukunft vorrangig der Wohnnutzung für unterschiedliche Zielgruppen dienen. Um diese Funktion zu sichern und auszubauen, sind folgende Zielsetzungen unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (speziell der Bedarfsprognosen) zu verfolgen:

- Qualifizierung der einzelnen Wohngebiete zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände
- Enge Abstimmung mit den bzw. Einbindung der Wohnungseigentümer bei der Entwicklung von Maßnahmen zur Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Nachfrage
- Förderung von Wohnen im Bestand als Beitrag zur Innenentwicklung von Eckernförde
- Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes (halböffentlicher Raum, Zuordnung, ggf. Mieter-/Gemeinschaftsgärten)
- Verbesserung der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Erhalt der zusammenhängenden Hausgartenkomplexe im Bereich der EFH-Gebiete (z.B. Stettiner und Danziger Straße)
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen zwischen den Teilbereichen sowie zwischen dem Entwicklungsgebiet und der Innenstadt als Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“

### 5.2.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes

#### Wohngebiete Kurt-Pohle-Straße, Ostlandstraße und Saxtorfer Weg

##### *Entwicklungsziele / Leitlinien*

- Qualifizierung der einzelnen Wohngebiete zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände
- Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Nachfrage (auf Grundlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes)
- Förderung von Wohnen im Bestand als Beitrag zur Innenentwicklung
- Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes (halböffentlicher Raum, Zuordnung, ggf. Mieter-/Gemeinschaftsgärten)
- Verbesserung der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen zwischen den Teilbereichen sowie zwischen dem Entwicklungsgebiet und der Innenstadt als Beitrag zur senioren- und familienfreundlichen „Stadt der kurzen Wege“ (inkl. Verbesserung der Stadtmöblierung und Beleuchtung)

##### *Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen*

- Gespräche zwischen der Stadt und Deutsche Annington Heimbau AG bzw. dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde GWU (und ggf. weiteren Eigentümern) zur Auswertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Zielsetzungen und der Pläne der Wohnungseigentümerin als Grundlage für Investitionen und Maßnahmen, insbesondere die
  - Modernisierung und Attraktivitätssteigerung der Gebäudefassaden (z.B. Isolierung/Materialien, Balkone und Loggien)
  - Modernisierung der Wohnungsbestände (z.B. technische Ausstattung, Grundrisse)
  - Wohnumfeldmaßnahmen im Bereich des Geschosswohnungsbaus zur Attraktivitätssteigerung (z.B. Möblierung, Spielplätze, Nutzbarkeit)
- Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume (z.B. Straßenräume, Beleuchtung und Möblierung)



- Durchführung einer kleinräumigen Sozialanalyse der Bevölkerungsstruktur zur Ermittlung von Bedarfen an Beratungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten sowie zur zukünftigen Belegungssteuerung der Wohnungsbestände

***Erforderliche nächste Schritte***

- Durchführung eines Workshops mit der Wohnungswirtschaft / den Wohnungseigentümern (GWU, Deutsche Annington Heimbau AG und ggf. weitere Eigentümer) zur Bewertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Entwicklungsziele und der Interessen der Wohnungswirtschaft sowie zur Abstimmung einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für die Wohnungsbestände in diesen Teilgebieten
- Durchführung von modellhaften Modernisierungen einzelner Objekte als Vorbild- bzw. als Impulsprojekte - hierfür könnten z.B. die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beim kommunalen Wohnungsunternehmen GWU genutzt werden, um entsprechende Modellprojekte zu realisieren.
- Durchführung einer kleinräumigen Sozialanalyse der Bevölkerungsstruktur

**Wohngebiet Norderstraße/Riesebyer Straße (GWU-Siedlung)****Entwicklungsziele / Leitlinien**

- Qualifizierung der einzelnen Wohngebiete zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbestände
- Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Nachfrage auf Grundlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes
- Förderung von Wohnen im Bestand als Beitrag zur Innenentwicklung
- Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes (halböffentlicher Raum, Zuordnung, ggf. Mieter-/Gemeinschaftsgärten)
- Verbesserung der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen zwischen den Teilbereichen sowie zwischen dem Entwicklungsgebiet und der Innenstadt als Beitrag zur senioren- und familienfreundlichen „Stadt der kurzen Wege“ (inkl. Verbesserung der Stadtmöblierung und der Beleuchtung)

**Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen**

- Gespräche zwischen der Stadt und dem kommunalen Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde GWU zur Auswertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Zielsetzungen und der Pläne der Wohnungseigentümerin als Grundlage für Investitionen und Maßnahmen, insbesondere die
  - Modernisierung und Attraktivitätssteigerung der Gebäudefassaden (z.B. Isolierung/Materialien, Balkone und Loggien)
  - Modernisierung der Wohnungsbestände (z.B. technische Ausstattung, Grundrisse)
  - Wohnumfeldmaßnahmen im Bereich des Geschosswohnungsbaus zur Attraktivitätssteigerung (z.B. Möblierung, Spielplätze, Nutzbarkeit)
- Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume (z.B. Straßenräume, Beleuchtung und Möblierung)
- Durchführung einer kleinräumigen Sozialanalyse der Bevölkerungsstruktur zur Ermittlung von Bedarfen an Beratungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten sowie zur zukünftigen Belegungssteuerung der Wohnungsbestände

***Erforderliche nächste Schritte***

- Durchführung eines Workshops mit dem GWU Wohnungswirtschaft als Wohnungseigentümerin zur Bewertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Entwicklungsziele und der Interessen der Wohnungswirtschaft sowie zur Abstimmung einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für die Wohnungsbestände in diesen Teilgebieten
- Durchführung von modellhaften Modernisierungen einzelner Objekte als Vorbild- bzw. als Impulsprojekte. In der GWU-Siedlung sollten insbesondere die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beim kommunalen Wohnungsunternehmen GWU genutzt werden, um entsprechende Modellprojekte zu realisieren.
- Durchführung einer kleinräumigen Sozialanalyse der Bevölkerungsstruktur

**Entwicklungsflächen Altes Krankenhaus und Schleswiger Straße*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Nutzung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen als Beitrag zur Innenentwicklung
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum auf Grundlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes
- Verbesserung bzw. Attraktivitätssteigerung der Verbindungen zwischen den Teilbereichen sowie zwischen dem Entwicklungsgebiet und der Innenstadt als Beitrag zur senioren- und familienfreundlichen „Stadt der kurzen Wege“ (inkl. Verbesserung der Stadtmöblierung und der Beleuchtung)

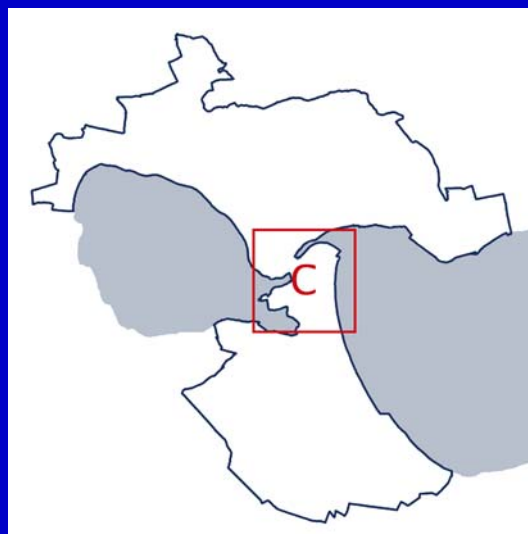
***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Entscheidung über die gewünschte Wohnbebauung dieser Flächen (Art der Bebauung, Zielgruppen) auf Grundlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes
- Vermarktung, Erschließung und Bebauung der Flächen - evtl. durch einen Projektentwickler oder Bauträger

***Erforderliche nächste Schritte***

- Vorbereitung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen Altes Krankenhaus und Schleswiger Straße für eine Wohnbebauung

### 5.3 Entwicklungsgebiet C: Innenstadt – Hafen – Noor



Die Innenstadt Eckernfördes und ihre angrenzenden Stadtbereiche bilden das dritte und zentrale Entwicklungsgebiet. Neben der Altstadt als Zentrum der Stadt mit der Kieler Straße als Fußgängerzone gehören folgende Stadtbereiche zu diesem Entwicklungsgebiet<sup>91</sup>:

- Hafen (Binnenhafen und Hafenspitze),
- Norderhake/Noor,
- Kurgebiet/Kurpromenade sowie
- Südliche Altstadt.

#### 5.3.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes

##### ***Gesamter Entwicklungsbereich***

Die Altstadtinsel mit der Innenstadt, dem Binnenhafen und dem Strand bildet den historischen Kern der Stadt Eckernförde mit einem kleinteiligen mittelalterlichen Stadtgrundriss. So ist die Bebauung in der Innenstadt die älteste im Stadtgebiet. Aber auch hier finden sich zahlreiche kleinteilige Ergänzungen und Erneuerungen vor allem aus der Nachkriegszeit. Größere bauliche Ergänzungen sind die Stadthalle, das Rathaus und die Speicherpassage sowie die Wohngebäude an der Reeperbahn und östlich vom Jungfernstieg.

Die Stadt hat als Modellkommune nach dem Städtebauförderungsgesetz in der Vergangenheit in vier förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten, davon drei in der Innenstadt, rund 19 Millionen DM investiert.

<sup>91</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 17: Entwicklungsgebiete – C: Innenstadt – Hafen – Noor.

In diesem Entwicklungsgebiet befinden sich die überörtlichen Funktionen der Stadt. Neben der Wohnnutzung sind hier vor allem die Versorgungsfunktionen (Innenstadt), die gewerbliche und touristische Hafennutzung sowie die weiteren überörtlichen Angebote, z. B. der Bahnhof, die touristische Infrastruktur und die Stadthalle zu nennen. Rund 2.500 Parkplätze für Besucher Eckernfördes werden an den Rändern der Innenstadt bereitgestellt.

Das Wohnungsangebot in der Mitte ist sehr heterogen: von den historischen Wohngebäuden im Kernbereich über den Geschosswohnungsbau der 1980er und 1990er Jahre (Seniorenwohnungen, sozialer Wohnungsbau etc.) bis hin zu neueren Objekten mit Eigentumswohnungen (z. B. zwischen Jungfernstieg und Strand). Flächenpotenziale für Wohnungsbau finden sich in diesem Gebiet nur in begrenztem Umfang. Hier sind vor allem die Bereiche des Binnenhafens und der Hafenspitze zu nennen. Die Wohnraumversorgungsfunktion ist gegenüber den anderen Funktionen des Gebietes deutlich untergeordnet, trägt aber zur Belebung der Innenstadt bei.

Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren sich auf den Bereich rund um die Kieler Straße / Frau-Clara-Straße. Die ehemaligen gewerblichen Hafennutzungen sind in weiten Teilen aufgegeben worden. Brachliegende Gebäude wurden teilweise bereits abgerissen (z. B. das Getreidesilo in 2005), teilweise befinden sich die Flächen in der Überplanung (z. B. Binnenhafen / Hafenspitze). Weiteren Entwicklungsbedarf gibt es im Bereich Noorstraße / Norderhake.



Neben den Einzelhandelsangeboten in den Fußgängerzonen befinden sich drei SB-Märkte und zwei Discounter im Bereich der Reeperbahn. Die Standorte in der Innenstadt dienen der wohnortnahen Versorgung ebenso wie der überörtlichen Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs.

Größere Grün- und Freiflächen finden sich nur an den Rändern des dichtbebauten Gebietes außerhalb der Innenstadt (Kurpark, Kleingärten, Strand).

Wichtigste Funktionen der Mitte für die Gesamtstadt sind die historische Altstadt mit Fußgängerzone sowie Handels- und Infrastrukturangeboten, der Binnenhafen und der Strand an der Eckernförder Bucht mit den Freizeit- und Erholungsangeboten. Damit ist dieses Entwicklungsgebiet von großer überörtlicher Bedeutung. Die maritime Altstadt zwischen Strand, Hafen und Noor repräsentiert das übergeordnete Alleinstellungsmerkmal Eckernfördes. Die Konzentration vielfältiger Nutzungen und Funktionen auf engem Raum symbolisiert die „Stadt der kurzen Wege“.



### **Innenstadt**

Die Altstadt Eckernfördes rund um die Kieler Straße hat bis heute ihre Funktion als Zentrum der Stadt erhalten können und besitzt eine hohe Attraktivität nicht nur als Standort für den Einzelhandel und die überörtlichen Funktionen (Verwaltung, Kultur), sondern auch als Tourismusziel. Wichtigstes Alleinstellungsmerkmal der Eckernförder Innenstadt ist ihre einmalige Lage auf einer Halbinsel zwischen Windebyer Noor, dem Binnenhafen und der Eckernförder Bucht. An



die Fußgängerzone Kieler Straße schließen sich jeweils die wichtigen öffentlichen Gebäude und Plätze wie z.B. das Rathaus mit Rathausmarkt und Nikolaikirche an. Ebenfalls prägend für die Stadtstruktur sind die in Ost-West-Richtung verlaufenden Gassen („Gänge“).

Als besondere Stärken<sup>92</sup> der Eckernförder Innenstadt sind die intakten und attraktiven städtebaulichen Strukturen, die regelmäßigen Märkte und Veranstaltungen sowie der gut strukturierte Einzelhandel, insbesondere die inhabergeführten Fachgeschäfte, zu nennen.

Die funktionierende Eckernförder Innenstadt ist von großer Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Auch ist die Innenstadt selbst ein beliebter Wohnstandort. Damit leistet dieser Teilbereich wesentliche Beiträge zu allen drei übergeordneten Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkten (Profilierung des Standortes, Gestaltung des demographischen Wandels sowie Bewältigung des Strukturwandels). Die Bedeutung des Gebietes bezieht sich zudem nicht nur auf das Stadtgebiet, sondern auch auf das Umland des Mittelzentrums Eckernförde.



Trotz dieser guten Ausgangsvoraussetzungen und der vielfältigen Maßnahmen in der Vergangenheit steht die Eckernförder Innenstadt heute vor großen Herausforderungen: Der Konkurrenzkampf der Einzelhandelsstandorte um Kunden und Kaufkraft nimmt zu (regional mit den benachbarten Mittelzentren und dem Oberzentrum Kiel, wie auch lokal mit dem Handelsschwerpunkt Hörst), die Nachfrage (Wunsch nach „Erlebniseinkauf“ und steigendes Preisbewusst-

<sup>92</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt. S. 16.



sein), aber auch die Angebotsstrukturen im Einzelhandel sind starken Veränderungen unterworfen (Zunahme der Filialisierung und der Bedeutung der Discounter).

Nach Ladenschluss und außerhalb der Saison ist die Innenstadt nur noch wenig belebt – es mangelt an höherwertigen gastronomischen Angeboten, Cafes und Kneipen (wichtig für den Tourismus aber auch für die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort). Eine Belebung außerhalb der Ladenöffnungszeiten erfolgt derzeit nur durch vereinzelte gastronomische Angebote, das Kino sowie temporäre kulturelle Veranstaltungen während der Saison. Zudem steht der Einzelhandel stark unter einem saisonalen Einfluss mit stark schwankenden Kundenfrequenzen.

Schwächen zeigen sich in der Außendarstellung bzw. Gestaltung des Standortes. Die Fußgängerzone weist gestalterische und funktionale Defizite auf. Insbesondere die Vernetzung mit den angrenzenden Stadtbereichen, d.h. mit dem Hafen sowie mit dem Strand ist ausbaufähig. Aus verkehrlicher Sicht ergeben sich für die Innenstadt zudem Probleme hinsichtlich der Belastungen durch den Durchgangsverkehr (Reeperbahn) sowie die in Spitzenzeiten nicht ausreichenden Stellplätze.



Zudem mangelt es an Verweil- und Kommunikationsorten im öffentlichen Raum. Insbesondere für ältere Menschen und Ortsunkundige könnte eine klarere Gestaltung des öffentlichen Raumes (z.B. durch einheitliche Gestaltung; verbesserte Beschilderung und Beleuchtung) dazu beitragen, die Orientierung zu erleichtern und somit die Attraktivität noch weiter zu erhöhen.

Mit den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbes<sup>93</sup>, dem Leitfaden für die Attraktivitätssteigerung und Zukunftsorientierung der Innenstadt<sup>94</sup> sowie den Ideen und Maßnahmenvorschlägen des Ideen-Forums liegen bereits eine Vielzahl von konkreten Vorschlägen und Ideen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt vor. Diese bilden die verbindliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieses Teilbereiches und müssen entsprechend zusammengeführt werden, z.B. in einem städtebaulichen Rahmenplan.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Eckernförde eine attraktive Innenstadt mit hohen städtebaulichen und funktionalen Qualitäten besitzt, die es zu erhalten gilt. Eine weitere Aufwertung des Zentrums sollte daher Vorrang vor der Ansiedlung konkurrierender Nutzungen im Außenbereich genießen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen). Ziel sollte es sein, im Sinne einer

<sup>93</sup> Stadt Eckernförde: Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Innenstadt von Eckernförde. Dokumentation vom April 2005.

<sup>94</sup> BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt.

behutsamen Stadterneuerung die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und den Bestand baulich wie auch strukturell gezielt zu ergänzen. Hier sind insbesondere das Engagement und die Investitionen der Eigentümer und Gewerbetreibenden gefragt.

### ***Hafen (Binnen- und Außenhafen)***

Die Eckernförder Hafenkante besteht aus den beiden Bereichen Außenhafen (Seebrücke/Mole bis Holzbrücke) und Binnenhafen (Holzbrücke bis Steindamm). Der gesamte Hafenbereich mit seinen Kaianlagen und Bootsanlegern ist als stadtbildprägendes und identitätsstiftendes Element für Eckernförde anzusehen. Nachdem die wirtschaftliche Bedeutung des Hafens für Fischerei und Schifffahrt in der Vergangenheit immer weiter zurückgegangen ist, sind an verschiedenen Stellen Brachflächen und untergenutzte Flächen (z.B. an der Hafenspitze und im Bereich des Stadthafens) entstanden, die dem Ort derzeit ein unattraktives Erscheinungsbild verleihen. Die Hafen- und Straßenflächen befinden sich insgesamt in einem desolaten Zustand und laden nicht zum Flanieren oder Verweilen ein. Die gegenüberliegende Seite des Borbyer Ufers ist hingegen in der Vergangenheit bereits attraktiv aufgewertet worden.



Der Hafenbereich wird in der heutigen Gestaltung seiner großen Bedeutung nicht gerecht. Bisher ist es trotz verschiedener Einzelmaßnahmen auch noch nicht gelungen, das vorhandene „maritime Flair“ positiv zu nutzen. Dabei ist in der Entwicklung der Hafenflächen eines der größten Potenziale für die Eckernförder Stadtentwicklung zu sehen. Dieser Bereich könnte zur Keimzelle einer attraktiven Neuentwicklung des gesamten Hafen- und Innenstadtbereiches werden.

Als Standort mit großer Lagegunst für neue Nutzungen und Angebote würde die Entwicklung des Hafens einen entscheidenden Beitrag zur Profilierung Eckernfördes leisten.

Sowohl der Bereich am Rundspeicher an der Schiffbrücke („Stadthafen“) als auch der Bereich der Hafenspitze waren in den vergangenen Jahren immer wieder Gegenstand städtebaulicher Planungen sowie von Verhandlungen mit Grundeigentümern und potenziellen Investoren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt sind für das Gebiet vor allem Nutzungen zu planen, die sowohl das touristische Angebot bereichern als auch die

Einzelhandelsstruktur der Stadt durch neue Angebote ergänzen können. Auch die Realisierung hochwertiger Wohnnutzungen sowie spezialisierter Wohnungsangebote (z.B. Seniorenwohnungen) an dieser Stelle ist zu prüfen.

Um der herausgehobenen Lage und der Bedeutung des Ortes gerecht zu werden, sind besonders hohe Maßstäbe an Architektur und Städtebau zu stellen. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auch auf den Erhalt und die Integration stadtbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude (z.B. Rundspeicher und Siemsen-Speicher) gelegt werden.



Positive Impulse für die Entwicklung des Hafenbereichs können durch die bereits beschlossene Neugestaltung der Hafenpromenade (Verbindung zwischen Strandpromenade und Borbyer Uferpromenade) und den Neubau des Ostsee-Informations-Zentrums (OIZ) an der Schnittstelle zwischen Hafenspitze und Strandpromenade erwartet werden. Zentrale Bedeutung kommt zudem der Entwicklung der Hafenspitze zu, die jedoch seit März 2006 wieder völlig offen ist. Vor diesem Hintergrund wird eine Festlegung dieses Teilbereiches (Hafenspitze bis Norderhake) als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB empfohlen.



Positiv zu werten ist die Planung der Stadt, als einen ersten Schritt zur räumlichen und funktionalen Vernetzung von Innenstadt und Hafenbereich im Jahr 2006 die Frau-Clara-Straße (Verbindung der Fußgängerzone Kieler Straße zum Hafen) als verkehrsberuhigte Zone umzugestalten.

Das Zusammenspiel der Stadtbereiche Innenstadt, Hafen und Strand ist als das prägende „Alleinstellungsmerkmal“ des Standortes anzusehen. Die funktionale und gestalterische Vernetzung ist jedoch weiter zu verbessern, um die sich ergebenden Synergien besser nutzen zu können. Gelingt dies, kann nicht nur eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, sondern eine nachhaltige Stärkung des gesamten Standortes erreicht werden.



***Norderhake / Verbindung zum Noor***

Der westlich der Straße Reeperbahn zwischen Binnenhafen, Noorstraße, Schulweg und Windebyer Noor gelegene Stadtbereich ist sowohl von gestalterischen wie auch von strukturellen Defiziten betroffen. So ist bspw. der Stadteingang zur Innenstadt an der Kreuzung B 76 / Noorstraße mangelhaft und unattraktiv gestaltet.

Durch die massive Trennwirkung der B 76 und der Eisenbahnlinie einerseits, aber auch durch fehlende verbindende Elemente (Grün, Wasser, Wegeverbindungen) andererseits bestehen heute keine wirksamen Verbindungen zwischen Innenstadt und Noor. Damit kann das große Potenzial des Noors nicht genutzt werden. Die Stadt wendet sich bislang nahezu ausschließlich der Eckernförder Bucht zu, wendet dem innenstadtnahen, hochattraktiven Noor jedoch „den Rücken“ zu.



Es ist heute nicht mehr zu erkennen, dass Binnenhafen und Windebyer Noor in der Vergangenheit durch das Gewässer der Norderhake verbunden waren. Aus stadtgestalterischer wie auch landschaftspflegerischer Sicht wäre die Wiederöffnung dieser Wasserverbindung reizvoll und würde zur Aufwertung des gesamten Bereiches beitragen. Die Altstadt würde nach Osten deutlicher abgegrenzt und herausgehoben, ebenso könnte die Vernetzung der prägenden Stadt- und Naturräume wiederhergestellt werden. Im Sinne einer Profilierung des Standortes und einer weiteren Ausbildung der Alleinstellungsmerkmale Eckernfördes erhält die Nooröffnung große Bedeutung.



Insbesondere bei der Gewerbeagglomeration entlang der Noorstraße ist zu prüfen, ob hier in allen Teilbereichen eine Flächennutzung vorliegt, die der besonderen Lagegunst des Ortes entspricht. Durch Neuordnung bzw. Umnutzung könnten diese Flächen optimaler genutzt werden, auch im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sowie aus stadtgestalterischer Sicht.<sup>95</sup> Gleichmaßen würden sich dadurch Potenziale für eine bessere Wegevernetzung entlang

der Uferbereiche der Norderhake ergeben. Erste Planungsideen für eine Neugestaltung des Bereiches und eine Öffnung der Verbindung wurden mit der Idee eines „Noorcenter“ in der

<sup>95</sup> Eine Verlagerung von Teilen der gewerblichen Nutzungen in andere Gewerbegebiete wird bereits im Landschaftsplan der Stadt Eckernförde empfohlen (vgl. Stadt Eckernförde: Landschaftsplan 1991: S. 44).

Vergangenheit bereits vorgelegt. Eine Festlegung dieses Teilbereiches als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB (gemeinsam mit der Hafenkante bis zur Hafenspitze) wird empfohlen, um hier zu einer städtebaulichen Neuordnung und einer Stärkung der Funktionen dieses Bereiches für die gesamte Innenstadt bzw. die Gesamtstadt zu kommen.

### ***Südliche Altstadt***

Im südlichen Bereich der Altstadt ist ein deutlicher Funktions- und Strukturwandel zu beobachten. So hat die südliche Kieler Straße in den vergangenen Jahren als Einzelhandelsstandort an Bedeutung eingebüßt.



Im Jahr 2005 hat zudem die Bundeswehr die Standortverwaltung Eckernförde aufgegeben. Bis ca. 2008 wird das Gebäude jedoch übergangsweise von der Wehrtechnischen Dienststelle der Bundeswehr genutzt. Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex der ehemaligen Bauschule bietet ein großes Potenzial, an diesem Ort perspektivisch eine gemischte Nutzungskonzeption als Ergänzung zu den vorhandenen Funktionen und Angeboten der Innenstadt

zu realisieren. Aufgrund seiner zentralen Lage zum Bahnhof, zur Innenstadt sowie zum Strand könnte dieser Standort in Zukunft eine Art Gelenkfunktion zwischen der Einkaufsstraße Kieler Straße und der Verbindungsachse Bahnhof-Stadthalle-Strand übernehmen und gleichzeitig das Quartier der südlichen Kieler Straße in seinen Funktionen ergänzen.

Die südliche Kieler Straße selbst sollte neu entwickelt werden, da die Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich der Fußgängerzone nicht mehr wettbewerbsfähig ist. Eine solche Entwicklung würde auch die rückwärtigen Bereiche des Straßenabschnittes betreffen. Ebenso sind verkehrsplanerische Maßnahmen im Bereich der Reeperbahn zu prüfen. Zur möglichen zukünftigen Entwicklung dieses Teilgebietes sind im Leitfaden zur Innenstadtentwicklung<sup>96</sup> bereits zahlreiche



Vorschläge gemacht worden. Eine Festlegung dieses Teilbereiches als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB wird empfohlen, um die umfangreichen Aufgaben zu bewältigen.

<sup>96</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt.

### ***Kurgebiet/Kurpromenade***

Die Infrastrukturen und Einrichtungen am Rande der Innenstadt zeugen von der Bedeutung der Stadt als anerkanntes Seebad. Die Promenade am Strand der Eckernförder Bucht und der Kurpark sind Aushängeschilder der Stadt als Tourismusziel. Gleichzeitig sind hier die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen für Kur- und Erholungszwecke (Stadthalle, Wellenbad, Touristeninformation etc.) angesiedelt. Im Jahr 2007 wird dieses Angebot durch den Neubau des Ostsee-Informations-Zentrums am nördlichen Ende des Strandes (Seesteg) ergänzt.



Wenngleich eine breite touristische Suprastruktur in Eckernförde vorhanden ist, so sind die vorhandenen Angebote zum Teil nicht mehr zeitgemäß bzw. nicht ausreichend zielgruppenorientiert. Sie bedürfen daher der gezielten Ergänzung und Qualifizierung. So müssten bspw. wetterunabhängige Angebote auch für die Nebensaison ausgebaut werden, etwa im Wellness- und Gesundheitsbereich sowie Sportangebote (auch Indoor-Sportangebote). Ein besonderes Augenmerk ist auf die Bedürfnisse der für Eckernförde besonders relevanten Zielgruppen Familien und Senioren zu legen. Auch ist ein verbessertes und vernetztes Marketing für die vielfältigen Angebote und Potenziale notwendig.



In Strandnähe finden sich zudem noch Flächenpotenziale, deren Eignung für höherwertige Nutzungen geprüft werden sollte. So ist z.B. eine Bebauung der Stellplatzanlage am Exer denkbar, um diese attraktive Lage höherwertig zu nutzen und die Funktionen des Innenstadtbereiches zu ergänzen. Auch eine verbesserte Anbindung zwischen diesem Teilbereich und der Innenstadt ist zu empfehlen, z.B. zwischen Stadthalle und der Kreuzung Kieler Straße / Gerichtstraße.





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 17 | Entwicklungsgebiete

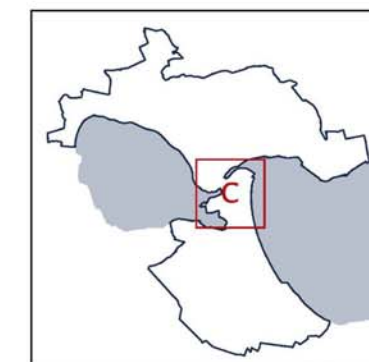
## C) Innenstadt- Hafen- Noor

Stand: Mai 2006

### Legende

-  Impulsprojekte für die Stadtentwicklung
-  Gezielte Bestandsentwicklung
-  Stärkung der Erholungs- und Freizeitfunktion
-  Verbinden und Vernetzen

### Maßstab



Auftraggeberin:  
**Stadt Eckernförde**



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein



### 5.3.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet

- Stärkung der Innenstadt in ihren zentralen und überörtlichen Funktionen (Mittelzentrum) durch Sicherung und Weiterentwicklung dieser Funktionen
- Förderung und Optimierung des Alleinstellungsmerkmals Maritimes Zentrum / Erlebniswelt Strand-Innenstadt-Hafen als wesentlichem Beitrag zur Profilierung des Standortes durch Sicherung und Stärkung bestehender Qualitäten sowie die Schaffung neuer Identitäten
- Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände in baulicher und funktioneller Hinsicht, z.B. Entwicklung von Brachflächen und Umnutzung von Gebäuden unter der Prämisse "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"
- Förderung der senioren- und familiengerechten „Stadt der kurzen Wege“
- Entwicklung und Realisierung von markanten und attraktiven „Leuchtturm-Projekten“ an den Scharnierstellen des Entwicklungsbereiches im Norden (Hafenspitze, Rundspeicher, Stadthafen, Noor-Übergang) und Süden (Bauschule, Exer-Parkplatz)
- Verbesserung / Aufwertung der touristischen Infrastrukturen
- Stärkung des Bereiches Gesundheit und Wellness
- Stärkung des Einkaufs- und Freizeitbereiches Innenstadt - Hafen - Noor
- Revitalisierung und Neuordnung des Hafenbereiches inkl. der Hafenrandzonen (Binnenhafen)
- Schaffung einer Verbindung zwischen Hafen und Windebyer Noor (Noor-Durchstich oder Noor-Kanal) zur Erschließung des großen naturräumlichen Potenziales sowie zur Schaffung attraktiver Flächen für neue Nutzungen
- Umsetzung des vorliegenden städtischen Verkehrskonzeptes (vgl. 2.4.5), vor allem der Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und für ein Parkraumkonzept<sup>97</sup>
- Realisierung eines Leitsystems zur Verbesserung der Beschilderung und Wegeführung, damit sich vor allem auswärtige Gäste besser zurechtfinden können<sup>98</sup>
- Identifizierung und Festlegung von Stadtumbaugebieten (Empfehlungen hierfür: Hafenrand und Bereich der Verbindung zum Noor sowie Südliche Altstadt)

---

<sup>97</sup> Stadt Eckernförde: Verkehrskonzept. Laufende Fortschreibung. Aktueller Stand 9/2004. S. 17.

<sup>98</sup> Vgl. BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt, S. 34.

### 5.3.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes

#### Außen- und Binnenhafen / Stadthafen

##### *Entwicklungsziele / Leitlinien*

- Städtebauliche Neuordnung und Beseitigung funktionaler Defizite
- Nutzung der attraktiven Flächenpotenziale für hochwertige Nutzungen
- Förderung bzw. weiterer Ausbau von touristischen Infrastrukturen und Handelsangeboten
- Förderung bzw. weiterer Ausbau des Wohnens in der Innenstadt

##### *Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen*

- Prüfung des genauen Gebietszuschnittes und Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Gezielte Förderung der weiteren Entwicklung vom Gewerbe- zum Freizeithafen
- Fortführung der Strandpromenade als Hafenpromenade von der Hafenspitze bis zur Uferpromenade am Vogelsang: Herrichtung von Verkehrsflächen (hafentypisches Pflaster, Beleuchtung und Möblierung, Nutzungen) - hierfür wurde bereits eine Teilfinanzierung aus dem Regionalprogramm 2000 eingeworben
- Nachnutzung der Brachflächen im Bereich des abgerissenen Getreidesilos und Entwicklung zum Stadthafen als Impulsprojekt (Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe sowie touristischer Infrastruktur)
- Neunutzung des historischen denkmalgeschützten Rundspeichers als "Leuchtturm-Projekt" an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Hafen

##### *Erforderliche nächste Schritte*

- Genaue Gebietsabgrenzung und Festlegung als Stadtumbaugebiete nach § 171a ff. BauGB
- Realisierung der Hafenpromenade in Abstimmung mit der Gesamtentwicklung
- Projektentwicklung bzw. Rahmenplanung für den Stadthafen gemeinsam mit den Grundeigentümern
- Ideenwettbewerb für die Nachnutzung des Rundspeichers

**Hafenspitze*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Städtebauliche Neuordnung und Beseitigung funktionaler Defizite
- Entwicklung des exponierten Standortes für hochwertige Nutzungen
- Förderung bzw. weiterer Ausbau von touristischen Infrastrukturen
- Förderung bzw. weiterer Ausbau des Wohnens in der Innenstadt

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Prüfung der Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Entwicklung der Hafenspitze als Impulsprojekt zum "Highlight" am Hafen an der Schnittstelle zwischen Strand und Hafen
- Neuansiedlung von touristischen Infrastrukturen an prominenter Stelle
- Neubau des Ostsee-Informations-Zentrum OIZ am Seesteg als touristisches Ganzjahresangebot (kalkulierte Besucherzahl: 50.000 Personen pro Jahr)
- Neuansiedlung von Beherbergungsangeboten, z.B. Neubau eines Hotels
- Schaffung von Wohnen am Hafen

***Erforderliche nächste Schritte***

- Genaue Gebietsabgrenzung und Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Projektentwicklung bzw. Rahmenplanung für die Hafenspitze auf Grundlage von Zielvorgaben der Stadt
- Ausschreibung des Projektes zur Suche nach Investoren auf Grundlage der Rahmenplanung

**Verbindung zwischen Hafen und Windebyer Noor*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Städtebauliche Neuordnung und Beseitigung funktionaler Defizite
- Erschließung der innenstadtnahen Potenziale des Noors

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Prüfung des genauen Gebietszuschnittes und Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Realisierung eines Noor-Durchstichs zur Schaffung einer wasserbezogenen Verbindung (Noor-Kanal) zwischen Hafen und Noor und zur verbesserten Erschließung des Noors als innenstadtnahes Potenzial
- Neuordnung der Nutzungen im Gewerbegebiet Noorstraße
- Prüfung der Möglichkeiten für Wohnen am Wasser in diesem Bereich

***Erforderliche nächste Schritte***

- Genaue Gebietsabgrenzung und Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Prüfung der Möglichkeiten für den Noor-Durchstich gemeinsam mit den Grundeigentümern
- Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für diesen Teilbereich inkl. der Realisierung des Noor-Kanals

**Kieler Straße Nord und Frau-Clara-Straße<sup>99</sup>****Entwicklungsziele / Leitlinien**

- Förderung bzw. gezielte Ergänzung der Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebote
- Förderung bzw. weiterer Ausbau des Wohnens in der Innenstadt
- Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung für die Altstadt zur Bewahrung des kleingliedrigen Stadtbildes und zur Sicherung der historischen Bausubstanz

**Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen**

- Einheitliche Gestaltung / optische und funktionelle Verbindung („Roter Faden“) zur besseren Orientierung und Vernetzung der Teilbereiche – z.B. durch einheitliche Pflasterung, ein Beleuchtungskonzept sowie Beschilderung und Möblierung
- Aufwertung der Fußgängerzone als Kerneinkaufszone (verbesserte Gestaltung, ergänzende Angebote, einheitliche Öffnungszeiten, verbessertes Marketing)
- Ansiedlung von Wohnnutzungen für urbanes innerstädtisches Wohnen, z.B. für Senioren oder Single-Haushalte
- Prüfung der Einrichtung eines Business Improvement Districts bzw. PACT<sup>100</sup>. Diese Maßnahme würde es ermöglichen, die Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden in die Finanzierung der Entwicklung der Einkaufsstraße mit einzubinden
- Verstärkung der Stadtmarketing-Aktionen; um den Standort nach Innen (Eckernförder Bürger) und nach Außen (Umland, Region, Urlauber) stärker zu profilieren
- Ergänzung und Anpassung der Angebotsstruktur an aktuelle Vertriebsformen und Anbieter im Sinne einer aktiven Ansiedlungspolitik
- Erarbeitung von Gestaltungskonzepten für die Plätze in der Innenstadt

**Erforderliche nächste Schritte**

- Überarbeitung des Rahmenplanes für die Innenstadt
- Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der Altstadt gemeinsam mit den Eigentümern und Gewerbetreibenden, evtl. Schaffung einer PACT

---

<sup>99</sup> Vgl. hierzu BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt.

<sup>100</sup> PACT = Partnerschaften zur Attraktivierung von City-, Dienstleistungs- und Tourismusschwerpunkten. Ein Gesetzentwurf als rechtliche Grundlage für die Umsetzung befindet sich aktuell in der Diskussion.

**Südliche Altstadt (zwischen Bahnhofstraße und Preußerstraße) <sup>101</sup>****Entwicklungsziele / Leitlinien**

- Schaffung einer neuen funktionalen Identität für die südliche Altstadt
- Förderung bzw. weiterer Ausbau des Wohnens in der Innenstadt
- Verabschiedung einer Erhaltungssatzung für die Altstadt zur Bewahrung des kleingliedrigen Stadtbildes und zur Sicherung der historischen Bausubstanz

**Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen**

- Prüfung des genauen Gebietszuschnittes und Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Entwicklung des Bereiches für Mischnutzungen von Wohnen und Arbeiten (kleinteilige Handwerksbetriebe und Dienstleistungen), Tourismus und Gastronomie sowie kulturelle Angebote
- Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für die ehemalige Bauschule als attraktivem historischem Gebäude an prominenter Stelle (z.B. öffentliche Nutzung, Gründerzentrum, touristische Infrastruktur, neues Wohnen im Bestand) für die Zeit nach der endgültigen Aufgabe der Nutzung durch die Bundeswehr voraussichtlich in 2008
- Straßenumlegung (Bypass) im südlichen Bereich (Reeperbahn) zur Reduzierung der Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen
- Wiederherstellung historischer Strukturen, Blockrandschließung
- Stärkung bzw. Ausgestaltung der übergeordneten Verbindung zwischen Bahnhof, ehemaliger Bauschule, Fördeplatz und Strand
- Stärkung der Wohnfunktion, z.B. auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels Stadt Kiel (Ende 2005 abgerissen)

**Erforderliche nächste Schritte**

- Genaue Gebietsabgrenzung und Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB
- Klärungsgespräch mit Eigentümern und Gewerbetreibenden zur Erarbeitung eines neuen Standortprofils für die südliche Altstadt

---

<sup>101</sup> Vgl. hierzu BBE Unternehmensberatung: Leitfaden zur Attraktivitätssteigerung der Eckernförder Innenstadt.

**Kurstrand / Kurgebiet**

***Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Förderung bzw. Anpassung der touristischen Infrastrukturen

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

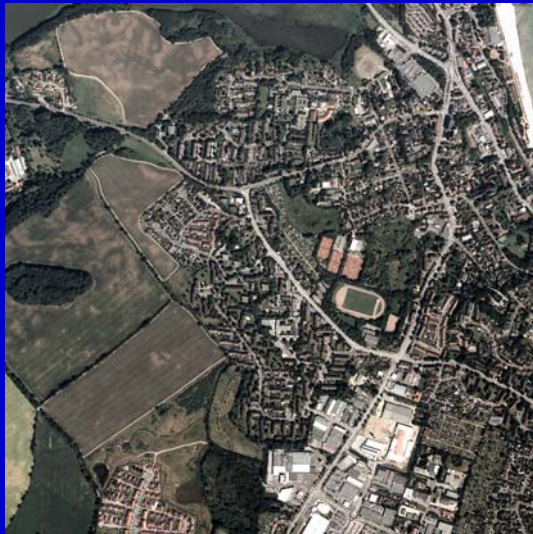
- Aufwertung der vorhandenen Infrastrukturen, z.B. Meerwasser-Wellenbad, Stadthalle
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Exer-Parkplatz (höherwertige Nutzung aufgrund der Lagegunst), z.B. für exklusives Senioren-Wohnen an der Eckernförder Bucht

***Erforderliche nächste Schritte***

- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten des Exer-Parkplatzes, inkl. Alternativen für die wegfallenden Stellplätze



#### 5.4 Entwicklungsgebiet D: Eckernförde-Südwest



Das Entwicklungsgebiet Eckernförde-Südwest umfasst die Wohngebiete<sup>102</sup>

- Diestelkamp/Wulfsteert,
- Bismarckstraße/Johannes-Hensen-Platz,
- Karl-Samwer-Ring mit dem ehemaligen Standort der Fachhochschule sowie
- das potenzielle Neubaugebiet Schiefkoppel.

##### 5.4.1 Kurzcharakterisierung des Gebietes

Das Gebiet ist in rund zwei Kilometern Entfernung zur Innenstadt am südwestlichen Stadtrand von Eckernförde gelegen und überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. In diesem Stadtbereich befindet sich mit den Siedlungen Diestelkamp/Wulfsteert und Bismarckstraße/Johannes-Hensen-Platz sowie Teilen des Karl-Samwer-Rings ein weiterer Schwerpunkt des Geschosswohnungsbaus in Eckernförde. Am Möhlenkamp und nördlich der Winddebyer Senke finden sich zudem Einfamilienhausgebiete.

Die **Siedlungen Diestelkamp/Wulfsteert, Bismarckstraße/Johannes-Hensen-Platz und Karl-Samwer-Ring** wurden überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet und befinden sich heute im Besitz und in der Vermietung durch verschiedene Wohnungsunternehmen. In den Wohngebieten finden sich städtebauliche Mängel und Missstände in baulicher und funktioneller Hinsicht. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und den daraus resultierenden Veränderungen in der Nachfrage ist zudem eine Anpassung der

<sup>102</sup> Vgl. hierzu auch Plan Nr. 18: Entwicklungsgebiete – D: Eckernförde-Südwest.



Wohnungsbestände erforderlich. Es ergeben sich Anpassungs- und Erneuerungsbedarfe in der Gestaltung (Fassaden), der technischen Ausstattung sowie der Grundrissgestaltung. Ein Wohnungsunternehmen mit Beständen im Bereich Diestelkamp/Wulfsteert hat im Rahmen der durchgeführten Expertengespräche bereits die Bereitschaft signalisiert, in seinen Beständen im Sinne einer Bestandsaufwertung zu investieren (z.B. Modernisierung der Fas-

saden, seniorengerechter Umbau von Wohnungen)<sup>103</sup>.

Defizite in der Ausrichtung auf den demographischen Wandel ergeben sich jedoch auch hinsichtlich der baulich-räumlichen Gestaltung dieser Wohngebiete. Die städtebauliche Grundform der Zeilenbauweise führt zu einer nicht erkennbaren Zuordnung der Funktion als öffentlicher, halböffentlicher oder privater Freiraum und damit einer mangelhaften Nutzbarkeit und Aneignung der Flächen.

Bei den Spielplätzen ist das Angebot überwiegend auf die Bedürfnisse von Kleinstkindern ausgerichtet, während größere Kinder oder Jugendliche wenig bis keine Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten vorfinden. Durch fehlende Aufenthaltsbereiche, mangelhaft ausgestattete und unattraktiv gestaltete Spielbereiche ist eine gute Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vielerorts nicht gegeben, was die Attraktivität des Standortes insbesondere für Haushalte mit Kindern, aber auch für ältere Menschen erheblich verringert.



Verschiedene Indikatoren<sup>104</sup> (z.B. finanzielle Probleme von Haushalten - abzulesen am zunehmenden Schuldigbleiben von Kita-Beträgen -, Arbeitslosigkeit, hohe Fluktuation) lassen die Annahme zu, dass sich im **Gebiet Diestelkamp/Wulfsteert** soziale Problemlagen stärker konzentrieren als im übrigen Eckernförde. Zwar leben in diesem Gebiet ausreichend stabile Familien, dennoch wird von Experten der Anteil von Kindern aus sozial schwachen Familien auf ca. 25 bis 30 % geschätzt. Hier deutet sich der Beginn einer polarisierenden Entwicklung an, der rechtzeitig entgegengesteuert werden sollte. Für das Gebiet Diestelkamp/Wulfsteert wird daher die Einrichtung einer dezentralen Anlaufstelle für Familien als

<sup>103</sup> Vgl. Zusammenfassung der Ergebnisse der Expertengespräche im Anhang des ISEK.

<sup>104</sup> Vgl. ausführliche Aussagen hierzu in Kapitel 2.8.5 und 2.8.6 und vgl. Zusammenfassung der Ergebnisse der Expertengespräche im Anhang des ISEK.

sinnvoll erachtet, da insbesondere Menschen mit sozialen Problemen darauf angewiesen sind, Unterstützung und Beratung möglichst in Wohnortnähe vorzufinden.



Das Gebiet um den Diestelkamp ist darüber hinaus mit niedrigschwelligen Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche unterversorgt. Positiv ist zu werten, dass mittlerweile eine nachmittägliche Öffnung der Albert-Schweitzer-Schule für freiwillige Nachmittagsaktivitäten erfolgt, wenngleich das Angebot nur zögerlich angenommen wird. Auch die in der Stadtmitte Eckernfördes gelegenen Jugendeinrichtungen werden nach Auskunft der befragten Experten von

den Jugendlichen des Wohngebiets kaum genutzt, unter anderem aufgrund ihrer räumlichen Entfernung, aber auch aufgrund ihrer Ausrichtung auf andere Zielgruppen. Als Beitrag zur sozialen Stabilisierung und zur Weiterentwicklung bzw. Sicherung eines familienfreundlichen Wohngebietes sollte daher die Schaffung von niedrigschwelligen Angeboten der Kinder- und Jugendarbeit geprüft werden.

Die Deutsche Annington Heimbau AG privatisiert einen Teil ihrer Wohnungsbestände in diesem Gebiet durch den Verkauf als Eigentumswohnungen. Diese Entwicklungen sind sorgfältig zu beobachten, um sowohl die Marktfähigkeit der Bestände zu beurteilen als auch die möglichen Veränderungen der Bewohnerstrukturen.

Das Wohngebiet **Bismarckstraße/Johannes-Hensen-Platz** liegt in unmittelbarer Nähe der Rendsburger Straße, einer der übergeordneten Einfallstraßen in die Stadt. Der optische Eindruck, den die Wohngebäude an dieser prominenten Stelle machen (insbesondere die Fassaden), schränkt die Attraktivität dieser Stadteinfahrt deutlich ein und vermittelt einen negativen Eindruck bei der Ankunft in Eckernförde. Auch hier gibt es zudem Defizite bei Gestaltung der öffentlichen bzw. halb-öffentlichen Räume sowie



Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe im Gebäudebestand.



Mit der **Windebyer Senke** verfügt das Entwicklungsgebiet Eckernförde-Südwest über eine zentral gelegene innerstädtische Freifläche, die in den vergangenen Jahren zunehmend wieder naturnah gestaltet wurde. Neben dem ökologischen Wert des Feuchtgebiets ist das Gebiet vor allem für die Naherholung von Bedeutung - neben Kleingartennutzungen finden sich hier auch Sportflächen von übergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der Entwicklungsplanung



für das Gesamtgebiet wäre zu prüfen, ob die Erholungs- und Freizeitfunktionen, insbesondere die Spiel- und Sportmöglichkeiten ausgebaut werden können. Eventuell könnte hier ein naturnah gestalteter Abenteuer- oder Bauspielplatz vor allem für ältere Kinder untergebracht werden. Dieser Teilbereich könnte somit nicht nur einen Beitrag für die umgebenden Wohngebiete, sondern auch für das gesamte südliche Stadtgebiet leisten.



Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes Domsland wurde der nördlich des Siedlungsbereiches gelegene Teil des **Domslandmoores** in den vergangenen Jahren sowohl in ökologischer Hinsicht wie auch als Naherholungsgebiet erheblich aufgewertet. Diese Qualitäten für die wohnungsnahe Freizeitgestaltung sind unbedingt zu erhalten, da sie die Wohnumfeldqualität nicht nur für das Wohngebiet Domsland, sondern auch für die Wohnsiedlung Diestelkamp/Wulfsteert und das potenzielle Neubaugebiet Schiefkoppel erheblich steigern.

Dies gilt sowohl für Haushalte mit Kindern als auch für ältere Menschen – beides sind Gruppen, die wegen ihrer eingeschränkten Mobilität besonders auf wohnungsnahe Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten angewiesen sind.

Westlich des Wohngebietes Diestelkamp befindet sich das potenzielle Neubaugebiet **Schiefkoppel**. Die Planungen für dieses Wohnbaugebiet stammen bereits aus den frühen 1990er Jahren, als am südwestlichen Stadtrand von Eckernförde landwirtschaftliche Flächen für eine mögliche Stadterweiterung eingemeindet und im Flächennutzungsplan als entsprechende Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Während seit den 1990er Jahren eine Bebauung südlich des Grünzuges Domslandmoor erfolgte, ist die Realisierung der weiteren Bauabschnitte nördlich des Grünzuges bislang noch nicht erfolgt.

Die Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein (LEG) plant seit Ende 2005 auf dem Gebiet der Schiefkoppel zunächst die Realisierung eines ersten Bauabschnitts mit rund 150

Wohneinheiten in Einfamilienhausbauweise. Bei der Entwicklung des Baugebietes müssen die Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes unbedingt berücksichtigt werden, um bedarfsgerecht zu planen und keine Überkapazitäten zu schaffen. Ebenso muss berücksichtigt werden, welche Auswirkungen die Erschließung dieser neuen Wohnungsbauflächen auf die wohnbauliche Entwicklung von Flächen im Bestand haben könnte (z.B. Carlshöhe, Grasholz, Altes Krankenhaus und Schleswiger Straße).

Mit der Grund- und Hauptschule Albert-Schweitzer-Schule und einem Kindergarten sind grundlegende Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung zum Neubaugebiet vorhanden. Die Entfernung der Schiefkoppel zur Stadtmitte beträgt rund zwei Kilometer, der Nahversorgungsschwerpunkt Wilhelmstal/Hörst liegt in rund einem Kilometer Entfernung zum Baugebiet. Damit würde sich das Gebiet sowohl für Haushalte mit Kindern als auch für mobile Senioren-Haushalte eignen. Aufgrund der sich abzeichnenden geringer werdenden Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern erscheint eine Realisierung der Planung derzeit fragwürdig. In Zeiten eines schwierigen Marktes sollte aus ökologischer wie auch planerischer Sicht der Entwicklung von Potenzialflächen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen Vorrang vor der Erschließung neuer, noch unbebauter Landschaftsbereiche gewährt werden. Sollte die Schiefkoppel dennoch in Kürze erschlossen werden, so muss eine klare Funktionszuweisung für das Baugebiet erfolgen (Art der Bebauung, Zielgruppen etc.).

Am nördlichen Rand des Entwicklungsgebiets, am Südufer des Windebyer Noors, liegt eingebettet in das Wohngebiet Karl-Samwer-Ring das Gelände der **Fachhochschule**. Der Fachbereich Bauwesen der Fachhochschule Kiel wird den Standort Eckernförde zum Jahr 2007 aufgeben. Für die Gebäude und die gesamte Liegenschaft ist daher nach neuen Nutzungen zu suchen. Das Gelände der Fachhochschule ist in rund einem Kilometer Entfernung zur Innenstadt



gelegen. Der exponierte Standort bietet damit ideale Voraussetzungen, auf dem Areal eine neue, identitätsstiftende Nutzung als Impulsprojekt zu etablieren. Auch kommt für das Gebiet eine Ergänzung der bereits bestehenden Wohnnutzung durch innovative Wohnungsbauprojekte in Betracht. So bietet sich beispielsweise für das erst vor einigen Jahren erbaute Studentenwohnheim eine Nachnutzung für betreutes bzw. gemeinschaftliches Wohnen an.

Das Entwicklungsgebiet Eckernförde-Südwest wird auch in Zukunft hauptsächlich durch Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen und Qualitäten geprägt sein. Es gilt daher, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der sich verändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt (siehe hierzu ausführlich das Wohnraumversorgungskonzept), die vorhandenen Bestände rechtzeitig anzupassen und das Wohnumfeld so zu qualifizieren, dass



sowohl Haushalte mit Kindern als auch ältere Menschen attraktive Wohnbedingungen vorfinden. Vor diesem Hintergrund kommt auch der Sicherung und dem Ausbau der sozialen Einrichtungen, der Bildungseinrichtungen und Betreuungsangebote eine wichtige Rolle zu. Durch eine geeignete Erweiterung der Angebote und durch eine Steigerung der Attraktivität der Wohngebiete auch für neue Nachfragegruppen kann einer möglicherweise bedenklichen sozialen Entwicklung in Teilbereichen entgegengewirkt werden. Die Durchführung einer kleinräumigen Sozialanalyse der Bevölkerungsstruktur zur Ermittlung von Bedarfen an Beratungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten sowie zur zukünftigen Belegungssteuerung der Wohnungsbestände würde diesbezüglich konkretere Erkenntnisse und Informationen liefern.

Um wiederum die Wohn- und Lebensqualität im Entwicklungsgebiet insgesamt zu erhöhen, sollten die bestehenden Grünqualitäten dieses Stadtgebietes (Domslandmoor, Windebyer Senke, Noorufer) unbedingt geschützt und gleichermaßen für die Bewohner erlebbar gemacht werden.

Neben dem Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen im Bestand“ bieten sich mit den Flächen der ehemaligen Fachhochschule und dem Neubaugebiet Schiefkoppel Chancen, durch neue, innovative Wohnungsbauprojekte das Profil der Stadt Eckernförde als Wohnstandort weiter zu schärfen. Für das Gelände der Fachhochschule könnte jedoch auch eine andere Nutzung der Bestandsgebäude wirtschaftlich und aus stadtentwicklungspolitischen Zielen günstig sein (z.B. betreutes Wohnen oder eine Tagungseinrichtung mit Beherbergung). Eine entsprechende Machbarkeitsstudie müsste beauftragt werden.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 18 | Entwicklungsgebiete

## D) Eckernförde - Südwest

Stand: Mai 2006

### Legende



Impulsprojekte für die  
Stadtentwicklung



Gezielte Bestandsentwicklung



Stärkung der Erholungs-  
und Freizeitfunktion

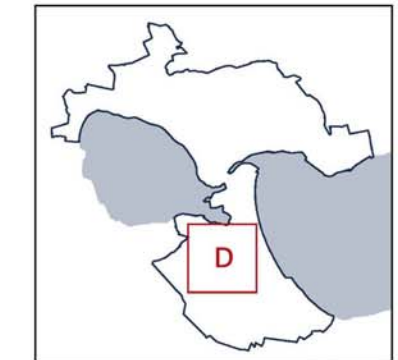


Verbinden und Vernetzen

### Maßstab

1:4.500

0 50 100 200  
Meter



Auftraggeberin:  
**Stadt Eckernförde**



**Eckernförde**  
OSTSEEBAD *Lebensfreude wie Sand am Meer!*

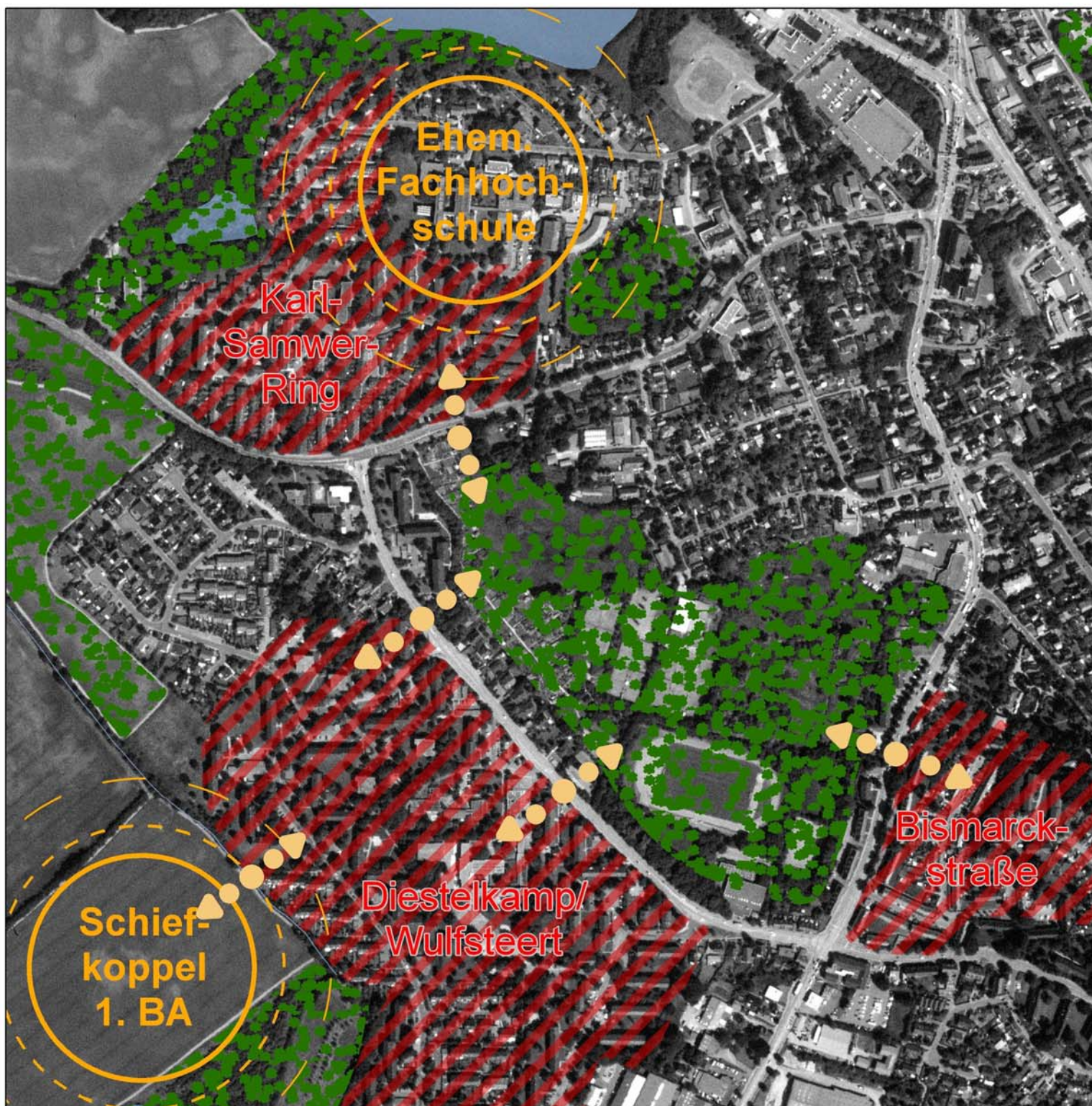
N 54°28'  
E 9°50'

Bearbeitung:



**Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH**

Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein





**5.4.2 Entwicklungsziele / Leitlinien für das gesamte Entwicklungsgebiet**

- Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnungsstandortes Eckernförde Südwest unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (speziell der Bedarfsprognosen)
- Qualifizierung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes angesichts des demographischen Wandels und zur Förderung von Wohnen im Bestand als Beitrag zur Innenentwicklung
- Bedarfsorientierte Nutzung der Potenzialflächen für die Stadtentwicklung (Schiefkoppel und FH-Standort) zur Deckung der Neubaubedarfe und zur Schaffung neuer identitätsstiftender Orte sowie als Impulsprojekte für das gesamte Entwicklungsgebiet bzw. die jeweils benachbarten Teilräume
- Verbesserung der Verbindungen der Wohngebiete untereinander und zu überörtlichen Infrastrukturen

### 5.4.3 Entwicklungsziele sowie Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen für die Teilräume des Gebietes

#### Diestelkamp/Wulfsteert

##### *Entwicklungsziele / Leitlinien*

- Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnungsstandortes Eckernförde Südwest - unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (speziell der Bedarfsprognosen)
- Qualifizierung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes angesichts des demographischen Wandels
- Sicherung der Auslastung der bestehenden Infrastrukturen (Schule und Kindergarten) durch Attraktivitätssteigerung der Wohnungsbestände für Haushalte mit Kindern
- Verbesserung der Verbindungen der Wohngebiete untereinander und zu überörtlichen Infrastrukturen

##### *Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen*

- Gespräche zwischen der Stadt und der Preuß Immobilien AG, der Deutsche Annington Heimbau AG und dem GWU zur Auswertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Zielsetzungen und der Pläne der Wohnungseigentümerin als Grundlage für Investitionen und Maßnahmen, insbesondere die
  - Modernisierung und Attraktivitätssteigerung der Gebäudefassaden (z.B. Isolierung/Materialien, Balkone und Loggien)
  - Modernisierung der Wohnungsbestände (z.B. technische Ausstattung, Grundrisse)
  - Wohnumfeldmaßnahmen im Bereich des Geschosswohnungsbaus zur Attraktivitätssteigerung (z.B. Möblierung, Spielplätze, Nutzbarkeit)
- Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume (z.B. Straßenräume, Beleuchtung und Möblierung)
- Prüfung der Auswirkungen einer Erschließung des Neubaugebietes Schiefkoppel über Wulfsteert und Diestelkamp
- Begleitung / Beobachtung des Verkaufs von Wohnungsbeständen bzw. von einzelnen Wohnungen durch die Deutsche Annington Heimbau AG

- Durchführung einer kleinräumigen Sozialanalyse der Bevölkerungsstruktur zur Ermittlung von Bedarfen an Beratungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten sowie zur zukünftigen Belegungssteuerung der Wohnungsbestände
- Prüfung der Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer Festlegung des Gebietes als Programmgebiet im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt

***Erforderliche nächste Schritte***

- Durchführung eines Workshops mit der Wohnungswirtschaft / den Wohnungseigentümern (GWU, Deutsche Annington Heimbau AG, Daheim KG) zur Bewertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Entwicklungsziele und der Interessen der Wohnungswirtschaft sowie zur Abstimmung einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für die Wohnungsbestände in diesen Teilgebieten
- Durchführung von modellhaften Modernisierungen einzelner Objekte als Vorbild bzw. als Impulsprojekte - hierzu könnten die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beim kommunalen Wohnungsunternehmen GWU genutzt werden, um beispielhafte Modellprojekte zu realisieren. Auch sollte die bereits signalisierte Investitionsbereitschaft der Preuß Immobilien AG genutzt werden
- Prüfung der Möglichkeiten für eine Anmeldung des Bereiches Diestelkamp/Wulfsteert für das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt in Absprache mit dem Land

**Schiefkoppel****Entwicklungsziele / Leitlinien**

- Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnungsstandortes Eckernförde Südwest - unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (speziell der Bedarfsprognosen)
- Bedarfsorientierte Nutzung von Potenzialflächen für die Stadtentwicklung zur Deckung der Neubaubedarfe sowie zur Schaffung neuer identitätsstiftender Orte als Impulsprojekte für das gesamte Entwicklungsgebiet

**Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen**

- evtl. Nutzung als Stadterweiterung für Wohnungsneubau auf der „grünen Wiese“ in Abstimmung mit dem prognostizierten Bedarf (vgl. hierzu das Wohnraumversorgungskonzept)
- Gespräch zwischen Stadt und Landesentwicklungsgesellschaft LEG zur Klärung der folgenden Punkte auf Grundlage der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes:
  - Zielgruppen für den Wohnungsneubau
  - Gewünschte Bauformen, z.B. ökologisches Bauen, Seniorenwohnen
  - Erschließung des Gebietes (Prüfung von Alternativen zum Diestelkamp, Prüfung von evtl. Kompensationsmaßnahmen für den Diestelkamp)
- Schaffung der verbindlichen Bauleitplanung
- Realisierung in Bauabschnitten zur besseren Vermarktung bzw. zur Vermeidung der Schaffung von Überangeboten
- Wertschätzung, Pflege und Nutzung der ökologischen Freiraumpotenziale

**Erforderliche nächste Schritte**

- Grundsatzentscheidung über eine zum jetzigen Zeitpunkt gewünschte Bebauung der Schiefkoppel, ggf. Zurückstellung dieser Maßnahme und zunächst wohnbauliche Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale im Stadtgebiet
- ggf. Prüfung der Erschließung des Neubaugebietes Schiefkoppel sowie dessen Auswirkungen auf den Bereich Diestelkamp/Wulfsteert sowie Festlegung der Zielgruppen und der Art der Bebauung auf Grundlage der Ergebnisse des WVK und des ISEK

**Ehemaliger FH-Standort*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Bedarfsorientierte Nutzung dieser Potenzialfläche für die Stadtentwicklung zur Deckung der Neubaubedarfe sowie zur Schaffung neuer identitätsstiftender Orte als Impulsprojekt für den gesamten Entwicklungsbereich

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Entwicklung von verschiedenen Nachnutzungsmöglichkeiten (Entwicklung im Bestand oder Abriss und Neubau) - evtl. in Form eines studentischen Wettbewerbs
- Festlegung der Art der Nutzung - zuvor Prüfung der Möglichkeiten des Erhaltes der Bildungsfunktion, z.B. durch Ansiedlung einer neuen Bildungsnutzung evtl. in Kombination mit einer Tagungsstätte und ergänzender Wohnnutzung im ehemaligen Studentenwohnheim
- Prüfung der Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnnutzungen in attraktiver Lage

***Erforderliche nächste Schritte***

- Klärung mit dem Land Schleswig-Holstein bezüglich der Verwertungsmöglichkeiten des Standortes (Konditionen, Rahmenbedingungen, vorhandene Ideen)
- Durchführung eines Ideenworkshops zur Nachnutzung des ehemaligen FH-Standortes

**Bismarckstraße / Johannes-Hensen-Platz****Entwicklungsziele / Leitlinien**

- Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnungsstandortes Eckernförde Südwest - unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes (speziell der Bedarfsprognosen)
- Qualifizierung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes angesichts des demographischen Wandels
- Verbesserung der Verbindungen der Wohngebiete untereinander und zu überörtlichen Infrastrukturen

**Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen**

- Gespräche zwischen der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft Daheim KG zur Auswertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Zielsetzungen und der Pläne der Wohnungseigentümerin als Grundlage für Investitionen und Maßnahmen, insbesondere die
  - Modernisierung und Attraktivitätssteigerung der Gebäudefassaden (z.B. Isolierung/Materialien, Balkone und Loggien)
  - Modernisierung der Wohnungsbestände (z.B. technische Ausstattung, Grundrisse)
  - Wohnumfeldmaßnahmen im Bereich des Geschosswohnungsbaus zur Attraktivitätssteigerung (z.B. Möblierung, Spielplätze, Nutzbarkeit)

**Erforderliche nächste Schritte**

- Durchführung eines Workshops mit den Wohnungseigentümern zur Bewertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Entwicklungsziele und der Interessen der Wohnungswirtschaft sowie zur Abstimmung einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie für die Wohnungsbestände in diesem Teilgebiet



**Windebyer Senke*****Entwicklungsziele / Leitlinien***

- Nutzung und Stärkung der Freiraum- und Freizeitpotenziale zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Eckernförde Südwest
- Verbesserung der Verbindungen der Wohngebiete untereinander und zu überörtlichen Infrastrukturen

***Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen***

- Sicherung und Aufwertung der naturräumlichen Freiraumqualitäten
- Sicherung und Aufwertung sowie ggf. Ergänzung der Freizeitangebote (Spiel und Sport), z.B. Schaffung eines Abenteuer- oder Bauspielplatzes

***Erforderliche nächste Schritte***

- Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen und der Intensität der Nutzung
- Prüfung der Möglichkeiten für eine Ergänzung der Freizeitangebote

### 5.5 Zusammenfassende Darstellung der Empfehlungen für Stadtumbaugebiete, Impulsprojekte und weitere Maßnahmen

Die detaillierte Darstellung der vier Entwicklungsgebiete sowie die vorgeschlagenen Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen verdeutlichen sowohl die Vielzahl der Entwicklungsmöglichkeiten als auch die Breite der Handlungsbedarfe in Eckernförde. Es wird deutlich, dass sich die Stadt nur mit einer integrierten Stadtentwicklung zukunftsfähig entwickeln kann. Dabei gilt es, gleichermaßen die vorhandenen Defizite und Schwächen zu beseitigen, als auch die vorhandenen Potenziale und Stärken gezielt zu nutzen. Wenn dies gelingt, kann Eckernförde die Herausforderungen bewältigen, die sich aus dem demographischen Wandel und dem wirtschaftlichen Strukturwandel ergeben, und sich als attraktiver und wettbewerbsfähiger Standort profilieren.

Die Übersicht (*vgl. Plan Nr. 19: Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete*) zeigt, dass sich im gesamten Stadtgebiet Standorte für Impulsprojekte finden, um auf die genannten Herausforderungen an die Stadtentwicklung zu reagieren. Hier sind insbesondere die Flächen am Hafenrand (Hafenspitze, Stadthafen), der Übergangsbereich zwischen Binnenhafen und Noor, die südliche Altstadt und die Kasernenanlage Carlshöhe zu nennen. Auf diesen Flächen sind die erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste am deutlichsten spürbar, gleichzeitig befinden sich die Flächen in prominenten Lagen und eignen sich besonders zur Herstellung nachhaltiger Strukturen mit einer positiven Auswirkung auf die gesamte Stadt.

Daher sind die gezielte Entwicklung dieser Potenzialflächen und die planerisch gesteuerte Neuordnung der Gebiete von übergeordneter strategischer Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung. Die einheitliche und zügige Durchführung der vorgeschlagenen Gesamtmaßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Daher wird die Festlegung dieser Flächen als Stadtumbaugebiete nach § 171a ff. BauGB empfohlen, um sowohl die damit verfügbaren Fördermittel nutzen als auch die entsprechenden Instrumente des besonderen Städtebaurechts anwenden zu können. Mit Priorität sollten hierbei die Gebiete am Hafenrand und die Carlshöhe als Stadtumbaugebiete festgelegt werden, da hier der akute Handlungsdruck am größten ist. Der Übergangsbereich zum Noor und die südliche Altstadt sind mit geringerer Priorität weiterzuverfolgen.

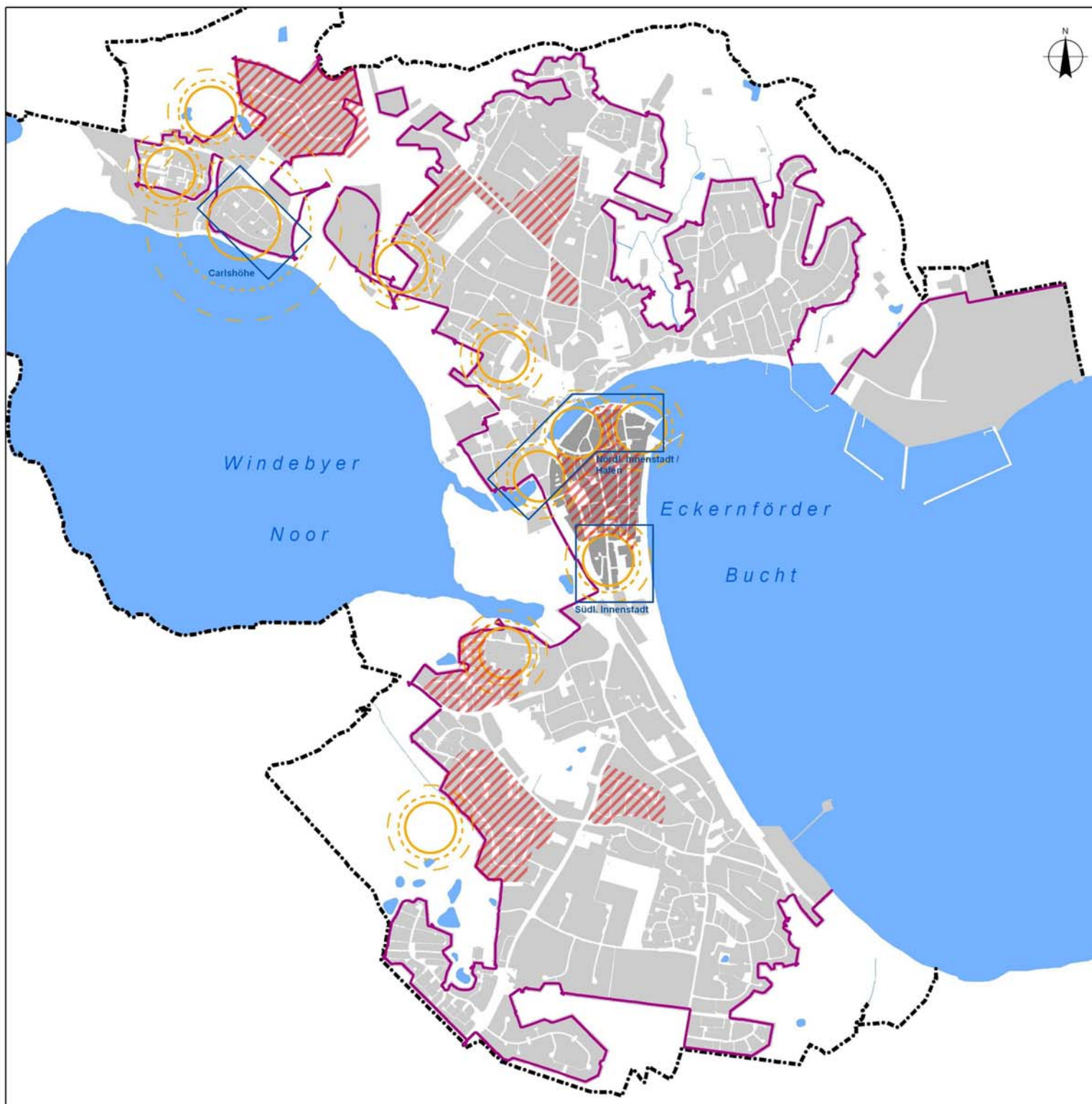
Die weiteren identifizierten Potenzialflächen für Impulsprojekte sollten im Rahmen von gezielten Projektentwicklungen erschlossen werden. Hierzu zählen vor allem die Wohnbauflächen im Bestand (Grasholz, Altes Krankenhaus, Schleswiger Straße). Die Entwicklung des Neubaugebietes Schiefkoppel als Stadterweiterung sollte vor dem Hintergrund der Ergebnisse des ISEK und des Wohnraumversorgungskonzeptes kritisch geprüft werden. Die Vermeidung von Überkapazitäten am Wohnungsmarkt bzw. die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum sind bei der Planung für die Entwicklung unbedingt zu berücksichtigen. Für die Nachnutzung des Standortes der Fachhochschule Kiel sollte ein Ideenworkshop bezüglich der möglichen Nachnutzungen durchgeführt werden.

Für die in der Stadt identifizierten Gebiete zur Bestandsentwicklung sollten auf Grundlage der o.g. Vorschläge gebietsbezogene Strategien erarbeitet werden, um diese Gebiete in ihren Funktionen zu stärken und weiter zu entwickeln. Hierfür müssen je nach Gebiet entsprechende Partner aus der Wirtschaft für die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen gewonnen werden (Wohnungswirtschaft für die Wohngebiete, Grundeigentümer und Gewerbetreibende für die Innenstadt sowie Unternehmen und Wirtschaftskreis für das Gewerbegebiet Nord). Zur gezielten Einbindung von relevanten Akteuren sollten die verschiedenen vorhandenen Möglichkeiten und Instrumente gebietsbezogener Strategien geprüft und nach Bedarf angewendet werden.

So ist z.B. die Einrichtung eines PACT durch die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden in der Innenstadt (Schwerpunkt Kieler Straße) zu prüfen, um diese Akteure eng in die Realisierung und Finanzierung von Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung einzubinden. Bei der Entwicklung der Wohnquartiere (Diestelkamp/Wulfsteert, Bismarckstraße/Johannes-Hensen-Platz, Kurt-Pohle-Straße, Ostlandstraße und Saxtorfer Weg sowie GWU-Siedlung) ist es unumgänglich, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Strategien zu entwickeln und Maßnahmen zu realisieren. Hierfür müssen die Möglichkeiten der Einwerbung von Mitteln aus der Wohnraumförderung geprüft werden.

Für das Wohngebiet Diestelkamp/Wulfsteert wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Anmeldung des Gebietes zum Bund-Länder-Programm Soziale Stadt zu prüfen. Hierdurch könnten Fördermittel eingeworben werden, um die vorgeschlagenen Maßnahmen zu realisieren. Die mögliche Einrichtung eines Quartiersmanagements im Rahmen dieses Programms würde zudem die Aktivierung vorhandener Potenziale ermöglichen und die Schaffung von nachhaltigen Strukturen unterstützen.

Die Schaffung und Verbesserung von Verbindungen und Vernetzungen zwischen einzelnen Teilbereichen sowie zwischen den Entwicklungsgebieten und der Innenstadt („Stadt der kurzen Wege“) ist eine übergeordnete Aufgabe, die zukünftig bei allen Planungen und Maßnahmen entsprechend berücksichtigt werden muss.





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

Plan 19 | Entwicklungsgebiete

## Impulsprojekte und Stadtumbaugebiete

Stand: Mai 2006

### Legende

-  Impulsprojekte für die Stadtentwicklung
-  Empfohlene Stadtumbaugebiete nach § 171a ff. BauGB
-  Gezielte Bestandsentwicklung
-  Siedlungskante
-  Stadtgrenze

### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Bearbeitung:



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

### 5.6 Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlungen zur Umsetzung

Das vorliegende ISEK ist ein informelles Planungsinstrument zur Erarbeitung von Grundsätzen und Leitlinien sowie übergeordneten Handlungsempfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung in Eckernförde. Die Konkretisierung und Präzisierung dieser stadtplanerischen Grundkonzeption in konkrete Projekte und Maßnahmen sowie die verbindlichen Planungen auf Grundlage des ISEK müssen im nächsten Schritt vor Ort erfolgen, z.B. durch die Fortschreibung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die Erarbeitung von teilsräumlichen Rahmenplänen bzw. Bebauungsplänen oder die Durchführung von Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudien für einzelne Standorte sowie die Aufstellung von Kosten- und Finanzierungsplänen für einzelne Maßnahmen.

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung von Maßnahmen ist die Gewinnung und Einbindung von Partnern. Die Stadt selbst, also Politik und Verwaltung, können in vielen Bereichen nur Rahmenbedingungen schaffen, Prozesse moderieren und Investitionen anregen. Für die Realisierung von vielen Projekten sind jedoch Partner unerlässlich, sowohl aufgrund ihrer Finanzkraft als auch bezüglich der organisatorisch-technischen Kompetenzen. Hierzu zählen vorrangig die Wohnungswirtschaft, die privaten Grundeigentümer, die ansässigen Gewerbetreibenden und Unternehmen, die Bauwirtschaft sowie Investoren und Projektentwickler.

Bezogen auf die vorgeschlagenen Entwicklungsgebiete bzw. einzelne Teilräume in diesen Gebieten verweisen wir auf die Empfehlungen zum weiteren Vorgehen in den Kapiteln 5.1 - 5.4.

Im Folgenden werden zum Abschluss die übergeordneten nächsten Schritte dargestellt, die nach der Vorlage des ISEK notwendig sind, um eine strategische und integrierte Stadtentwicklungspolitik in Eckernförde zu erreichen und die verschiedenen relevanten Akteure für die Umsetzung einzubeziehen. In Kapitel 5.7 werden die erforderlichen nächsten Schritte im Rahmen des Stadtumbauprozesses konkretisiert.

#### **Erzielung eines gesamtstädtischen Konsenses über das ISEK und verbindliche Vereinbarung der übergeordneten Zielsetzungen für die zukünftige Stadtentwicklung**

- **Beratung des ISEK**, speziell der Zielsetzungen (Fortschreibung des Leitbildes) sowie der Handlungs- und Maßnahmeempfehlungen, durch die politischen Gremien zur Erzielung eines kommunalpolitischen Konsenses. Ein solcher parteiübergreifender Konsens unabhängig von Legislaturperioden und Mehrheitsverhältnissen ist aufgrund der Langfristigkeit der Stadtentwicklungsstrategie sowie der großen Herausforderungen unbedingt erforderlich
- **Beschlussfassung über das gesamte ISEK**, bzw. über die genannten Teilaspekte durch die politischen Gremien, insbesondere durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde
- **Kommunikation des ISEK nach außen** in die städtische Öffentlichkeit sowie zu den übergeordneten Planungsbehörden auf der Kreis- und Landes-Ebene zur Abstimmung mit übergeordneten Planungen sowie zur Gewinnung von Unterstützern für die Umsetzung der stadtentwicklungspolitischen Ziele

**Entwicklung und Umsetzung einer bedarfsorientierten kommunalen Wohnungspolitik**

- **Auswertung des Wohnraumversorgungskonzeptes** sowie Beratung der Ergebnisse und der daraus resultierenden möglichen Handlungsstrategien der zukünftigen Wohnraumversorgung gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft (vgl. WVK Kapitel 6)
- Durchführung eines **Workshops mit der Wohnungswirtschaft** zur Bewertung der Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes, zur Klärung der städtischen Entwicklungsziele sowie zur Abstimmung von gemeinsamen Entwicklungsstrategien für die Entwicklung einzelner Wohnquartiere
- Prüfung der Möglichkeiten, **beispielhafte Modellprojekte für „Wohnen im Bestand“** zu realisieren, z.B. gemeinsam mit dem kommunalen GWU oder mit anderen investitionsbereiten Wohnungsunternehmen

**Realisierung gebietsbezogener Entwicklungsmaßnahmen**

- **Festlegung von Stadtumbaugebieten** nach § 171a ff. BauGB zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und zur Verwendung der bereits eingeworbenen Fördermittel des Landes und des Bundes (vgl. hierzu Kap. 5.7)
- **ggf. Beantragung von weiteren Fördergebieten der Städtebauförderung**, z.B. im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt
- **Erarbeitung von teilträumlichen Detailkonzepten** für die festgelegten Fördergebiete / Investitionsvorranggebiete (inkl. Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplanung)

**Planungsrechtliche Sicherung der Zielsetzungen des ISEK**

- **Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** auf Grundlage der Ziele und Empfehlungen des ISEK
- **Schaffung der erforderlichen Bauleitplanung** für die empfohlenen Maßnahmen bzw. Teilgebiete

**Intensivierung der Stadt-Umland-Kooperation**

- **Durchführung eines Treffens mit den Umlandgemeinden** zur Vorstellung der Ergebnisse des ISEK bzw. der zukünftigen Stadtentwicklungsstrategie und zur Beratung der zukünftigen Zusammenarbeit zwischen Stadt und Umland (z.B. Strukturen, Inhalte, Arbeitsteilung) im Sinne einer regionalen Kooperation zur Stärkung des Mittelzentrums und der gesamten Stadt-Umland-Region



**Schaffung tragfähiger Kommunikations- und Kooperationsstrukturen sowie kontinuierliche Einbindung der Bevölkerung sowie engagierter Initiativen und Akteure**

- **Entwicklung und Etablierung von Kommunikations- und Kooperationsstrukturen** für die Begleitung der Umsetzung der Stadtentwicklungsstrategie, z.B.
  - a. Bildung von Arbeitsgruppen zur Umsetzung der Empfehlungen in den thematischen Handlungsfeldern, speziell zum Wohnen (mit der Wohnungswirtschaft und dem Immobiliensektor auf Grundlage des WVK), zur Gewerbeentwicklung (mit der Wirtschaft) sowie zur regionalen Positionierung (mit den Umlandgemeinden und dem Kreis)
  - b. Installierung von Instrumenten und/oder Strukturen zur Beobachtung der zukünftigen Stadtentwicklung (z.B. Wohnungsmarkt-Monitoring)
- **Breite öffentliche Beteiligung** für die Detailplanung sowie die Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen. Ebenso transparente Entscheidungsprozesse und intensive Öffentlichkeitsarbeit für die Stadtentwicklung
- **Enge Einbindung der Interessensgruppen und engagierten Initiativen** bei der Detailplanung sowie der Umsetzung von konkreten Projekten und Maßnahmen, z.B. Altstadtverein, Beirat für behinderte Menschen, Seniorenbeirat, Projektgruppen aus dem Stadtmarketingprozess
- **Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit** für die Stadtentwicklung mit verschiedenen Instrumenten und Strategien (z.B. Logo, Zeitung, Internet, Veranstaltungen) - Unterscheidung zwischen einer generellen Öffentlichkeitsarbeit für die Stadtentwicklung und einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit für Einzelprojekte (z.B. Stadtumbau Carls-höhe oder Stadtumbau Hafen)

### 5.7 Fortsetzung des Stadtumbauprozesses in Eckernförde

In Bezug auf den mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes begonnenen Stadtumbauprozess in Eckernförde müssen nach Vorlage des ISEK zeitnah die nächsten Schritte zur Festlegung der Stadtumbaugebiete unternommen werden. Hierfür wird das folgende weitere Vorgehen empfohlen:

1. **Beratung und Prüfung der Empfehlungen** des ISEK für die Stadtumbaugebiete in der Verwaltung und der Politik
2. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** (TÖB) sowie der jeweils betroffenen Akteure in den Gebieten (vor allem der Eigentümer, Gewerbetreibenden und der Wohnungswirtschaft), inkl. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie Erstellung eines vorläufigen Kosten- und Finanzierungsplans für die Gebiete
3. **Festlegung der Stadtumbaugebiete** gemäß § 171b BauGB<sup>105</sup> auf Grundlage der Entscheidungen aus den o.g. Beratungen durch die Ratsversammlung und ortsübliche Bekanntmachung der Festlegung. Die räumliche Abgrenzung sollte so erfolgen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen (vgl. BauGB).
4. Anschließend Beauftragung der **Erarbeitung von teilträumlichen Entwicklungskonzepten** für diese Stadtumbaugebiete

Diese Schritte sollten im zweiten Halbjahr 2006 zügig durchgeführt und abgeschlossen werden, so dass spätestens Anfang 2007 die Eckernförder Stadtumbaugebiete festgelegt sind und mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden kann.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Beteiligung der Bürger und der örtlichen Akteure. „Im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen sind Kommunikation und Kooperation von Anfang an gefragt.“<sup>106</sup> Der Stadtumbau soll in hohem Maße auch aufgrund konsensualer Regelungen - vor allem mit und zwischen den betroffenen Eigentümern - durchgeführt werden. Daher ist insbesondere deren frühzeitige Einbindung vor der Festlegung der Stadtumbaugebiete angeraten.

Die organisatorische und inhaltliche Steuerung des weiteren Verfahrens liegt bei der Stadtverwaltung, insbesondere bei der Bürgermeisterin und dem Bauamt der Stadt. Hier sollten alle Fäden zusammenlaufen, um eine integrierte Vorbereitung und Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen zu ermöglichen. Die Beauftragung eines externen professionellen Stadtumbaumanagements wird empfohlen, da hierdurch eine konsequente Verfolgung der Stadtumbaustrategie gewährleistet werden kann. Auch die Einrichtung einer Lenkungsgruppe oder eines Steuerungsgremiums zur Begleitung des weiteren Stadtumbauprozesses kann sich bewähren wenn es gelingt, neben der Verwaltung die relevanten Akteure aus den Stadtumbaugebieten einzubeziehen, insbesondere die Eigentümer.

---

<sup>105</sup> Vgl. § 171b BauGB: „(1) Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. (2) Grundlage für den Beschluss nach Absatz 1 ist ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (...).“

<sup>106</sup> Merkblatt zum Programm Stadtumbau West 2004 des Landes Schleswig-Holstein. S. 2.

Grundsätzlich ist von großer Bedeutung, die gemeinsamen Anstrengungen in Eckernförde zu konzentrieren sowie Kräfte und Ressourcen zu bündeln. Daher sollte strategisch vorgegangen werden, um sich nicht weiterhin in einer Vielzahl von Einzelprojekten und Maßnahmen zu „verzetteln“.

## ANHANG

### Quellenverzeichnis

**AAREON: Wohnungsmarktanalyse für Eckernförde.** Stand 1. Quartal 2005. o.S.

**Bertelsmann Stiftung (2006): Aktion Demographischer Wandel ([www.aktion2050.de](http://www.aktion2050.de)).**  
Gütersloh

**BBE UNTERNEHMENSBERATUNG (2005): Leitfaden für die Attraktivitätssteigerung und Zukunftsorientierung der Eckernförder Innenstadt.** Köln

**BÜRO FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG GmbH (2001): Ländliche Struktur- und Entwicklungsanalyse (LSE) für die Region Amt Windeby / Stadt Eckernförde.**

**CONVENT GMBH (2002): Gewerbeflächenentwicklungskonzept der K.E.R.N.-Region.**  
Hamburg

**CONVENT GMBH et. al (2004): Lebensqualität ein Leben lang - Serviceorientierter Wirtschaftsraum K.E.R.N.** Kurzdarstellung des Modellvorhabens (Stand 24.02.2004).

**INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK GMBH (2002): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015.** Berlin

**INSTITUT FÜR STADTFORSCHUNG UND STRUKTURPOLITIK GMBH (2005): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020.** Berlin

**INSTITUT RAUM & ENERGIE (o.J.): Machbarkeits- und Entwicklungsstudie Kaser-nenanlage „Carlshöhe“.** Wedel

**LANDESREGIERUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN: Konversionsprogramm vom 02.11.2004.** Kiel

**LBS IMMOBILIEN GMBH SCHLESWIG-HOLSTEIN (2002 und 2005): Immobilienmarkt-analyse für Schleswig-Holstein.** Kiel

**MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG; LANDWIRTSCHAFT UND TOURSMUS DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000): Regionalplan für den Planungsraum III Technologieregion K.E.R.N.** Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster. Fortschreibung 2000. Kiel

**MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III.** Kreise Rends-burg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster. Kiel

**PACKSCHIES, M. (1997): Ökologische Stadtplanung in Eckernförde.** In: Planerin 1/1997.

**PROGNOS AG (1998): Entwicklungsperspektiven und -konzeption für das Hafenum-feld in Eckernförde.** Köln

**PROGNOS AG (2003): Einzelhandelsperspektiven Eckernförde.** Teilfortschreibung der „Prognos-Hafenkonzeption“. Köln

**STADT ECKERNFÖRDE (1991): Flächennutzungsplan.** Eckernförde.

**STADT ECKERNFÖRDE (1992): Landschaftsplan.** Eckernförde.

**STADT ECKERNFÖRDE (2000): Stadtleitbild.** Eckernförde.

**STADT ECKERNFÖRDE (2004): Verkehrskonzept der Stadt Eckernförde.** Laufende Fortschreibung (Aktueller Stadt 9/2004). Eckernförde

**STADT ECKERNFÖRDE (2004): Touristische Leistungsbilanz** (zusammengestellt aufgrund eines in der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde gestellten Antrags vom 27.10.2004)

**STADT ECKERNFÖRDE (2005): Dokumentation - Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Umgestaltung der Innenstadt von Eckernförde.** Eckernförde

**STADT ECKERNFÖRDE / TECHNISCHE UNIVERSITÄT HAMBURG-HARBURG (2005): Neue Carlshöhe.** Dokumentation der studentischen Entwurfswerkstatt zur Neuen Carlshöhe. Eckernförde/Hamburg

**Verzeichnis der geführten Expertengespräche**

<b>Name</b>	<b>Funktion</b>	<b>Termin</b>
Herr Böhme	Geschäftsführer Stadtwerke Eckernförde	21.07.2005
Jochen Hillers, Jürgen Fischer, Bernd Fries, Clemens Jeschke	Projektgruppe Innenstadt im Stadtmarketing-Prozess, Wirtschaftskreis Eckernförde, Ideen-Forum	27.07.2005
Peter Wilkniss	Stadtrundgang Lebensweg	28.07.2005
Katharina Mahrt, Herr Petermann, Frau Häußler, Herr Mehl	Altstadtverein	02.08.2005
Wilfried Wagner	Wirtschaftskreis Eckernförde e.V.	02.08.2005
Martin Reinmöller	Eckernförde Touristik GmbH	03.08.2005
Reiner Fichter	Technik- und Ökologiezentrum TÖZ	09.08.2005
Holger Zychski	Siedlungsbaugesellschaft H. und P. Frank mbH & Co. KG, Kiel	17.08.2005
Roy Köppen	Leiter Bauamt Eckernförde	13.10.2005, 16.11.2005 und 29.11.2005
Magda Franzke	Beirat für Menschen mit Behinderungen	19.10.005
Herr Nowak/Herr Kulbrock	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bereich Verkauf/Nebenstelle Kiel	Telefonat am 21.10.2005
Petra Körner, Henning Willers, Sören Vollert	Ratsfrau, Ratsherr. Bündnis 90/Die Grünen	01.11.2005
Herr Hesse	Geschäftsführer Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG	01.11.2005
Georg Bicker	1. Stadtrat, stellvertretender Bürgermeister, CDU	02.11.2005
Heinz Huber	Ratsherr, CDU	02.11.2005
Jan-Hendrik Strunk	Ratsherr, FDP	02.11.2005
Hartmut Steins	Ratsherr, SSW	03.11.2005
Waldemar Behn	Inhaber von Behn Getränke GmbH	03.11.2005



**Fortsetzung der Übersicht über die geführten Expertengespräche**

Martin Klimach-Dreger	Leiter der Bürgerbegegnungsstätte	03.11.2005
Caje Petersen	Leiter Vorstandssekretariat / Unternehmenssteuerung der Sparkasse Eckernförde	04.11.2005
Herr Otte	Geschäftsführer Punker GmbH & Co.	10.11.2005
Nils Bartels	Prokurist Deutsche Annington Heimbau AG, Kiel	10.11.2005
Heike Peuster	Streetwork Eckernförde	16.11.2005
Peter Siemsen Wilhelm Rüdiger Siemsen	Geschäftsführer und Gesellschafter Wilhelm Siemsen GmbH & Co. KG, HaGe-Baumärkte	21.11.2005
Herr Petersen	Polizeizentralstation Eckernförde	21.11.2005
Herr Lange	LEG Schleswig-Holstein Entwicklung GmbH	Telefonat am 25.11.2005
Dirk Homrighausen	Pastor St. Nikolai Kirche und Leiter der Stadtmarketinggruppe Soziales Stadtgefüge	29.11.2005
Herr Kober, Herr Peters	Geschäftsleitung P. Preuß Immobilien KG, Schwarzenbek	01.12.2005
Sandra Bollow	WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH, Kiel	06.12.2005
Birgit Maase	Schulleiterin Fritz-Reuter-Schule	17.02.2006
Thomas Lemm	AWO Kindermobil	17.02.2006
Albert Leuschner	Kreisjugendwart/Das grüne Haus	17.02.2006
Mereintje Günther	Leiterin Ev. Kita St. Nicolai	03.03.2006
Peter Lohse	Schulleiter Albert-Schweitzer-Schule	03.03.2006

## Übersicht über Termine und Veranstaltungen

### Übersicht über Termine, Themen und Teilnehmer der Lenkungsgruppe

Termine	Inhalte
09.08.2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erwartungen der Mitglieder der Lenkungsgruppe an das ISEK</li> <li>• Arbeitsstruktur der Lenkungsgruppe: Aufgaben, Inhalte und Zusammensetzung</li> <li>• Struktur und Zeitplanung für die Konzepterarbeitung</li> <li>• Aktueller Arbeitsstand der Konzepterarbeitung</li> <li>• Weiteres Vorgehen</li> </ul>
19.10.2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechsel in der Projektleitung</li> <li>• Modifizierung des Verfahrens/Zeitplans</li> <li>• Expertengespräche</li> <li>• Wohnraumversorgungskonzept: Datengrundlage</li> <li>• Grundlagen der räumlichen Analyse</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Verschiedenes</li> </ul>
06.12.2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erarbeitung eines Leitfadens zur Innenstadtentwicklung</li> <li>• Erste Entwurfsfassung Wohnraumversorgungskonzept</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit: Layout-Vorschläge für eine Werkstattzeitung Stadtumbau West</li> <li>• Verschiedenes</li> </ul>

### Mitglieder bzw. Teilnehmer/innen der Lenkungsgruppe

Stadt Eckernförde	Frau Bürgermeisterin Susanne Jeske-Paasch
Stadt Eckernförde / Bauamt	Herr Roy Köppen
Vertreter der Ratsfraktionen	Herr Heinz Huber, CDU Herr Martin Klimach-Dreger, SPD Herr Henning Willers, Bündnis 90/Die Grünen Herr Hartmut Steins, SSW Herr Jan-Hendrik Strunk, FDP
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein	Frau Bärbel Pook / Städtebauförderung / Referat IV 69 Frau Karin Siebeck-Rauscher / Wohnraumförderung / Referat IV 67

**Bau- und Umweltausschuss**

Termin
15.06.2005

**Hauptausschuss**

Termin
02.06.2005

**Öffentliche Veranstaltungen**

Termin	
17.08.2005	Öffentliche Auftaktveranstaltung
21.06.2006	Einwohnerversammlung zur Präsentation der Ergebnisse

## **Zusammenfassende Auswertung der geführten Expertengespräche**

In den Monaten Oktober 2005 bis März 2006 hat die steg 33 Gespräche mit insgesamt rund 40 Personen aus Eckernförde geführt - zum Teil in Gruppen, überwiegend handelte es sich jedoch um Einzelgespräche. Die Gesprächspartner kamen aus allen Bereichen Eckernfördes, aus der Politik ebenso wie aus der Wirtschaft, der Kirche, der Polizei und aus sozialen Einrichtungen.

Den Gesprächen wurde ein offen gehaltener Interviewleitfaden zugrunde gelegt, um einem möglichst breitem Spektrum an Ideen und Vorstellungen Raum zu geben. Gefragt wurde nach den Potenzialen und Defiziten Eckernfördes, nach konkretem kurz- oder mittelfristigem Handlungsbedarf und nach den Wünschen und Anregungen des jeweiligen Gesprächspartners für die Erarbeitung des ISEK. Die Aussagen der Befragten wurden protokolliert und den inhaltlichen Themenfeldern des Stadtentwicklungskonzeptes zugeordnet. Vorhandene Doppelungen wurden nur dann gestrichen, wenn die Aussagen weitestgehend identisch waren. Die Vielzahl der Äußerungen wurde zudem sortiert nach deskriptiven Aussagen zum jeweiligen Thema und nach Aussagen, die Wünsche und/oder Bedarfe hinsichtlich der weiteren Entwicklung des jeweiligen Themas beinhalten.

Weiterhin führte die steg ausführliche Gespräche mit Wohnungsunternehmen, die in Eckernförde über größere Bestände verfügen. Diese werden am Schluss dieser Zusammenfassung gesondert dokumentiert, da hier ein explizit auf das Thema „Wohnen in Eckernförde“ ausgerichteter Interviewleitfaden benutzt wurde.

### **1. Äußerungen zum Stadtumbau-West-Prozess**

#### **Deskriptive Aussagen zum Stadtumbau-West-Prozess**

- Die Entscheidungswege sind nicht immer ganz klar: Was kann die Verwaltung entscheiden? Was kann nur in der Ratsversammlung entschieden werden? Mit wem muss gesprochen werden, um zu bestimmten Entscheidungen zu kommen?
- Eckernförde ist im Umbruch, manche Entwicklungen sind daher derzeit nicht absehbar.
- Die Verwaltung arbeitet mit dem Rücken zum Kunden und ist nicht dienstleistungsorientiert genug.

#### **Wünsche/Bedarfe**

- Insgesamt sollten Zukunftsvisionen für Eckernförde entwickelt und zur Diskussion gestellt werden.
- Die Zukunft Eckernfördes sollte in kleinen Schritten und mit überschaubaren Maßnahmen entwickelt werden, um menschliche und überschaubare Dimensionen zu erhalten.

- Es müssen endlich Entscheidungen getroffen werden: Man muss wissen, wohin man will und wo man anfängt.
- Die geplante Zeitschiene zur Abgabe des ISEK im Frühsommer 2006 sollte unbedingt eingehalten werden.
- Das ISEK soll einen roten Faden für die Entwicklung Eckernfördes finden.
- Das ISEK soll die Koordination des gesamten Prozesses (Stadtmarketing/ISEK) gewährleisten.
- Der Prozess der Entscheidungsfindung sollte gestrafft werden, ein roter Faden gefunden, gebündelt und koordiniert werden.
- Die Installation eines Prozessmanagements für den gesamten Stadtumbau-Prozess wäre sinnvoll.

## **2. Lage der Stadt / Eckernförde in der Region**

### **Deskriptive Aussagen zur Lage der Stadt**

- Die Lage am Meer, die schöne Landschaft in der Umgebung und die Nähe zu Kiel sind Potenziale Eckernfördes, insbesondere der Reiz, Nord- und Ostsee in greifbarer Nähe zu haben.
- Die hohe Attraktivität und die tolle Lage der Stadt, zum Beispiel im Vergleich zu Rendsburg, sind ein großes Potenzial.
- Ein Potenzial Eckernfördes ist der Standortvorteil durch die Nähe zu Kiel.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Das Potenzial Eckernfördes ist die Lage am Meer. Da es aber viele Städte am Meer gibt, muss Eckernförde etwas unternehmen, um ein Alleinstellungsmerkmal zu bekommen.
- Eckernförde muss so entwickelt werden, dass die Bereiche Arbeitsplätze und Wohnen zukunftssträchtig verbunden werden: Wohnen und Arbeiten im Kieler Umland.
- Die Region Eckernförde muss gleichwertig mit Kiel werden, das heißt Aufwertung der ganzen Region auf der Verwaltungs- und Konzeptebene.
- Die Kooperation mit den umliegenden Gemeinden ist unabdingbar notwendig.
- Die Städte müssen sich mit den umliegenden Gemeinden zusammenschließen, um bessere Verwaltungs- und Kooperationseinheiten zu bilden.

## **3. Stadtstruktur / Eckernförde und seine Stadtteile**

### **Deskriptive Aussagen zur Stadt(struktur)**

- Eckernförde ist eine gewachsene, runde Stadt, in der alles vorhanden ist.
- Potenziale Eckernfördes sind die schöne und überschaubare Innenstadt und der Strand mitten in der Stadt.
- Eckernförde lebt von der vorhandenen Kleinteiligkeit.
- Ein Potenzial Eckernfördes ist das Stadtbild mit Gebäuden aus vielen unterschiedlichen Epochen.
- Die Nähe von Innenstadt, Hafen, Strand und Altstadt ist ein Potenzial Eckernfördes.
- Die vorhandenen sog. „sozialen Brennpunkte“ bzw. Stadtteile/Straßen mit Imageproblemen sind grundsätzlich nicht mit denen in Großstädten zu vergleichen. Dennoch gibt es Gebiete, in denen Menschen mit Schwierigkeiten im sozialen Bereich leben,

es sind Fälle der Verwahrlosung von Kindern bekannt und einige Straßen, in denen eher ärmliche Verhältnisse herrschen (z.B. Nettelbeckstraße).

- Einige Gebiete Eckernfördes leiden unter Imageproblemen, und zwar die Ostlandstraße und Umgebung, der Dieselkamp und angrenzende Gebiete, die Nettelbeckstraße/Johannes-Hensen-Platz, Rendsburger Straße, die Willy-Brandt-Straße/Langemark-Straße, Danziger Straße
- Die Situation der Kinder und Jugendlichen in Eckernförde unterscheidet sich nicht grundlegend von der in vergleichbaren Städten.
- Im Großen und Ganzen ist die Situation der Jugendlichen in Eckernförde nicht schlecht. Im Umgang mit Konflikten und Gewalt gibt es dieselben Probleme wie anderswo, es ist aber immer jemand da, der sich um entstehende Probleme kümmert.
- Ursache für soziale Schieflagen ist, dass die gewohnten „Treppenhausgemeinschaften“ weg brechen und die Menschen sich nicht mehr mit ihren Wohngebieten identifizieren.
- Die Zahl der Straftaten pro Kopf sinkt in Eckernförde.
- Aus polizeilicher Sicht gibt es in Eckernförde keine Probleme mit anderen ethnischen Gruppen.
- Polizeiliche Einsätze werden am häufigsten in der Ostlandstraße, der Dorotheenstraße, im Diestelkamp und teilweise in der Rendsburger Straße gefahren. Hinzu kommen Einsätze in der städtischen Obdachlosenunterkunft.
- Die meisten polizeilichen Einsätze drehen sich um Streitigkeiten, Körperverletzungen, Gewalt in der Familie und Nachbarschaftsauseinandersetzungen.
- Drogen sind in Eckernförde immer ein Thema. Es gibt hier alle Drogen ebenso wie die entsprechenden Konsumenten, auch unter Jugendlichen. Generell haben die BTM-Delikte sich von den weichen Drogen eher zu den harten gewandelt. Der Abnehmerkreis für Heroin ist in Eckernförde eher gewachsen.
- Die Schließung der Bauschule hat negativen Einfluss auf die Stadt, da das Internatsgebäude dann leer steht und weniger junge Menschen in der Stadt sind.
- Die Schließung der Bauschule ist für Eckernförde katastrophal. Durch die Bauschule wurde Kultur nach Eckernförde gebracht.
- Das Freiwerden der Bauschule ab 2007 führt zu Handlungsbedarfen.
- Die Abwanderung der Bauschule führt zur Abwanderung neuer Technologien (Photovoltaik etc.).
- In Eckernförde ist ein mangelndes Bewusstsein für stadteigene Potenziale und Qualitäten der Stadt vorhanden.



- Die Eckernförder fühlen sich wohl in ihrer Stadt und haben daher wenig Veränderungswünsche und –willen. Die Zufriedenheit der Eckernförder Bürger mit sich selbst und ihrer Stadt ist daher auch eine Gefahr.
- Eckernförde ist langweilig; hier sind abends ab sieben die Bürgersteige hochgeklappt.
- Insgesamt scheint die Stadt für ältere Menschen attraktiver zu sein als für jüngere.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Die vorhandene Kleinteiligkeit Eckernfördes ist ein Potenzial und sollte gestärkt werden.
- Die Bauschule könnte evtl. als Niederlassung einer ausländischen Universität weiterentwickelt werden.
- Die Bauschule sollte nach ihrer Schließung in eine Akademie für Erwachsenenbildung umgewandelt werden, da eine gute Bahnanbindung vorhanden ist.
- Handlungsbedarf besteht im „emotionalen Bereich“: Es sollte wieder mehr gemeinsam entwickelt, gemeinsam gearbeitet werden.
- Die vorhandenen Jugendeinrichtungen sollten unbedingt bestehen bleiben, dann findet jeder Jugendliche einen Platz, der einen möchte.

## **4. Eckernförde Nord (Borby, Carlshöhe)**

### **Deskriptive Aussagen zu Eckernförde Nord**

- Auf dem Kasernengelände Carlshöhe besteht unmittelbarer Handlungsbedarf.
- Die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes Carlshöhe ist nicht vordringlich, sondern kann ruhig noch ein bisschen warten.
- Für das Kasernengelände Carlshöhe war das früher angedachte Thermalbad eine gute Lösung. Da die Gebäude unter Denkmalschutz stehen, ist es jetzt schwierig, eine gute Lösung zu finden.
- In der Ostlandstraße wohnen viele Immigranten, daher gibt es hier gelegentlich Probleme.
- Imageprobleme/soziale Probleme gibt es in der Ostlandstraße/Kurt-Pohle-Straße, Doroteenstraße/Prinzenstraße/hinterer Teil Cäcilienstraße und in der Willy-Brandt-Straße.
- In der Doroteenstraße gibt es gelegentlich Probleme, besonders mit jüngeren Aussiedlern.

- Im Gebiet um die Ostlandstraße ist teilweise die Verwahrlosung von Kindern festzustellen oder es gibt Fälle, in denen Kinder nicht nach Hause gehen können, weil sie keinen Schlüssel haben.
- Bezüglich der sozialen Probleme gibt es im Gebiet um die Ostlandstraße Stabilisierungstendenzen, allerdings liegt das auch daran, dass besonders problematische Familien in das Gebiet um den Diestelkamp gezogen sind.
- Die Kinder und Jugendlichen haben eine geringe Hemmschwelle, das AWO Kindermobil aufzusuchen, daraus resultiert eine Verbesserung der Situation im Stadtteil.
- Deutlich ist, dass an der Fritz-Reuter-Schule ein hoher Anteil der Schüler aus finanziell schwach ausgestatteten Familien kommt, bei Klassenfahrten müssen z.B. ca. ein Drittel der Schüler Zuschüsse beantragen.
- Es ist bisher nicht beobachtet worden, dass soziale Probleme in die Schule getragen werden.
- Die enge Verzahnung der Arbeit des AWO Kindermobils mit der Fritz-Reuter-Schule führt zu sehr positiven Entwicklungen, da dadurch eine bessere Elternarbeit ermöglicht wird. Dennoch wird festgestellt, dass gerade die Eltern von problematischen Kindern kaum erreichbar sind.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Bezüglich der Entwicklung des Kasernengeländes Carlshöhe sollte kleinteilig vorgegangen und das Gelände nach und nach entwickelt werden, evtl. durch Angebote an Wohngruppen und/oder den Bau von Passivhäusern.
- In den Hang unterhalb des Kasernengeländes Carlshöhe könnte eine Freilichtbühne gebaut werden.
- Das Kasernengelände Carlshöhe sollte als eigener Stadtteil mit gemischter Nutzung entwickelt werden; hier sollte kleinteilig vorgegangen und kein großer Investor gesucht werden.
- Auf dem Kasernengelände Carlshöhe könnte ein toller Wohnort entstehen, wenn man die Dominanz des Grüngürtels etwas lockern würde.
- Das Kasernengelände Carlshöhe sollte man als private Baugrundstücke erschließen und die Gebäude abreißen. Der Denkmalschutz ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar.
- Die Entwicklung des Kasernengeländes Carlshöhe sollte beschleunigt werden, da ein Gebäude stirbt, wenn niemand drin wohnt.
- Die Entwicklung des Kasernengeländes Carlshöhe könnte Chancen für den Tourismus bieten, zum Beispiel durch die wasserseitige Anbindung an das Noor, Ferien-

häuser für Familien etc. Allerdings hat das Haupttor am Eingang eine negative Wirkung.

- Die Stadt sollte in Richtung Norden erweitert werden, dazu sollte in Kooperation mit den nördlichen Umlandgemeinden eine Ausweisung von Wohngebieten im Norden erfolgen.
- Das Gebiet um die Ostlandstraße sollte in Bezug auf die weitere soziale Entwicklung weiterhin beobachtet werden. Die derzeitigen Interventions- und Arbeitsmöglichkeiten sollten unbedingt erhalten bleiben.

## **5. Eckernförde Mitte**

### **Deskriptive Aussagen zu Eckernförde Mitte allgemein**

- Das Gebäude der Standortverwaltung wird in wenigen Jahren von der Bundeswehr nicht mehr benötigt. Es hat eine sehr gute Bausubstanz und sehr gut zu nutzende Räumlichkeiten.
- Die Innenstadt ist eine Insel. Daher sind strukturelle Schwierigkeiten vorhanden.
- Treffpunkte von Jugendlichen sind der Skater-Park (dort gibt es gelegentlich auch Auseinandersetzungen) und im Sommer der Strand.
- Es gibt eine kleinere Drogen- und Gewaltszene vor der Alten Post.
- Ein polizeilicher Einsatzort ist besonders im Sommer der Strand. Hier treffen sich viele jüngere Leute, es wird viel getrunken und kommt dann gelegentlich zu Auseinandersetzungen.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Defizit Eckernfördes ist, dass das Ostsee-Informationszentrum zurzeit nur provisorisch untergebracht ist. Es sollte ein neues Gebäude auf dem Seesteg erhalten.
- Das Stadthallenrestaurant müsste attraktiver gestaltet sein, es hat eine tolle Lage, ist als Restaurant aber öde.
- Ein möglicher Fördeplatz könnte bedeutend sein für die südliche Verbindung zur Strandpromenade und damit für die Entwicklung eines Rundweges (Strandpromenade/Hafen/Kieler Straße).

## **Innenstadt und Hafen („Zentrale Funktionen für Eckernförde und überregional attraktives Ausflugsziel“)**

### **Innenstadt**

#### **Deskriptive Aussagen zur Innenstadtentwicklung**

- Die Innenstadt sollte nicht künstlich aufgeblasen werden und nachher nicht zu halten sein.
- In der Innenstadt gibt es keine größeren Funktionsverluste, daher auch keinen besonderen Handlungsbedarf: „Ein kleines Loch kann man auch mal klein stopfen.“
- In der Kieler Straße sind das Angebot, der Branchenmix, die gewerbliche Attraktivität wesentlich wichtiger als die Gestaltung/Verschönerung des Straßenraums.
- Viele Gewerbetreibende beteiligen sich nicht am Marketingprozess in der Innenstadt, vor allem die Filialisten.
- Überdachte Passagen in der Innenstadt passen nicht zu Eckernförde.
- Gegen ein Noorcenter sprechen drei wesentliche Gründe: die schwierige Erschließung, Parkprobleme und die Schwierigkeiten, die die weitere Ansiedlung von Einkaufsflächen in der Nähe der Innenstadt bringen könnten.

#### **Wünsche/Bedarfe**

- Wichtig ist die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, dabei sollte vor allem die Beschilderung verbessert werden.
- Die Geschäftsleute in der Innenstadt sollten bessere Angebote machen (Kinderfreundlichkeit, Lieferservice etc.)
- Die Geschäftsleute in der Innenstadt sollten mehr auf gemeinsame und aufeinander abgestimmte Öffnungszeiten achten.
- Der Branchenmix in der Innenstadt muss verbessert werden.
- Die Fußgängerzone sollte attraktiver gestaltet werden, nicht nur mit neuem Pflaster, sondern evtl. mit überdachten Zonen für die kalte Jahreszeit und schlechtes Wetter.
- Die Fußgängerzone sollte attraktiver gestaltet sein und sich von den Einkaufszonen anderer Städte abheben.
- Erste Priorität bei der Entwicklung Eckernfördes hat die Innenstadt. Hier gibt es gestalterischen Erneuerungsbedarf. Wichtig sind Saison verlängernde Angebote und der Wochenmarkt.
- Nachdem die Planung für ein Noorcenter gescheitert ist, stellt sich die Frage, was für ein Markt heute in ein evtl. Noorcenter könnte.

- Denkbar wäre ein Noorcenter als themenbezogenes Einkaufszentrum, das sich mit dem Thema Wohnen beschäftigt (z.B. Schlosser, Tischler, Gartenmöbel etc.).
- Geklärt werden muss, ob an der südlichen Kieler Straße weitere Geschäfte angesiedelt werden müssen oder nicht.
- In der Fußgängerzone besteht kein großer Handlungsbedarf, mögliche bauliche Veränderungen sollten aus Stadtumbau West-Mitteln finanziert werden.
- Die südliche Kieler Straße sollte als St.-Germain-Platz umgebaut werden.
- Zwischen Standortverwaltung, Stadthalle und Strand sollte ein Fördeplatz erstellt werden.
- In der Innenstadt sind mehr und bessere Parkplätze notwendig.
- Eine gute Ausstattung mit öffentlichen WC's ist wichtig, dabei ist bedeutender, dass die WC's sauber sind, als dass sie kostenlos sind. Diesbezüglich gibt es ein Defizit am Hafen und in der nördlichen Innenstadt.

## Hafen

### Deskriptive Aussagen zur Hafenentwicklung

- Am Hafen und an der Hafenspitze besteht Handlungsbedarf, ebenso in der Innenstadt.
- Der Hafen hat seine ursprüngliche Funktion verloren und dient heute eher als touristische Attraktion.
- Der Hafen bietet ein großes Potenzial an Möglichkeiten. Zunächst sollte er attraktiv gestaltet werden, am besten in einer Mischung von verschiedenen Wohnformen, Gewerbe und Einzelhandel.
- Als Bebauung für den Hafen kommen ein Hotel, Geschäfte und Gastronomie in Frage.
- Der Bedarf für ein hochwertiges Hotel ist vorhanden.
- Der Hotelneubau wird in Eckernförde zu sehr hinterfragt.
- Das geplante große Hotel funktioniert nur dann, wenn neue Zielgruppen angesprochen werden.
- In den Hotelneubau an der Hafenspitze werden große Erwartungen gesetzt, da eine professionelle Hotelkette einen wichtigen Konkurrenzdruck für das alteingesessene Unterkunftsgewerbe darstellt.
- Das Fisch-Bistro an der Hafenbrücke versperrt den Blick auf den Hafen.
- Das Ostsee-Informations-Zentrum ist attraktiv für Kinder.

**Wünsche/Bedarfe**

- Für die Gesamtentwicklung der Stadt ist die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und des Hafens wichtiger als die Entwicklung von Carlshöhe.
- Notwendig ist die Entwicklung der Hafenbrachen. Der Hafen muss als Kleinod Eckernfördes weiterentwickelt werden.
- Die wirtschaftliche Entwicklung des Hafens sollte geprüft und neue Schwerpunkte gesetzt werden.
- Die Entwicklung des Hafens ist wichtiger als die weitere Entwicklung der Innenstadt.
- Die Innenstadt hat Vorrang bei der Entwicklung Eckernfördes; die Initialzündung sollte am Hafen sein.
- Der Hafen muss als Wirtschaftsstandort gestärkt werden.
- Die Hafenbrachen müssen entwickelt werden, damit der Innenstadtkern nicht an Attraktivität verliert.
- Die Hafenspitze ist „unaufgeräumt“, dort ist Handlungsbedarf (Noor-Durchstich, Abriss des Parkhauses und stattdessen Wohnungsbau?)
- Die Hafenspitze muss kleinteilig umgestaltet werden.
- Der Hafen muss durch eine attraktive Bebauung an der Hafenspitze aufgewertet werden, der derzeitige Hotelentwurf ist aber zu groß, zu massiv.
- Das geplante Hotel an der Hafenspitze ist zu groß, es sollte kleinteiliger geplant werden.
- Ein neues Hotel wäre gut und sinnvoll, allerdings nicht in der derzeitigen Gestaltung.
- Das geplante Hotel an der Hafenspitze sollte nicht zu groß sein.
- Ob das geplante Hotel an die Hafenspitze muss, ist fragwürdig. Was ist, wenn es nicht ausgelastet ist?
- Der Hotelneubau müsste ein richtiges Dach bekommen: In Hafenstädten gibt es keine authentischen Flachdächer.
- Das Image Eckernfördes lebt auch von verschiedenen Festen, daher muss der Platz für deren Durchführung erhalten bleiben.
- Das Silo der Getreide AG sollte zu einem Parkhaus umgebaut werden.
- Der Hafen muss schick gemacht werden.
- Die Hafenpromenade muss gebaut werden.
- Um den Hafen herum sollte es mehr gute Gastronomie geben.

- Der Hafenbereich muss neu gestaltet werden, u. a. mit besseren Restaurants mit Blick auf das Wasser.
- Das Grundstück an der Gaethjestraße (Sonnenlage) sollte unbedingt entwickelt werden.
- Langfristig sollten sowohl die Noorcenter-Flächen als auch der Rundspeicher entwickelt werden.
- Eine Vision für Eckernförde wäre der Noor-Durchstich, ähnlich wie in den dänischen Städten Haderslev, Aarhus, Sonderburg.
- Aus einer Hafen-Noor-Verbindung könnte viel gemacht werden: Hier sollte eine „Perlenkette“ gestaltet werden.
- Das OIZ sollte an den Seesteg gebaut werden, und es sollten weitere Aquarien hinzukommen. Das Ensemble muss insgesamt attraktiv werden.
- Das OIZ ist am Hafen richtig angesiedelt, aber es sollte nicht auf den Seesteg, sondern auf eine andere Fläche im Hafen.
- Das OIZ sollte auf dem Seesteg angesiedelt werden.
- Es sollte eine Infrastruktur für Traditionssegler geschaffen werden.



## 6. Eckernförde Süd (Diestelkamp, Wilhelmstal, Hörst etc.)

### Deskriptive Aussagen zu Eckernförde Süd

- Im Diestelkamp und der Nettelbeckstraße gibt es soziale Probleme sowie Imageprobleme.
- Im Diestelkamp steht ein Generationenwechsel bevor, da viele Bewohner dort seit der Erbauung der Gebäude wohnen und allmählich „in die Jahre“ kommen.
- Sowohl im Diestelkamp als auch im Wulfsteert gibt es einige Wohngebäude, in denen sozial schwache Familien wohnen.
- Der Diestelkamp ist kein „sozialer Brennpunkt“. Gelegentliche Fahrzeugaufbrüche resultieren eher aus der nahe gelegenen Diskothek.
- Grundsätzlich handelt es sich beim Gebiet um den Diestelkamp um einen noch gesunden Stadtteil.
- Am Diestelkamp herrscht eine hohe Fluktuation, wer es sich leisten kann, zieht in einen anderen Eckernförder Stadtteil.
- Auch wenn das Gebiet um den Diestelkamp bisher nicht als „sozialer Brennpunkt“ zu bezeichnen ist, so gibt es dennoch Tendenzen, die eine Unterstützung und Stärkung des Stadtteils sinnvoll erscheinen lassen.
- Insgesamt lässt sich sagen, dass im Gebiet um den Diestelkamp noch ausreichend stabile Familie wohnen, um den Stadtteil vor einem „Umkippen“ zu schützen.
- Immer mehr Eltern können ihren finanziellen Verpflichtungen der Kita gegenüber nicht nachkommen und bleiben die monatlichen Beiträge schuldig.
- Immer mehr Kinder besuchen die Kita nur noch ein Jahr vor Schulbeginn, weil die Eltern die Monatsbeiträge über einen längeren Zeitraum nicht aufbringen können.
- Der Anteil von Kindern aus „sozial schwachen“ Familien in der St. Nicolai-Kita wird auf 25 bis 30 % geschätzt. Hier deutet sich der Beginn einer Entwicklung an, der gegengesteuert werden sollte.
- Immer wieder wird festgestellt, dass Kinder auch spät abends noch unbeaufsichtigt draußen herumlaufen.
- Mit bzw. unter den Jugendlichen des Diestelkamps gibt es immer wieder Probleme, wobei der Problemdruck unterschiedlich ausgeprägt ist.
- Die Jugendlichen des Diestelkamps sind verhältnismäßig immobil und nutzen die in der Innenstadt gelegenen Jugendeinrichtungen eher nicht. Dies liegt auch daran, dass im Diestelkamp vor allem Hauptschüler leben, die innerstädtischen Jugendeinrichtungen dagegen von Realschülern und Gymnasiasten besucht werden.
- Je nachdem, welche Aufenthaltsmöglichkeiten die Jugendlichen im Diestelkamp finden, kommt es zu kleineren oder größeren Konflikten. Teilweise werden die vorhan-

denen öffentlichen Kinderspielplätze oder auch Bushaltestellen als Aufenthaltsorte genutzt. Der in der Kirchengemeinde vorhandene ehemalige Jugendkeller wird nur sehr eingeschränkt genutzt, da Personal zur Beaufsichtigung der Jugendlichen nicht vorhanden ist.

- Im Diestelkamp sind von polizeilichen Einsätzen häufig Jugendliche betroffen. Gründe sind der Aufenthalt von Jugendlichen an Bushaltestellen, Trinken auf Spielplätzen u. ä.
- Aufgrund des Truppenabbaus der Bundeswehr kommt es im Diestelkamp zu Wohnungsleerständen.
- Seit dem Abbau der Bundeswehreinheiten sind in das Gebiet um den Diestelkamp vor allem sozial schwächere Familien und allein Erziehende eingezogen.
- Im Diestelkamp gibt es keine erhöhte Anzahl von Migranten.
- Im Gebiet um den Diestelkamp ist eine hohe Arbeitslosigkeit vorhanden, deren Auswirkungen stark in die Schule hineinwirken. Insbesondere gestaltet sich die Elternarbeit in der Hauptschule zunehmend schwierig.
- Besonders im Sommer werden die Außenflächen der Schule und der Kita von Jugendlichen als Freizeitflächen genutzt, was teilweise zu erheblichen Verschmutzungen führt.
- Insbesondere für Kinder und Jugendliche gibt es zu wenige Freizeitmöglichkeiten für die Zeit nach Schulende oder in den Ferien.
- Die vorhandenen städtischen Jugendeinrichtungen liegen für viele Jugendliche aus der Umgebung des Dieselkamps „außerhalb ihres Horizonts“.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Wünschenswert wäre die Einrichtung der Albert-Schweitzer-Schule als gebundene Ganztagschule.
- Wünschenswert wäre die Einrichtung einer Schulmensa an der Albert-Schweitzer-Schule, da sich zunehmend zeigt, dass viele Schülerinnen und Schüler zu Hause nicht regelmäßig essen.
- Im Diestelkamp sollten die Spielplätze überarbeitet und die Kinderfreundlichkeit im Stadtteil erhöht werden.
- Wünschenswert wäre im Diestelkamp ein Raum, in dem Jugendliche sich aufhalten können, und zwar ohne pädagogisches Programm.
- Die wenig attraktiven Kleinkinderspielplätze im Diestelkamp sollten den aktuellen Bedarfen angepasst werden.

- Wünschenswert wäre im Diestelkamp ein großer attraktiver Abenteuerspielplatz vor allem für Jugendliche, damit diese die Kinderspielplätze nicht „besetzen“:
- Der Diestelkamp bräuchte ein Stadtteilbüro, das den ständig steigenden Beratungsbedarf der Bewohner auffangen könnte.
- Für die Kinder und Jugendlichen im Diestelkamp wäre es wichtig, wenn es dort einen niedrigschwelligen Jugendtreff gäbe.
- Viele Eltern und Familien im Gebiet um den Diestelkamp benötigen Unterstützung, um auftretende finanzielle und soziale Probleme lösen zu können.
- Wichtig wäre die Schaffung von sehr niedrigschwelligen Freizeitangeboten für die Kinder und Jugendlichen des Diestelkamps, möglichst ohne feste Gruppenangebote.
- Wichtig wäre weiterhin, eine Anlaufstelle für Familien zu haben, die sowohl Beratungs- als auch Freizeitangebote vorhält und es darüber hinaus ermöglicht, dass Eltern ihre vorhandenen Probleme dort öffentlich machen und kommunizieren können, da gerade das Verschweigen und nicht kommunizieren solcher Probleme in der Regel nachhaltige Folgen für die betroffenen Kinder und Jugendlichen hat.

## 7. Grün- und Freiraumstruktur

### Deskriptive Aussagen zur Grün- und Freiraumstruktur

- Leitbild für Eckernförde ist die ökologische Stadtentwicklung.

### Wünsche/Bedarfe

- Der ökologische Gedanke sollte grundsätzlich mehr ausgebaut und verwertet werden.
- Eckernförde ist eine ökologisch bewusste Stadt, sollte diesen positiven Faktor jedoch dringend mehr ins Bewusstsein rücken und ausbauen.
- Die Blumenpracht der Stadt und der Titel Eckernfördes als Umwelthauptstadt sollten besser vermarktet werden.
- Die Wegeverbindung zum dem Wulfsteert gegenüber liegenden Naturschutzgebiet sollte verbessert werden, damit dieses von den Bewohnern mehr genutzt wird.

## 8. Mobilität und Verkehr

### Deskriptive Aussagen zu Mobilität und Verkehr

- Die zentrale Lage des Bahnhofs in der Stadt und die gute Erreichbarkeit des Strandes von Kiel aus per Bahn sind eine Qualität Eckernfördes.
- Die Bahnlinie ist Chance und Mangel zugleich: Sie wird vermutlich bleiben, führt aber zu massiven Durchschneidungen der Stadt.
- Jüngere Arbeitnehmer pendeln häufig nach Kiel oder Rendsburg.

### Wünsche/Bedarfe

- Bei der Entwicklung Eckernfördes muss insbesondere auf Familien gezielt werden, hier muss besonders darauf geachtet werden, dass es mehr gut Parkmöglichkeiten gibt.
- Beim vierspurigen Ausbau der B 76 sollte auf die in die Innenstadt führenden Verkehrsachsen geachtet werden.
- Reizvoll wäre eine zusätzliche Bahnhaltestelle in der Nähe des Südstrandes.
- Eckernförde könnte sich mit entsprechender Bahnanbindung einschließlich zusätzlicher Bahnhöfe zu einem hochwertigen „Vorort“ Kiels entwickeln.

## 9. Wirtschaft

### Deskriptive Aussagen zur Eckernförder Wirtschaft

- Weil es Eckernförde wirtschaftlich gut geht, könnte hier viel für die Menschen getan werden.
- Neue Bevölkerung schafft auch neue Arbeitsplätze.
- Eckernförde eignet sich aufgrund seiner entfernten Lage von der Autobahn nicht so sehr als Gewerbestandort, wichtiger sind daher der Tourismus und das Gesundheitsgewerbe.
- Die Potenziale Eckernfördes als Wirtschaftsstandort sind begrenzt, da die Stadt von größeren Wirtschaftsstandorten umgeben ist.
- Der weit überwiegende Teil der Eckernförder Unternehmen zahlt keine Gewerbesteuer.
- Eckernförde hat keine Möglichkeit, Industriearbeitsplätze zu schaffen.
- Dass sich in Eckernförde weitere Industrieunternehmen ansiedeln, ist unwahrscheinlich.
- Weitere Arbeitsplätze im industriellen Bereich werden in Eckernförde nicht entstehen, d.h. man muss sich auf andere Themenfelder konzentrieren.
- Eckernförde hat kaum Potenzial für die Neuansiedlung von Industrieunternehmen.
- In Eckernförde können kleine (Existenzgründer-)Unternehmen angesiedelt werden, mittlere aber eher nicht, da Eckernförde hier Standortnachteile hat.
- In Eckernförde fehlen Arbeitsplätze, insbesondere Ausbildungsplätze für junge Menschen.
- Die Kaufkraft lässt allgemein nach.
- Die Nachfrage in Eckernförde ist der allgemeinen Konjunkturlage entsprechend rückläufig.
- Die wirtschaftliche Situation Eckernfördes hat sich gewandelt. Es gibt keinen Fischfang mehr und nur noch wenig Handel mit Getreide.
- In Eckernförde gibt es zu wenige Möglichkeiten für die Durchführung von Kongressen. Die Stadthalle ist als Tagungsort unattraktiv, das vorhandene Hotel gibt keine Gruppenermäßigungen.

**Gewerbegebiete**

- Ein Potenzial Eckernfördes sind die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete.
- Die neuen Gewerbegebiete sind zu klein und zu sehr reglementiert (Grasdächer u.ä.). In Neumünster zum Beispiel werden Unternehmer besser begleitet und unterstützt.
- Das Angebot an Gewerbeflächen in Eckernförde genügt der Nachfrage.
- Optionen für eine Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes sind vorhanden, daher gibt es diesbezüglich derzeit keinen Handlungsbedarf.
- Jeder schimpft über das Gewerbegebiet Hörst, aber alle kaufen dort ein.
- Die Entwicklung im Gewerbegebiet Hörst (Neueröffnung „familia“) kann problematisch werden, wenn die Einzelhändler aus der Innenstadt nicht gegensteuern.
- Die Entwicklung im Gewerbegebiet Hörst kann insofern ein Gefährdungspotenzial beinhalten, als fraglich ist, ob die Kunden aus dem Umland überhaupt noch in die Innenstadt fahren oder ihre Einkäufe in den umliegenden Gewerbegebieten erledigen.

**Abzug der Bundeswehr**

- Die Bundeswehr als größter Arbeitgeber zieht sich aus Eckernförde zurück.
- Der Abzug der Bundeswehr wirkt sich im gesamten Landesteil Schleswig gravierend negativ aus, auch auf die Einzelhandels- und Gastronomiestruktur.
- Das Gewerbe kann den Abzug der Bundeswehr nicht auffangen.

**Eckernförder Unternehmen**

- Die Eckernförder Wirtschaft wird durch größere, gesunde, mittelständische Unternehmen wie Sauer & Sohn, Behn und Punker gekennzeichnet und ergänzt durch kleinere Handwerksbetriebe, Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe.
- Eckernförde hat mit den vier großen, vor allem auch ortsverbundenen Unternehmen (Punker, Sauer & Sohn, Behn, Siemens) eine solide Gewerbestruktur, d.h. einen gesunden Mittelstand als wirtschaftliches Rückgrat.
- Die großen Industriebetriebe (Punker, Sauer & Sohn, Behn) müssen gestärkt werden.

**Wünsche/Bedarfe**

- Denkbar wäre in Eckernförde der Bau eines Freundschaftscenters mit den Ostseepartnern und dem Baltikum; hier könnten junge Menschen zweisprachig ausgebildet werden.

- Geklärt werden muss, wie soll Eckernförde mit Konversionsfragen umgehen soll, die durch den Abzug der Bundeswehr entstanden sind und entstehen.
- Unternehmen, die bezüglich der Infrastruktur nicht an bestimmte Orte gebunden sind, sollten gezielt nach Eckernförde geholt werden.
- Ein ähnliches Zentrum wie das TÖZ müsste in der Innenstadt vorhanden sein.
- Die wirtschaftliche Entwicklung Eckernfördes muss angekurbelt und stabilisiert werden.
- Es müssen neue Unternehmen angesiedelt werden, um neue Arbeitsplätze zu schaffen.
- Eckernförde bietet kein Angebot für Menschen mit gehobenen Ansprüchen. Es sollte jedoch nicht nur für die „kleinen Leute“ etwas getan werden, sondern auch für Menschen mit gehobenen Ansprüchen, um die entsprechende Kaufkraft nach Eckernförde zu ziehen.
- Das Gewerbegebiet Hörst zieht die Menschen aus der Stadt, zumal das Einkaufsverhalten sich ändert. Daher muss die Innenstadt unbedingt gestärkt werden.
- Im Einzelhandel ist auf einen funktionierenden Branchenmix zu achten bzw. dieser herzustellen.
- Das vorhandene Marketing muss besser werden, und es ist mehr Marketing notwendig.
- Um zukünftig weitere Arbeitsplätze zu gewinnen, sollten der Hafen und Carlshöhe ausgebaut werden.
- Im Tourismus können und müssen neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
- Geklärt werden muss, wie die zukünftige Struktur des Einzelhandels aussehen soll.
- Die Grundfrage für Eckernförde ist, wie man die Stadt wirtschaftlich voranbringen kann. Die dazu notwendigen Maßnahmen sind die entscheidenden.

## 10. Tourismus

### Deskriptive Aussagen

- Im Tourismusbereich hat sich der Wettbewerb durch die Konkurrenz der ostdeutschen Ostseebäder verschärft. Insbesondere Berliner fahren nicht mehr nach Schleswig-Holstein sondern nach Mecklenburg-Vorpommern.
- Der Strand ist wichtig für den Tourismus, es fehlt aber ein Ganzjahresangebot, deshalb ist das geplante Hotel an der Hafenspitze wichtig.



- Das neben de Hotel vorgesehene Wellnessangebot könnte Chancen für eine Saisonverlängerung bieten.
- Wichtigstes Wachstumspotenzial Eckernfördes ist der Ausbau des Tourismus (Wellness/Gesundheit)
- Nordic-Walking boomt zurzeit, weitere Wanderwege sind in Vorbereitung.
- Die Geschäftsleute in der Innenstadt sollten sich nicht ausschließlich auf den Tourismus konzentrieren.
- Das Geschäftsverhalten in Eckernförde ist zu kleinbürgerlich, insbesondere in Tourismus und Gastronomie.
- Kaufkräftigere Touristen ziehen ein besseres Einzelhandelsangebot nach sich.
- Die Attraktivität von Innenstadt und Hafen ist wichtig für den Tourismus.
- Eckernförde ist ein „Sechs-Stunden-Ferienort“ für die umliegenden Gemeinden.
- Die Tagesgäste sind für den Umsatz im Tourismusbereich wesentlich bedeutender als die Übernachtungsgäste.
- Campingplätze und Wohnmobilstellplätze sind in großer Zahl vorhanden, werden aber nicht ausreichend beworben.
- Die Vermieter von Zimmern und Ferienwohnungen vermieten oft nur an Dauerferiengäste, die jedes Jahr wiederkommen; daher lernen zu wenig neue Gäste Eckernförde kennen.
- Die gute Bahnanbindung Eckernfördes ist wichtig für den Tourismus.
- Die Präsenz der Marine in Eckernförde wirkt sich eher positiv auf den Tourismus aus.
- Der Titel „Umwelthauptstadt“ ist für den Eckernförder Tourismus weniger bedeutend als die Blumenpracht im öffentlichen Raum.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Es ist erforderlich, dass Eckernförde sich tourismus-wirtschaftlich innerhalb Schleswig-Holsteins neu positioniert.
- Die touristische Weiterentwicklung Eckernfördes sollte vorangetrieben werden.
- Eckernförde lebt zwar vom Tourismus, dennoch sollte überlegt werden, ob jede Mode mitgemacht werden muss. Generell sollte eher auf Qualität denn auf Quantität geachtet werden.
- Die Verbindung Damp/Eckernförde sollte ausgebaut werden. Zum einen könnten Eckernförder Touristen die Wellnessangebote in Damp nutzen, zum anderen könnten Damper Touristen zu Ausflügen nach Eckernförde animiert werden.

- Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in Eckernförde. Daher sollten diesbezüglich besondere Anstrengungen unternommen werden. Insbesondere die Veranstaltungen am Hafen (Fischmarkt) sind für die Einzelhändler überlebenswichtig.
- Im Tourismusbereich sollten gezielte Angebote für Familien mit Kindern gemacht werden, um langfristige Bindungen zu schaffen: „Kinder sind die Gäste von morgen, Senioren kommen sowieso.“
- Der Natur-Tourismus sollte ausgebaut werden. Dazu muss die Lücke im Noor-Wanderweg geschlossen und die Nutzungsbeschränkung des Noors auf die Noor-Fischer aufgehoben werden.
- Die Tourismuswirtschaft muss hinsichtlich der Bedeutung der Eckernförder Innenstadt sensibilisiert werden.
- Eckernförde sollte sich auf kaufkräftige Touristen konzentrieren.
- Der Tourismus gehobener Klasse und der wetterunabhängige Tourismus müssen stärker ausgebaut werden.
- Das Dienstleistungsangebot im Bereich Pflege/Wellness sollte ausgebaut werden.
- Der Tourismus sollte mit weiteren Angeboten ausgebaut werden: Wellness-Center, Meerwasserwellenbad, Museum, OIZ, die Nähe zu Schleswig und Kiel.
- Das Tourismus-Marketing könnte ausgebaut und verbessert werden.
- In Bezug auf den Tourismus ist ein besseres Marketing notwendig.
- Eine Tourismus-Broschüre zur Eckernförder Bucht sollte aufgelegt werden.
- Geklärt werden sollte, wie das Tourismus-Marketing-Konzept verändert werden müsste, um die gesamte Region der Eckernförder Bucht in das Konzept mit einzubeziehen.
- Im Tourismus sollten besondere Angebote gemacht werden, wie zum Beispiel „Auf den Spuren des Landarztes“ o.ä. Dafür sollten im neuen Hotel Gruppenangebote aufgelegt werden.
- Das Thema „Walking“ sollte ausgebaut werden; in Eckernförde gibt es dazu gute Ärzte und Trainer.
- Um den Tourismus zu stärken, sollten Attraktionen nach Eckernförde geholt werden (U-Boot, Museen, Ausstellungen).
- Insbesondere solche Attraktionen sollten in Eckernförde angesiedelt werden, die Saison verlängernd wirken und wetterunabhängig sind.
- Notwendig sind Saison verlängernde Angebote wie z.B. das Thermenkonzept auf der Carlshöhe, das Hotel an der Hafenspitze etc.

## **11. Nahversorgung und wohnungsnahe Infrastruktur („Leben in Eckernförde – gut versorgt und gut umsorgt“)**

### **Deskriptive Aussagen zur Nahversorgung und wohnungsnahen Infrastruktur**

- In Eckernförde ist Infrastruktur für 5.000 bis 8.000 neue Einwohner vorhanden.
- Die Grund- und Hauptschulen in Eckernförde werden auch vom Umland genutzt.
- Die Ämter Schwansen und Schlei haben keine eigenen Schulen mehr.
- Die Eckernförder Schulen sind so gut ausgelastet, dass zusätzliche Gebäude gebaut werden mussten.
- Es sind gute und ausreichend Schulen vorhanden.
- Das Angebot im Gesundheitswesen ist sehr gut.
- Es gibt ein anerkannt gutes Kreiskrankenhaus.
- Die sozialen Einrichtungen der Stadt sind gut miteinander vernetzt. Probleme werden schnell und unbürokratisch auf kurzem Wege gelöst.
- Im östlichen Teil von Borby (Eckernförde Nord) gibt es keinen wohnortnahen Einzelhandel mit Ausnahme eines Bäckers und eines Schlachters.

### **Wünsche/Bedarfe**

- Geklärt werden sollte, welche Handlungsbedarfe durch die zukünftigen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und die daraus folgenden Veränderungen der Infrastruktur entstehen (Welche Einrichtungen müssen vorgehalten werden?).
- Der Gesundheits- und der Seniorenbereich sollten ausgebaut werden.

## **12. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung („Eckernförde – 55plus als Chance?“)**

### **Deskriptive Aussagen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung**

- Eckernförde ist attraktiv als Wohnstandort für Senioren und Familien („heiles Umfeld“), auch wegen der Nähe zu Kiel.
- Der Anteil an Senioren und Menschen mit Handicap im Straßenbild Eckernfördes wächst, da verschiedene Institutionen für diese Klientel in der Stadt vorhanden sind. Die Einwohnerstruktur/Bevölkerungsmischung muss aber stimmen.

**Wünsche/Bedarfe**

- Bezüglich der Ansiedlungspolitik für Eckernförde sollte auf ökologisches Wohnen/alternative Wohnformen gesetzt werden.
- In Eckernförde sollten Familien gestützt und gefördert werden.
- Die Ansiedlung von Senioren muss nicht gefördert werden, die kommen von alleine.
- Eckernförde ist für Senioren gut geeignet, da die Innenstadt schnell erreichbar, gut überschaubar und viele Infrastrukturangebote vorhanden sind. Da Senioren häufig finanziell besser ausgestattet sind als jüngere Menschen, könnte im Dienstleistungsbereich speziell für Senioren eine Chance zur Schaffung neuer Arbeitsplätze liegen: „Eckernförde als Seniorendomizil“. Fraglich ist, ob eine solche Ausrichtung zu Imageproblemen für die Stadt führen würde.

**13. Wohnen****Deskriptive Aussagen zum Wohnen**

- Eckernförde hat ein sehr schönes Umland und dadurch einen hohen Wohnwert.
- Das Preisniveau für Immobilien ist in Eckernförde deutlich höher als in Flensburg oder Nordfriesland. Die Nähe zu Kiel wirkt sich auf den Wohnungsmarkt positiv aus.
- Die Verknappung des Wohnraumes führt zur Verteuerung der Wohnraumpreise in Eckernförde.
- Ältere Menschen, die zum Teil vermögend sind, ziehen zurück nach Eckernförde. Bei solchen Immobilienverkäufen werden teilweise spürbar andere Preise erzielt, als sonst in Eckernförde üblich.
- Bei den Grunderwerbern von außerhalb handelt es sich zum Teil um ehemalige Bundeswehrangehörige, die einen Teil ihres Berufslebens in Eckernförde verbracht haben. Von dieser Klientel werden in erster Linie überschaubare, kleine und pflegeleichte Eigenheime nachgefragt.
- Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren gesunken. Das Gefälle zwischen Stadt und Umland ist enorm. Während in der Stadt noch ein „vernünftiges“ Verhältnis zum Wert der Immobilien besteht, geben die Preise im Umland deutlich nach.

**Wünsche/Bedarfe**

- Es sollten Anreize geschaffen werden, um Unternehmer und junge Leute nach Eckernförde zu holen, zum Beispiel durch hochwertiges Wohnen am Wasser.
- In den Wohngebieten sollte etwas geschaffen werden, was dort einmalig ist, damit die Bewohner sich wieder mit ihren Gebieten identifizieren.

- Auffällige Wohngebiete sollten freundlicher gestaltet werden.
- Eckernförde hat keine echte Villengegend außer der Sehestedter Straße. Hier besteht Nachholbedarf, z.B. durch den Bau von hochwertigen Reihenhäusern mit Service-Trakten.
- In Eckernförde gibt es keinen Mietenspiegel, ein solcher sollte aufgestellt werden.
- Es muss geklärt werden, ob ausreichend Wohnraum für Empfänger von ALG II vorhanden ist.

## **Zusammenfassung der Gespräche mit den Wohnungsunternehmen**

Im Juli 2005 wurden insgesamt 15 Eigentümer von Wohnungsbeständen in Eckernförde von der steg angeschrieben und um Angaben über die Anzahl ihrer Wohngebäude, die Anzahl der Wohnungen, deren Lage, Baujahr und Größe gebeten. Elf der angeschriebenen Eigentümer waren bereit, Daten über ihre Wohnungsbestände zur Verfügung zu stellen.

Mit den fünf Wohnungsunternehmen, die über die größten Bestände in Eckernförde verfügen wurden darauf hin Gespräche geführt, ein Unternehmen war nicht zu einem Gespräch bereit.

Die Wohnungsunternehmen, mit denen Gespräche geführt wurden, verfügen über insgesamt 3.998 Wohnungen in Eckernförde. Davon befinden sich 288 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 3.710 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 1.146 Wohnungen wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert, 174 Wohnungen sind belegungsgebunden für Bundeswehrangehörige.

## **Leerstand und Fluktuation**

Von den 3.998 Wohnungen sind im Jahresdurchschnitt 39 Wohnungen nicht vermietet, das entspricht einer Leerstandsquote von knapp einem Prozent.

Hinzu kommen weitere Wohnungsleerstände aufgrund von Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben oder aufgrund von Verkaufsabsichten. Einer der befragten Eigentümer plant den Verkauf von 240 Wohnungen.

Ein Eigentümer gab an, dass die Leerstandsentwicklung seit dem Erwerb der Wohnungen im Jahr 1999 bis heute sehr positiv verlaufen sei (30 von 275 Wohnungen Leerstand beim Erwerb 1999/Leerstand am 01.12.2005: 9 Wohnungen). Seit ungefähr einem Jahr habe die Vermietbarkeit noch einmal deutlich angezogen, so dass inzwischen keine Wohnung länger als vier Wochen leer stehe und der Vermieter die Auswahl zwischen mehreren Interessenten habe.

Ein anderer Wohnungseigentümer gab an, dass insbesondere in den Beständen des 3. Förderweges immer wieder Wohnungen leer stünden, zum Teil auch über längere Zeit. Besonders in diesen Beständen ist es zum Teil auch zu Wohnungswechseln von ALG-II-Empfängern gekommen. Außerdem kommt es gelegentlich zu Vermietungsproblemen bei den großen Wohnungen des 1. Förderweges, bei einigen dieser leer stehenden bzw. demnächst frei werdenden Wohnungen ist dem Eigentümer bekannt, dass die Mieter zur Zeit Einfamilienhäuser bauen. Keinerlei Vermietungsprobleme gibt es für barrierefreie Seniorenwohnungen, für dieses Segment gibt es lange Bewerberlisten, die bei der Stadtverwaltung geführt werden.

Die Fluktuation liegt nach Angaben der Eigentümer zwischen 13 und 17 % und hat in der letzten Zeit zugenommen.

Vor allem in einem öffentlich geförderten Projekt für junge allein erziehende Mütter, kommt es aufgrund der Struktur der Klientel zu einer sehr hohen Fluktuation, zur Zeit ist das Gebäude jedoch voll vermietet.

Ebenfalls wurde eine zeitweise höhere Fluktuation im Bereich der Willy-Brandt-Straße, in der hinteren Bebauung der Ostlandstraße und im Diestelkamp angegeben. Die hohe Fluktuation im Diestelkamp führt der Eigentümer selber jedoch darauf zurück, dass er das Ziel habe, „anspruchsvolle“ Mieten zu erzielen. Ein anderer Eigentümer gab an, dass in seinen Beständen eine ausgeprägte Fluktuation bei kleinen Wohnungen festzustellen sei, bei den großen Wohnungen jedoch nur eine sehr geringe.

### **Angebotsüberhänge**

Bei der Frage nach Angebotsüberhängen wurde mitgeteilt, dass es bei sehr großen Wohnungen, wenn sie an Wohnberechtigungsscheine gebunden seien, Angebotsüberhänge gebe. Die anderen Wohnungsunternehmen konnten keine Angebotsüberhänge feststellen.

### **Nachfrage**

Bezüglich der Nachfrage gaben zwei Wohnungsunternehmen an, dass zurzeit besonders große Wohnungen sowie kleine bis mittlere Wohnungen nachgefragt werden.

### **Nachfrageengpässe**

Keines der befragten Unternehmen konnte Nachfrageengpässe feststellen, besonders kleine Wohnungen seien zurzeit aber sehr gut vermietbar.

### **Maximal erzielbare Miethöhe**

Hierzu machten die Wohnungsunternehmen recht uneinheitliche Angaben. Ein Unternehmen gab an, dass für große Wohnungen ca. 3,30 bis 3,50 Euro, für kleine Wohnungen 4,50 bis 5,00 Euro und für mittelgroße Dreizimmerwohnungen 4,10 Euro für erzielbar gehalten werden bzw. auch erzielt werden. Ein anderes Unternehmen gab an, dass die maximal erzielbare Miethöhe im älteren Bestand aktuell bei 5,60 bis 6,10 Euro liege.

Ein Unternehmen gab an, dass dessen aktuelle Durchschnittsmiete über den gesamten Bestand bei 3,90 Euro liegt, bei einem anderen Unternehmen liegt sie bei 5,09 Euro.

### **Sonderwohnformen im Bestand**

Folgende Sonderwohnformen wurden von den Unternehmen angegeben:

Seniorenwohnungen, barrierefreie Seniorenwohnungen, Wohnungen für Bundeswehr-, Post- und Marineangehörige, Wohnungen für junge allein erziehende Mütter.



**Als besonders gut eingeschätzte Bestände**

Folgende Bestände wurden angegeben: Halbhäuser, Reihenhäuser, kleinere Einfamilienhäuser, öffentlich geförderte Bestände.

Außerdem Bestände in Feldstedt, im vorderen Teil des Diestelkamps, in der Fischerkoppel/Bergstraße, im Domstag, die rückwärtigen Gebäude des Diestelkamps mit dem freien Blick über die Schiefkoppel. Bei letzterem Bestand geht der Eigentümer davon aus, dass dieser besondere Blick, der die Wohnungen so begehrt macht, nach Bebauung der Schiefkoppel nicht mehr vorhanden sein wird.

**Bestände mit Handlungsbedarf**

Hier gibt es unterschiedliche Einschätzungen der Unternehmen. Während ein Unternehmen keinen Handlungsbedarf erkennen konnte, gab ein anderes Unternehmen an, dass es in der Vergangenheit in seinem Bestand vor allem zu Problemen mit der Beheizung der Gebäude und daraus resultierenden sehr hohen Heizkosten gekommen ist. Diese Problematik wurde inzwischen jedoch gelöst, indem ein neuer Vertrag mit den Eckernförder Stadtwerken geschlossen wurde.

In der Ostlandstraße laufen die – wärme gedämmten – Fassaden grün an und müssen immer wieder abgewaschen werden, davon abgesehen, ist die Bausubstanz jedoch in Ordnung, so dass nach Angaben des Unternehmens kein Handlungsbedarf besteht.

Ein anderes Unternehmen plant, ein Gebäudebewertungsprogramm zu erwerben, dass die Ermittlung des Gesamtzustandes von Gebäude sowie die Ermittlung des Abnutzungsgrades von einzelnen Gebäudekomponenten, die Ermittlung der Kosten für die Gebäudeinstandhaltung und die Bewertung wärmeschutztechnischer Einsparungen ermöglicht.

**Handlungsbedarf Gebäudesanierung**

Ein Unternehmen führt zurzeit die energetische Modernisierung, Umbau, Neubau, Umgestaltung von Außenanlagen, zum Teil Umbau zu seniorengerechten Wohnungen in seinem Bestand durch (Investitionsvolumen 15 Mio. Euro, KFW-Mittel, ZIP-Zuschuss).

Andere Unternehmen gaben an, keinen Handlungsbedarf zu haben, da die Gebäude kontinuierlich instand gehalten werden. Ein weiteres Unternehmen gab an, dass Handlungsbedarf bezüglich der Fassadensanierung – insbesondere der Balkone – bestünde, ebenso im Wohnumfeldbereich, vor allem bei den Kleinkinderspielflächen.

**Einschätzung der aktuellen Nachfrage auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt**

Die Nachfrage auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt wird von allen Unternehmen als gut bis sehr gut eingeschätzt. Darüber hinaus gibt es bei einem Unternehmen die Einschätzung, dass ältere Menschen aus dem Bundesgebiet sich für Eckernförde als Altersruhesitz interessieren, diesbezüglich hat es entsprechende Immobilienverkäufe gegeben und es wird mit der Möglichkeit gerechnet, dass sich hier ein Nachfragetrend entwickeln könnte. Ein anderes Unternehmen schätzt den Eckernförder Wohnungsmarkt als unproblematisch ein, es plant jedoch keine Wohnneubauten und keine Neubauten für betreutes Wohnen, da das Risiko als zu hoch eingeschätzt wird.

Dagegen überlegt ein anderes Unternehmen, evtl. seine Bestände mit kleineren Wohnungen in barrierefreie Seniorenwohnungen umzubauen. Dieses Unternehmen sieht auch Vermietungsprobleme für seine großen Wohnungen, falls in einigen Jahren die Preusserkaserne schließen sollte.

Ein anderes Unternehmen ist der Auffassung, dass der Wohnungsmarkt in Eckernförde zwar „fabelhaft“ sei, jedoch für Wohnungen im 3. Förderweg nicht funktioniert. Dieses Unternehmen schlägt zur Lösung der Vermietungsprobleme im 3. Förderweg vor, eine Lösung zu finden, bei der nach drei Monaten nicht vermietete Wohnungen gegen einen Zinsaufschlag oder eine Fehlbelegungsabgabe freigestellt und an nicht wohnberechtigte Personenkreise vermietet werden könnten.

**Bewertung des Standortes Eckernförde im Vergleich zu anderen Standorten**

Ein Unternehmen, das bundesweit Wohnungsbestände besitzt, beschreibt den Eckernförder Wohnungsmarkt als den besten in ganz Schleswig-Holstein, abgesehen vom Hamburger Einzugsgebiet. Ein anderes Wohnungsunternehmen, das Bestände an 16 Standorten in Schleswig-Holstein hält, schätzt den Eckernförder Wohnungsmarkt im Vergleich mit allen anderen 16 Standorten als sehr gut ein. Weitere Einschätzungen lauteten: „Uneingeschränkt positiv“, „gut“ und „In Eckernförde ist die Welt noch in Ordnung.“

# Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Eckernförde

Mai 2006



Im Auftrag der Stadt Eckernförde



Endfassung vom 31. Mai 2006

**Ausarbeitung durch**



Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungs-  
gesellschaft Hamburg mbH

Schulterblatt 26-36 \* 20357 Hamburg

Telefon: 040 / 43 13 93 0

Telefax: 040 / 43 13 93 10

E-Mail: [steg@steg-hh.de](mailto:steg@steg-hh.de)

**Verfasser/innen**

Projektleitung Karen Hartmann

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz

Dipl.-Ing. Stephan Petschallies

Dipl.-Ing. Torben Sell

Dipl.-Geomatiker Norman Pflüger

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. EINFÜHRUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2. AUSGANGSSITUATION AUF DEM WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT ..</b>	<b>6</b>
2.1 Struktur des Wohngebäude- und Wohnungsbestands.....	6
2.2 Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (Raumzahl) .....	16
2.3 Bautätigkeit.....	17
2.4 Innerstädtische Mobilität.....	23
2.5 Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerungszahl.....	24
2.6 Mietenentwicklung.....	25
2.7 Mieterfluktuation .....	26
2.8 Leerstand .....	27
2.9 Bodenpreise .....	28
2.10 Immobilienpreisniveau.....	30
<b>3. SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG .....</b>	<b>34</b>
3.1 Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum.....	34
3.2 Kommunale Belegrechte .....	37
3.3 Sozialhilfeempfänger.....	38
3.4 Wohngeldempfänger .....	40
3.5 Wohnberechtigungsbescheinigungen .....	42
3.6 Wohnungssuchende Haushalte .....	43
3.7 Vermittelte Wohnungen.....	45
3.8 Wohnungssuchende Obdachlose .....	46
<b>4. WOHNBEDARFSPROGNOSE .....</b>	<b>47</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis 2020) .....	47
4.2 Haushaltsentwicklung (Prognose bis 2020) .....	49

<b>5. WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG.....</b>	<b>51</b>
5.1 Siedlungsentwicklung im Nordteil der Stadt .....	51
5.1.1 Bewohnerstruktur und soziale Situation .....	52
5.1.2 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale .....	52
5.2 Wohnbauprojekte in der Innenstadt .....	54
5.2.1 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale .....	54
5.3 Siedlungsentwicklung im Südteil der Stadt .....	55
5.3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt .....	55
5.3.2 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale .....	56
5.4 Abschließende Bewertung zur Wohnbauflächenentwicklung.....	59
 <b>6. HANDLUNGSBEDARF UND BESTIMMUNG DER SEGMENTSPEZIFISCHEN NACHFRAGE.....</b>	 <b>61</b>
6.1 Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen .....	61
6.2 Bedarf an Service-Wohnanlagen .....	64
6.3 Sozialer Wohnraumbedarf.....	67
6.4 Handlungsrahmen und empfohlene Maßnahmen .....	69
6.4.1 Leitlinien und Handlungsrahmen.....	69
6.4.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der verschiedenen Teilmärkte .....	71

## PLANVERZEICHNIS

A	Wohngebiete .....	10
B	Eigentümerplan .....	14
C	Wohnbauflächenpotenziale .....	58



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 32: Struktur der Wohngebäude in der Stadt Eckernförde (2004). Quelle: StaA.....	6
Abb. 33: Veränderungen im Wohngebäudebestand in der Stadt Eckernförde, dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1996-2004). Quelle: StaA.....	7
Abb. 34: Verteilung der Wohnungen in der Stadt Eckernförde auf die Gebäudetypen (2004). Quelle: StaA. ...	9
Abb. 35: Anteil der Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand in der Stadt Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein (1996 und 2004). Quelle: StaA. ....	11
Abb. 36: Veränderung des Wohnungsbestands gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in der Stadt Eckernförde 1988-2004. Quelle: StaA.....	11
Abb. 37: Veränderung des Wohnungsbestands in der Stadt Eckernförde, dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1996-2004). Quelle: StaA.....	12
Abb. 38: Verteilung der Wohnungsgrößen am Wohnungsbestand der Stadt Eckernförde 2004 im Vergleich zu 1987 und zum Kreis Rendsburg-Eckernförde 2004. Quelle: StaA. ....	16
Abb. 39: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (1987-2004). Quelle: StaA. ....	18
Abb. 40: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart in der Stadt Eckernförde (1986-2004). Quelle: StaA. ...	18
Abb. 41: Fertig gestellte Wohnfläche je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA. ....	19
Abb. 42: Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA. ....	20
Abb. 43: Fertig gestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA. ....	20
Abb. 44: Fertig gestellte Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA.....	21
Abb. 45: Von 2002-2004 fertig gestellte Wohnungen nach der Zahl der Räume je 10.000 im Jahr 2004 bestehende Wohnungen in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Quelle: StaA. ....	22
Abb. 46: Binnenumzugsquote der Stadt Eckernförde – Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen je 100 Einwohner mit Hauptwohnsitz (2000-2004). Quelle: Eck.....	23
Abb. 47: Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungsunternehmen (2001-2004). Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem. ....	25
Abb. 48: Mieterfluktuation. Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem. ....	26
Abb. 49: Leer stehende Wohnungen (länger als drei Monate, nicht baubedingt) auf 1.000 Wohnungen des Wohnungsbestandes ausgewählter Wohnungsunternehmen. Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem. ....	27

Abb. 50: Bodenrichtwerte für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) in der Stadt Eckernförde (1990-2002). Die bis 2000 in DM angegebenen Werte sind in Euro umgerechnet worden. Quelle: GGA .....	28
Abb. 51: Wohnungen des (ehemals) 1. bis 3. Förderungswegs je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Holstein sowie den Städten Rendsburg und Schleswig (2004). Quelle: IB SH. ....	34
Abb. 52: Abschmelzprozess von Sozialwohnungen in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Holstein und den Städten Rendsburg und Schleswig (2004). Quelle: IB SH. ....	35
Abb. 53: Anzahl der Mietwohnungen des 1. Förderungswegs in der Stadt Eckernförde, deren Bindung 2005 bis 2015 enden wird (sowohl planmäßig als auch durch Auslaufen von Nachwirkungsfristen). Quelle: IB SH. ....	36
Abb. 54: Wohnungen mit kommunalen Belegrechten der Stadt Eckernförde (2004). Quelle: Eck. ....	37
Abb. 55: Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) in der Stadt Eckernförde (1994-2004). Quelle: Eck. ....	38
Abb. 56: Sozialhilfebesatz (Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt je 1.000 Einwohner) in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2004). Quelle: Eck und StaA. ....	39
Abb. 57: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in der Stadt Eckernförde (1990-2004). Quelle: Eck. ....	40
Abb. 58: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld je 1.000 Einwohner bzw. je 1.000 Wohnungen in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2003). Quelle: Eck und StaA. ....	41
Abb. 59: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen je 1.000 Einwohner in den Städten Eckernförde, Rendsburg und Schleswig (1996-2004). Quelle: IB SH. ....	42
Abb. 60: Anzahl der gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte je 1.000 Einwohner in den Städten Eckernförde, Rendsburg und Schleswig (1996-2004, lückenhafte Datengrundlage). Quelle: IB SH. ..	43
Abb. 61: Wohnungssuchende Haushalte in der Stadt Eckernförde (1990-2004) – differenziert nach Haushaltstypen (kinderreiche Familien bestehen aus fünf und mehr Personen, junge Erwachsene sind zwischen 18 und 20 Jahren alt und Senioren 60 Jahre und älter). Quelle: Eck. ....	44
Abb. 62: Anzahl der durch die Stadt Eckernförde an Wohnungssuchende vermittelten Wohnungen (1998-2004). Quelle: Eck. ....	45
Abb. 63: Belegung der städtischen Obdachlosenunterkünfte in der Stadt Eckernförde nach Altersklassen (2004/2005). Quelle: Eck. ....	46
Abb. 64: Bevölkerungsprognose für die Stadt Eckernförde nach dem Szenario basierend auf dem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von 2002 bis 2004 Quellen: StaA, InWIS Forschung & Beratung GmbH. ....	47
Abb. 65: Bevölkerungsprognose für die Stadt Eckernförde nach dem Szenario basierend auf einem ausgeglichenen Wanderungssaldo. Quellen: StaA, InWIS Forschung & Beratung GmbH. ....	48
Abb. 66: Prognostizierte Entwicklung der Zahl der Haushalte für die Stadt Eckernförde bis 2020. Quellen: StaA, InWIS Forschung & Beratung GmbH. ....	49
Abb. 67: Verteilung des Nachfragepotenzials in Eckernförde. Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH. ....	62

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 5: Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. ....	3
Tab. 6: Veränderungsdruck auf die Angebote auf dem Wohnungsmarkt. ....	4
Tab. 7: Umlandgemeinden der Stadt Eckernförde gemäß Regionalplan für den Planungsraum III 2000. ....	5
Tab. 8: Quellenangaben. ....	5
Tab. 9: Wohngebäudebestand in der Stadt Eckernförde und dem Umland (2004) und Veränderungen gegenüber 1996. Quelle: StaA. ....	8
Tab. 10: Wohnungsbestand differenziert nach Gebäudetypen in der Stadt Eckernförde und dem Umland (2004) und Veränderungen gegenüber 1996. Quelle: StaA. ....	12
Tab. 11: Wohnungseigentumsverhältnisse in der Stadt Eckernförde: Anzahl an Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern und insgesamt. Quelle: Eigene Erhebung, 2005. ....	13
Tab. 12: Anzahl und Anteile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen in der Stadt Eckernförde. Quelle: Eigene Erhebung, 2005. ....	15
Tab. 13: Anzahl und Anteile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Größenklassen in der Stadt Eckernförde. Quelle: Eigene Erhebung, 2005. ....	16
Tab. 14: Differenz der Veränderung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung (Prozentpunkte) in der Stadt Eckernförde, dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1996-2004). Quelle: StaA. ....	24
Tab. 15: Preisniveau für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnungsmarktregion. Quelle: LBS Immobilienmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2002. ....	30
Tab. 16: Preisniveau für Eigenheime. Quelle: LBS Immobilienmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2002. ....	31
Tab. 17: Preisniveau für Baugrundstücke innerhalb der Wohnungsmarktregion. Quelle: LBS Immobilienmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2002. ....	32
Tab. 18: Aktuelles Preisniveau für Wohneigentum in Eckernförde. Quelle: LBS Immobilien GmbH Schleswig-Holstein 2005. ....	33
Tab. 19: Eckernförder Wohnungen, die zwischen 2005 und 2009 aus der sozialen Bindung entlassen werden. Quelle: Angaben des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens Eckernförde eG. ....	36
Tab. 20: Anzahl der bei der Stadt Eckernförde gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte (1997-2004). Quelle: Eck. ....	43
Tab. 21: Wanderungen saldiert nach Altersgruppen und Ziel- bzw. Quellgebieten bezogen auf den Zeitraum 2002 bis 2005. Quelle: Eck. ....	56
Tab. 22: Angebotssegmente des Service-Wohnens. Quelle: Pflegeberatungsstelle Lübeck; Heinze, Rolf G. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Darmstadt. ....	65
Tab. 23: Potenzial für Service-Wohnen in Eckernförde für die kommenden 10 Jahre. Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; eigene Berechnungen. ....	66
Tab. 24: Nachfragepotenzial nach unterschiedlichen Preissegmenten (für 10 Jahre). Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und eigene Berechnungen. ....	66
Tab. 25: Nachfragepotenzial für Service-Wohnanlagen in Eckernförde. Quelle: Stadt Eckernförde und eigene Berechnungen. ....	67
Tab. 26: Wohnraumbedarf im Überblick, prognostiziert bis zum Jahr 2015. ....	74

## **VORBEMERKUNG**

Das vorliegende Gutachten fungiert als vertiefende Ergänzung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eckernförde, mit dem ein ganzheitlicher Ansatz zur städtebaulichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung der Stadt Eckernförde verfolgt wird.

Das Wohnraumversorgungskonzept baut einerseits auf den Erkenntnissen, die im Rahmen der Bearbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes gewonnen wurden, auf, es liefert andererseits weitere Erkenntnisse für die allgemeine Stadtentwicklung - insbesondere für eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung des Eckernförder Wohnungsmarktes.

Zur Vermeidung von inhaltlichen Doppelungen werden bestimmte Grundlagen im Wohnraumversorgungskonzept nicht erneut dargestellt, da sie bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ausführlich dargestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Darstellung zu Wirtschaft und Gewerbe (vgl. hierzu Kapitel 2.5 im ISEK) sowie die Beschreibung der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung (vgl. hierzu Kapitel 2.9 im ISEK).

Die Ergebnisse und Erkenntnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes sollen als Grundlage für weiterführende Gespräche mit der Eckernförder Wohnungswirtschaft dienen, um eine ausgewogene, bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Stadt zu erreichen und zu vermeiden, dass in einzelnen Segmenten Über- oder Unterkapazitäten entstehen, bei denen das Marktgefüge aus dem Gleichgewicht geraten kann.

An der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, beratend mitgewirkt. Insbesondere wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH Prognosen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zum Wohnungsbedarf in einzelnen Teilmärkten aufgestellt (vgl. Kapitel 4 und 6). Die Bewertung der einzelnen Teilmärkte vor dem Hintergrund der prognostizierten Entwicklungen sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen entsprechen der gutachterlichen Einschätzung beider Kooperationspartner.

## **1. Einführung**

Anlass für die vertiefende und umfassende Untersuchung des Eckernförder Wohnungsmarktes im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist neben der Vorgabe des Innenministeriums Schleswig-Holstein der zu erwartende und sich bereits abzeichnende Wandel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Hierzu tragen neben dem demographischen Wandel auch die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei, wie z. B. die Sozialgesetzgebung und die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt. Hinzu kommen längerfristige gesellschaftliche Entwicklungstrends einer Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile, die ihren Ausdruck in einer veränderten Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten finden, wie sie in konsumorientierten Branchen schon seit längerem beobachtet werden können.

Diese übergeordneten Entwicklungen führen zu einer grundlegenden Veränderung auf der Nachfrageseite des Wohnungs- und Immobilienmarktes, die sich auch in Eckernförde bereits abzeichnen: Neue Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Milieus (z. B. Patchwork-Familie, Single-Haushalte, Senioren-Haushalte) haben andere Wohnwünsche als die traditionellen Haushaltsstrukturen (z. B. Elternpaar mit mehreren Kindern). Die Alterung der Gesellschaft, die auch bei der Analyse der Eckernförder Altersstruktur deutlich wird, erfordert neue Antworten und Angebote, z. B. seniorengeeignete Wohnformen. Zugleich stellt sich die Frage, wie Siedlungsstrukturen, die bspw. in den 1950er und 1960er Jahren in den Stadtquartieren von Eckernförde entstanden sind, von den heutigen Nachfragergruppen angenommen werden und der erforderliche Wechsel der Generationen erfolgreich bewältigt werden kann, ohne die Preisstrukturen auf dem Wohnungsmarkt in Eckernförde wesentlich zu verändern.

Die zunehmend geforderte Mobilität und Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt verändert ebenfalls die Nachfrage. Konsequenzen für die soziale Wohnraumversorgung ergeben sich zudem durch die neue Sozialgesetzgebung (Arbeitslosengeld II) mit ihren veränderten Bemessungsgrundlagen für Wohnungsgrößen und Miethöhen sowie geänderten Leistungshöhen.

Tab. 5: Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

<b>Soziodemografischer Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnation bzw. Schrumpfung der Einwohnerzahl</li> <li>• Alterung der Einwohner</li> <li>• kleinere Haushalte</li> <li>• Auflösung traditioneller Familienstrukturen</li> </ul>
<b>Gesellschaftlicher Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wandel von Werthaltungen</li> <li>• milieuorientierte Nachfrageveränderungen</li> <li>• Etablierung neuer Wohntrends</li> <li>• Ausdifferenzierung von Märkten in kleinere Nischen</li> </ul>
<b>Arbeitsmarktpolitischer Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilität</li> <li>• Flexibilität</li> <li>• Unsichere Beschäftigungsverhältnisse</li> </ul>
<b>Sozialpolitischer Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Altersversorgung</li> <li>• Arbeitslosengeld II</li> </ul>
<b>Wohnungspolitischer Wandel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erwartete Abschaffung der Eigenheimzulage</li> <li>• erwartete Reduzierung der Entfernungspauschale</li> <li>• Einführung des Energiepasses</li> <li>• Verkauf von Wohnungsunternehmen bzw. –beständen</li> </ul>

Diese gravierenden Veränderungen der Nachfrage und der Wohnwünsche erfordern eine entsprechende Anpassung der Angebote auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Bisherige Strategien und Modelle der Wohnraumversorgung, die auf eine quantitative Steuerung des Angebotes ausgerichtet waren, funktionieren zukünftig nicht mehr bzw. schlechter als in der Vergangenheit (z. B. extensive Baulandausweisung auf der grünen Wiese, sozialer Wohnungsbau, Modelle staatlicher Förderung). Der Anpassungsdruck auf die Wohnungsbestände wird zusätzlich erhöht durch die Entwicklungsbedarfe auf der Angebotsseite. Neben dem Modernisierungs- und Anpassungsbedarf in Wohnungsbeständen, die vor den 1980er Jahren entstanden sind (aufgrund ökologischer und technischer Standards sowie veränderter Wohnwünsche) ist hier auch der bereits angesprochene Generationswechsel im Immobilieneigentum der 1950er und 1960er Jahre zu nennen, der eine weitere Herausforderung für die zukünftige Wohnraumversorgung darstellt. Denn es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren auch in Eckernförde viele Bestandsimmobilien zum Verkauf angeboten werden.

Tab. 6: Veränderungsdruck auf die Angebote auf dem Wohnungsmarkt.

<b>Mehrfamilienhausbau</b> Schwerpunkte 1950er/60er Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe im Bestand an ökologische und technische Standards sowie veränderte Wohnwünsche</li> <li>• Ggf. Rückbau von wirtschaftlich nicht mehr tragfähigen Beständen</li> </ul>
<b>Privates Immobilieneigentum</b> Schwerpunkt 1950er/60er Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generationswechsel bei den Eigentümer</li> <li>• Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe (z. B. durch Energiepass)</li> </ul>

Diese Rahmenbedingungen machen deutlich, dass es im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes nur bedingt möglich ist, Patentrezepte oder einfache quantitative Prognosen für die zukünftige Wohnungspolitik in Eckernförde zu liefern. Viel mehr wird ein abgestimmtes Vorgehen von Verwaltung und Politik mit allen Akteuren und Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt (z. B. Wohnungswirtschaft, Immobilienentwickler, Privateigentümer, Bauwirtschaft) erforderlich sein. Hierfür bedarf es neben der Verständigung auf übergeordnete Zielsetzungen für die zukünftige Wohnraumversorgung der Stadt auch neuer Strukturen und Strategien. Hierauf wird im Rahmen der in Kapitel 6 folgenden Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen reagiert. Dabei steht die Frage im Vordergrund, wie sich im Zuge der prognostizierten Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten der zukünftige Bedarf an Wohnraum in den verschiedenen Teilmärkten darstellen wird. Im Einzelnen soll den Fragen nachgegangen werden,

- für welche Zielgruppen Angebote geschaffen werden müssen,
- welche Maßnahmen eventuell eine Gefährdung für die Stabilität des Wohnungsmarktes darstellen,
- mit welchen Maßnahmen eine Zukunftsfähigkeit einzelner Teilmärkte bzw. des Wohnungsbestandes hergestellt werden kann und
- welche Entwicklungen auf den bedeutenden Potenzialflächen im Stadtgebiet verfolgt werden sollten, um die Attraktivität des Wohnstandortes Eckernförde zu sichern bzw. zu steigern?

Zur Beantwortung dieser Fragen ist den Empfehlungen eine grundlegende Bestandsaufnahme und -bewertung vorangestellt (vgl. hierzu auch die ausführliche Bestandsaufnahme im ISEK Kapitel 2).



**Redaktionelle Vorbemerkungen**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im ISEK durchgehend sprachlich die männliche Form genutzt. Selbstverständlich ist inhaltlich jedoch immer die Berücksichtigung beider Geschlechter gemeint (z.B. Bürger = Bürgerinnen und Bürger).

Wirtschaftliche und demographische Kennzahlen und Entwicklungen, die bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aufgezeigt worden sind, dienen auch für dieses Gutachten als Grundlage und werden als bekannt vorausgesetzt (vgl. Kapitel 2.5 und 2.9 im ISEK).

Die hier für die Stadt Eckernförde durchgeführten Analysen werden zur Einordnung der Ergebnisse in Relation zum Umland, zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein insgesamt gesetzt. Dabei umfasst das Umland der Stadt Eckernförde die Gemeinden, für die die Landesplanung Stadt-Umland-Verflechtungen festgestellt hat (vgl. Tab. 7).

**Tab. 7: Umlandgemeinden der Stadt Eckernförde gemäß Regionalplan für den Planungsraum III 2000.**

Amt	Gemeinden
Windeby	Altenhof, Barkelsby, Gammelby, Goosefeld, Loose, Windeby
Schwansen	Damp, Holzdorf, Thumby, Waabs
Schlei	Fleckeby, Güby, Hummelfeld, Kosel, Rieseby
Wittensee	Groß Wittensee, Klein Wittensee, Haby, Holtsee
Hütten	Osterby

Der analytische Teil stützt sich auf Angaben des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein, der Bundesagentur für Arbeit, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde, der Investitionsbank Schleswig-Holstein, die den Wohnungsmarkt für das Land Schleswig-Holstein beobachtet und systematisch auswertet sowie Angaben der Stadt Eckernförde. Die zitierten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung, zur Haushaltsentwicklung und zum Neubaubedarf sind im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein durch das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH erstellt worden. Die Quellenangaben befinden sich in abgekürzter Form (vgl. Tab. 8) an den jeweiligen Stellen.

**Tab. 8: Quellenangaben.**

Quelle	Abkürzung
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein	StaA
Bundesagentur für Arbeit	BaA
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde	GGA
Investitionsbank Schleswig-Holstein	IB SH
Stadt Eckernförde	Eck
Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH	IfS

## 2. Ausgangssituation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

### 2.1 Struktur des Wohngebäude- und Wohnungsbestands

In Eckernförde gibt es insgesamt 5.238 Wohngebäude (Stand: 31.12.2004)<sup>107</sup>. 67 % davon sind Einfamilienhäuser (3.514 EFH), 12 % Zweifamilienhäuser (649 ZFH) und 21 % Mehrfamilienhäuser (1.075 MFH). Somit sind vier von fünf Wohngebäuden in Eckernförde entweder ein Ein- oder ein Zweifamilienhaus (vgl. Abb. 32).

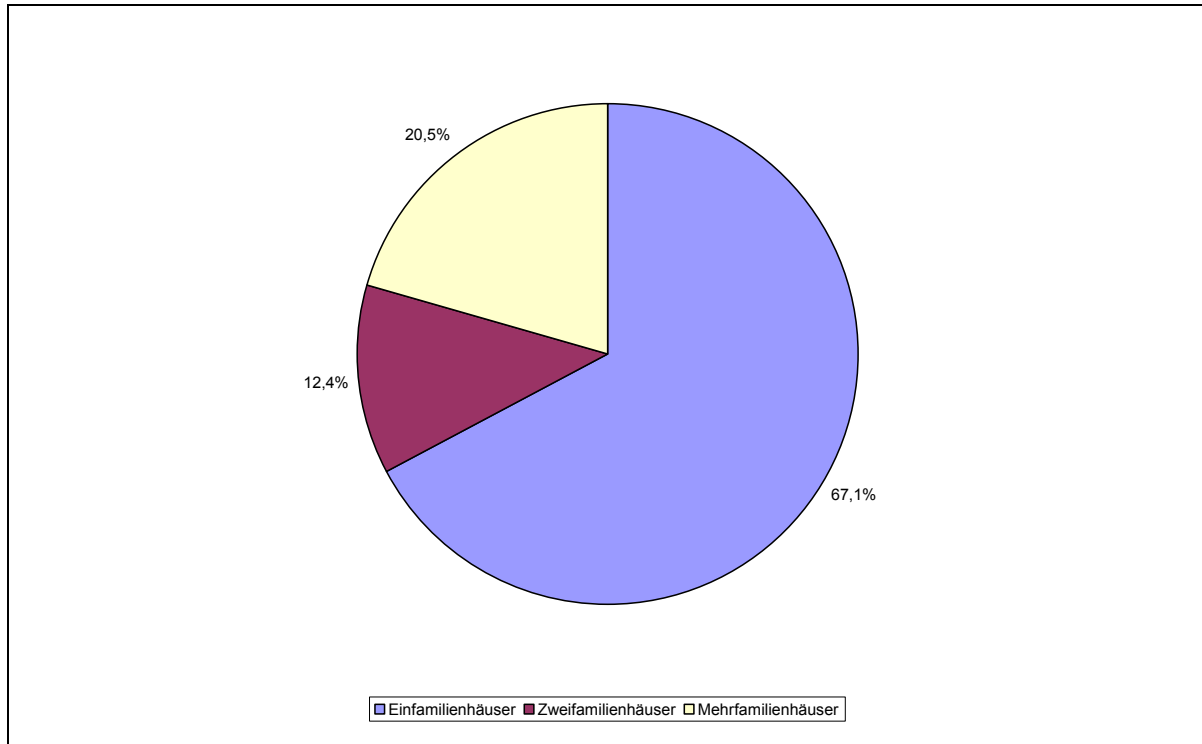


Abb. 32: Struktur der Wohngebäude in der Stadt Eckernförde (2004). Quelle: StaA.

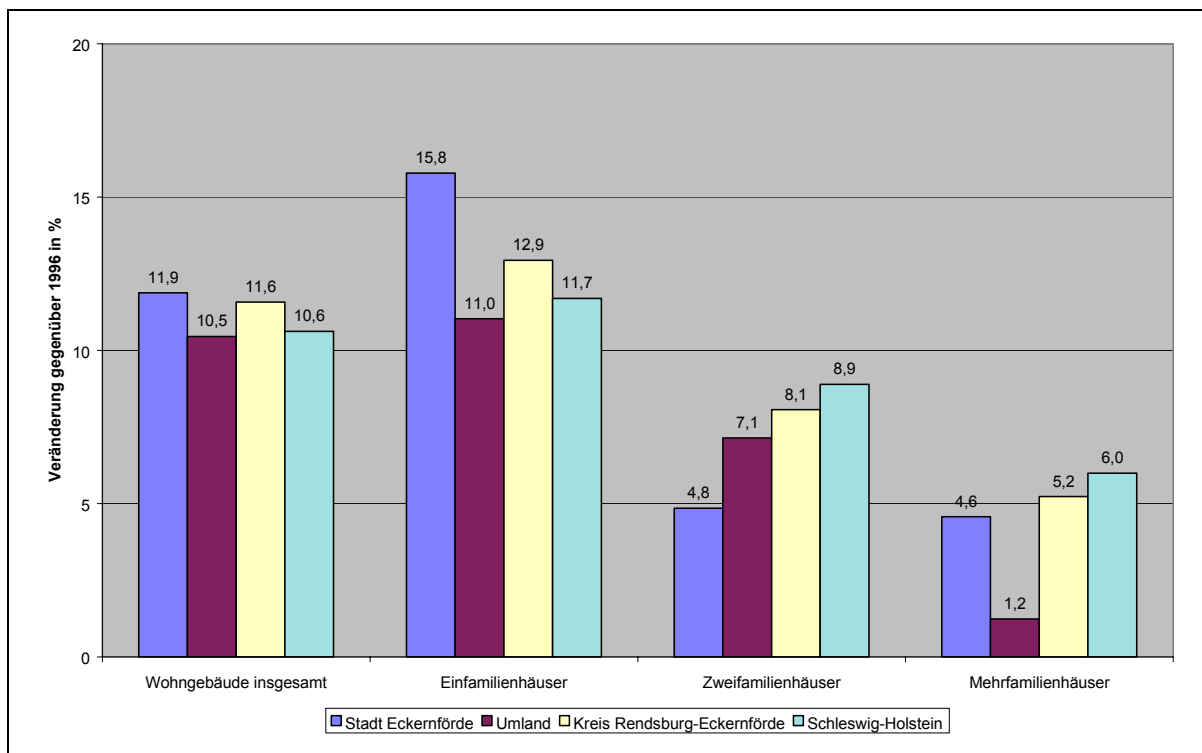
Diese Gebäudebestandsstruktur spiegelt sich in der Gebäudetypologie der Quartiere im Stadtgebiet sehr gut wider. Der größte Teil der Siedlungen außerhalb des Zentrums von Eckernförde ist kleinteilig strukturiert und von ein- bis zweigeschossigen i.d.R. aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Zwar spielen die Ein- und Zweifamilienhausbestände, wie später anhand der Struktur des Wohnungsbestandes deutlich wird, nur eine untergeordnete Rolle für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum; für die städtebauliche Entwicklung der einzelnen Wohnquartiere und von Stadtteilen ist deren Bedeutung hingegen evident. Aus dem Blickwinkel der Siedlungs- und Quartiersentwicklung wird die Frage zu klären sein, ob sich die gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausquartiere unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Ausstattung und der Beschaffenheit der Gebäudebestände in dem anstehenden Generationenwechsel der Bevölkerung gegenüber Neubauvorhaben in Eckernförde oder in den Umlandgemeinden behaupten können. Diese Frage wird im

<sup>107</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

Zusammenhang mit der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Quartiere und Potenzialflächen im Kapitel zur Wohnbauflächenentwicklung diskutiert.

Gegenüber 1996 hat sich der Wohngebäudebestand in Eckernförde um 479 Einfamilienhäuser, 30 Zweifamilienhäuser und 47 Mehrfamilienhäuser erhöht. Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sind in dieser Zeit vor allem in den Neubaugebieten am nördlichen Stadtrand sowie im Domsland, Mehrfamilienhäuser in der Willy-Brand-Straße, in der Lange-marckstraße, am Pferdemarkt und in der Reeperbahn entstanden. Der Gesamtbestand an Wohngebäuden hat sich im Vergleich zu Umland, Kreis und Land in Eckernförde überdurchschnittlich stark erhöht (vgl. Abb. 33).

Dabei sind die stärksten Veränderungen mit 15,8 % bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Der Bestand der Zweifamilien- und der Mehrfamilienhäuser ist im gleichen Zeitraum um jeweils knapp 5 % angewachsen. Insbesondere gegenüber dem Umland ist der Gebäudebestand in Eckernförde bei den Einfamilien- und den Mehrfamilienhäusern besonders auffällig angewachsen, bei den Zweifamilienhäusern verzeichnete Eckernförde vergleichsweise geringe Zuwächse <sup>108</sup>.



**Abb. 33: Veränderungen im Wohngebäudebestand in der Stadt Eckernförde, dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1996-2004). Quelle: StaA.**

<sup>108</sup> Angesichts einer Zunahme der Bevölkerung im gleichen Zeitraum um lediglich 351 Personen ist in dieser Wohnungsbestandszunahme eine Zunahme des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs pro Person und eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen zu erkennen.

**Tab. 9: Wohngebäudebestand in der Stadt Eckernförde und dem Umland (2004) und Veränderungen gegenüber 1996. Quelle: StaA.**

<b>Wohngebäude</b>	<b>Bestand 2004</b>		<b>Veränderungen gegenüber 1996</b>	
	<b>Eckernförde</b>	<b>Umland</b>	<b>Eckernförde</b>	<b>Umland</b>
Einfamilienhäuser	3.514	5.205	479	517
Zweifamilienhäuser	649	900	30	60
Mehrfamilienhäuser	1.075	246	47	3
insgesamt	5.238	6.351	556	601

Diese Aussagen zu den relativen Entwicklungen erfordern insbesondere beim Vergleich zwischen der Stadt Eckernförde und ihrem Umland eine Gegenüberstellung der absoluten Werte (vgl. Tab. 9) Trotz der Anstrengungen von Eckernförde, insbesondere Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern auszuweisen und diese zu entwickeln und zu veräußern, entstehen im Umland weiterhin absolut betrachtet mehr Ein- und Zweifamilienhäuser.

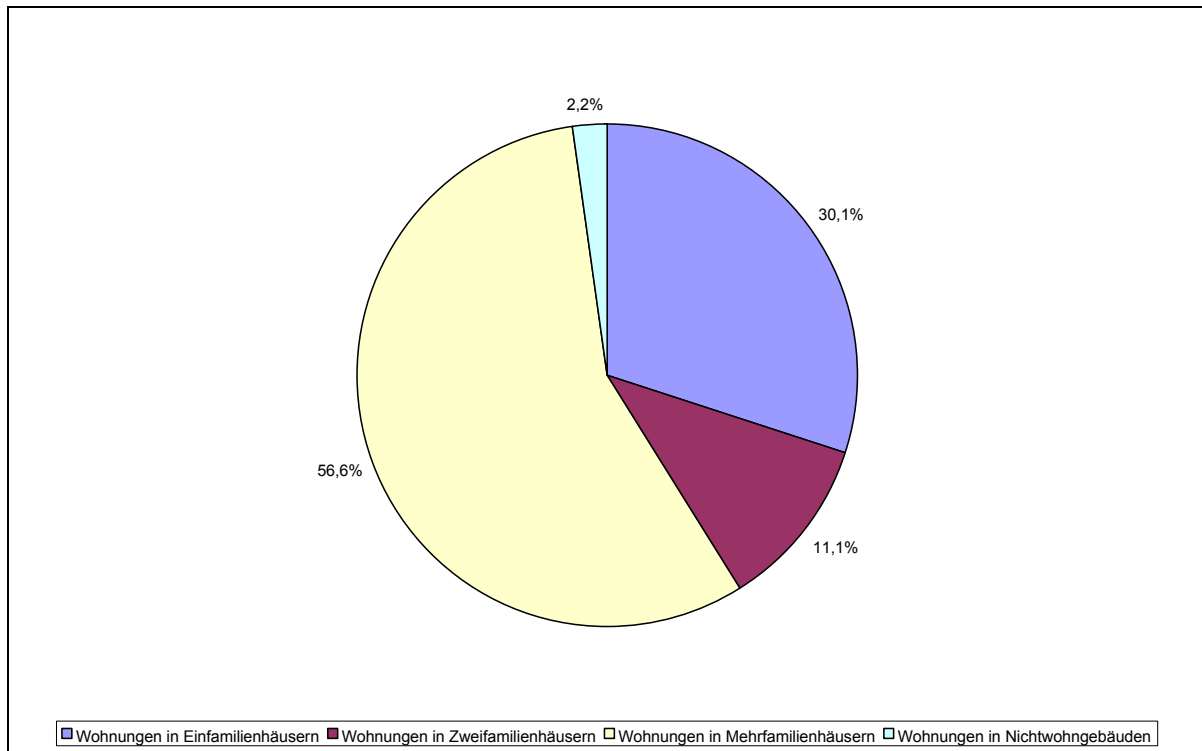
An dieser Stelle treten die Wünsche der Zielgruppen als Nachfrager stärker in den Vordergrund. Nach wie vor präferieren viele, insbesondere Familienhaushalte, in der Gründungsphase den Kauf eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Insofern ist es als Erfolg für die Stadt Eckernförde zu werten, dass die Zahl der Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum annähernd das Niveau der Bautätigkeit in den Umlandgemeinden erreicht hat. Betrachtet man lediglich die direkt an das Stadtgebiet von Eckernförde angrenzenden Gemeinden wie Altenhof, Barkelsby, Gammelby, Goosefeld und Windeby, die im Betrachtungszeitraum ein Volumen an Baufertigstellungen im Einfamilienhausbereich von 116 Einheiten aufweisen, so liegt die Bautätigkeit in diesem Segment in Eckernförde drei Mal höher.

Die Tatsache, dass für den individuellen Wohnungsbau zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt wurden, hat maßgeblich dazu beigetragen, dass Eckernförde in der Stadt-Umland-Konkurrenz Vorteile herausarbeiten konnte. Dies belegen auch die Ergebnisse der Analyse der Wanderungsbewegungen: Zugleich mit dem Anstieg der Bautätigkeit in den Jahren 1998 bis 2001 ist die Zahl der Fortzüge zurückgegangen und die Zahl der Zuzüge angestiegen. Dies lässt die Vermutung zu, dass Eckernförde mit einer Erweiterung des Flächenangebotes nicht nur die Abwanderung in die Umlandgemeinden eindämmen konnte, sondern auch aus den umliegenden Gemeinden Bevölkerung für Eckernförde gewinnen konnte.

Es wäre von Bedeutung zu klären, ob sich zuwandernde Familienhaushalte nur für Neubauvorhaben interessieren oder auch den Generationenwechsel in den bestehenden Eigenheimquartieren forcieren können.

Der Wohnungsmarkt in Eckernförde setzt sich aus insgesamt 11.685 Wohnungen zusammen (Stand: 31.12.2004) <sup>109</sup>. Davon liegen 11.427 Wohnungen in Wohngebäuden. Weitere 258 Wohnungen (2,2 %) sind in Nichtwohngebäuden enthalten. 57 % der Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern (6.615 WE), 11 % in Zweifamilienhäusern (1.298 WE) und 30 % in Einfamilienhäusern (3.514 WE) (vgl. Abb. 34).

<sup>109</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.



**Abb. 34: Verteilung der Wohnungen in der Stadt Eckernförde auf die Gebäudetypen (2004). Quelle: StaA.**

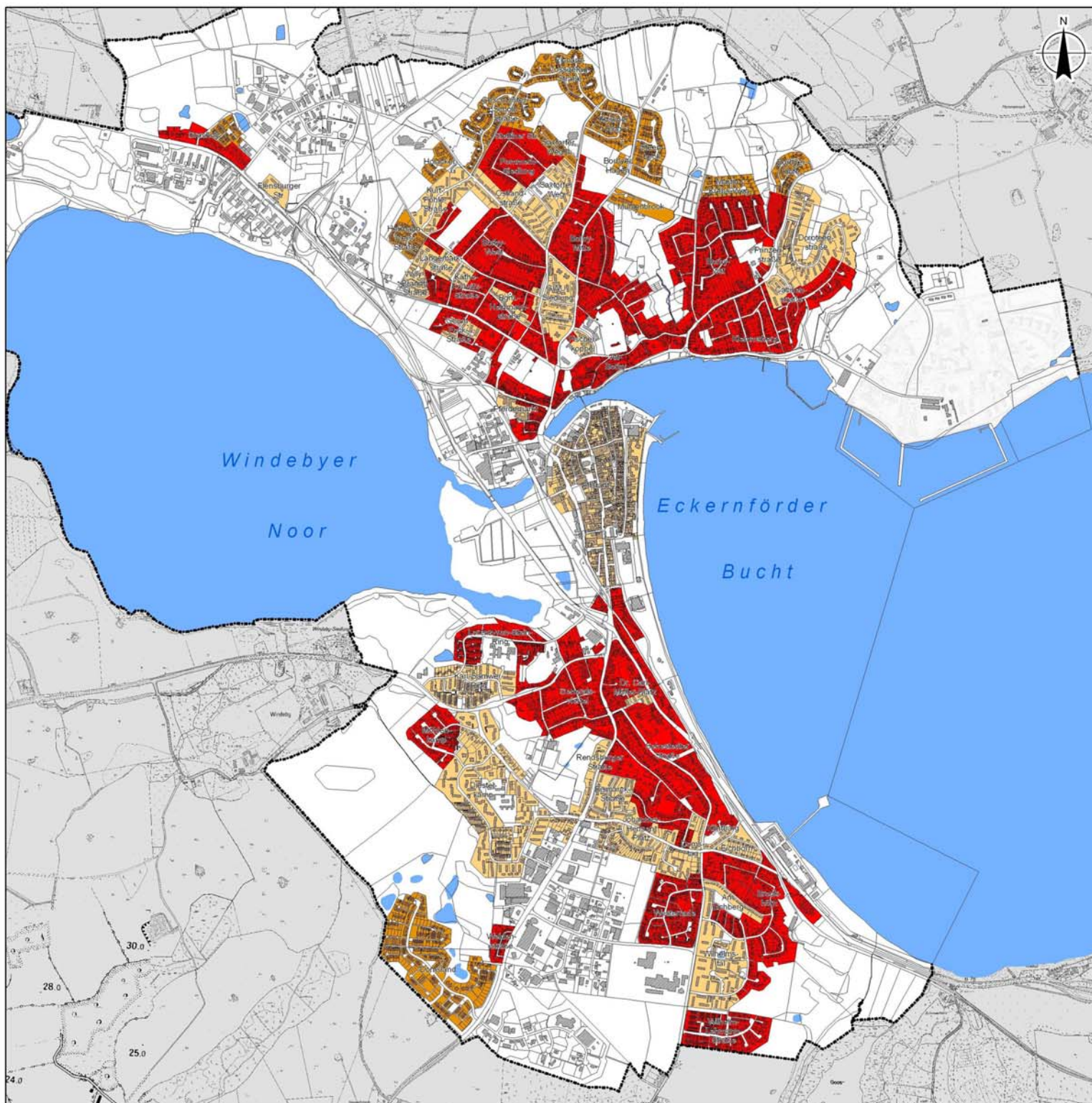
Demnach befinden sich nur zwei von fünf Wohnungen in Eckernförde in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Ein Vergleich mit dem Umland von Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein zeigt, dass dieser Anteil relativ niedrig ist. Angesichts der oberzentralen Bedeutung von Eckernförde gegenüber den umliegenden Gemeinden ist dieser Strukturunterschied nicht verwunderlich.

Im Vergleich zur Stadt Rendsburg ist der Anteil der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in Eckernförde dagegen deutlich größer. Außerdem ist der Anteil an Einfamilien- und Zweifamilienhäusern in Eckernförde gegenüber den Vergleichsräumen seit 1996 am deutlichsten angestiegen (vgl. Abb. 35).

Seit 1988 hat sich der Wohnungsbestand in Eckernförde jährlich im Durchschnitt um 109 Wohnungen erhöht (vgl. Abb. 36). Ende der 1990er Jahre wuchs der Bestand besonders stark an (Willy-Brandt-Straße 1995-1998, Domsland 1999/2000 und 2003). Anschließend verlief die Entwicklung mit Ausnahme des Jahres 2003 unterdurchschnittlich, 2001 und 2004 ging der Bestand geringfügig zurück <sup>110</sup>.

<sup>110</sup> Die negativen Entwicklungen des Wohnungsbestands in Eckernförde sind auf Abbrüche größerer Wohnungsbaubauobjekte in der Langemarckstraße (2001) und in der Admiral-Scheer-Straße (2004) zurückzuführen. An diesen Standorten sind überwiegend kleinere, nicht mehr marktgängige Wohnungen abgerissen worden.





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan A Wohnraumversorgungskonzept

### Wohngebiete

Stand: Mai 2006

#### Wohnform

- Überwiegend Mehrfamilienhäuser
- Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser seit 1990
- Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vor 1990

#### Sonstiges

- Gebäude
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde



Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

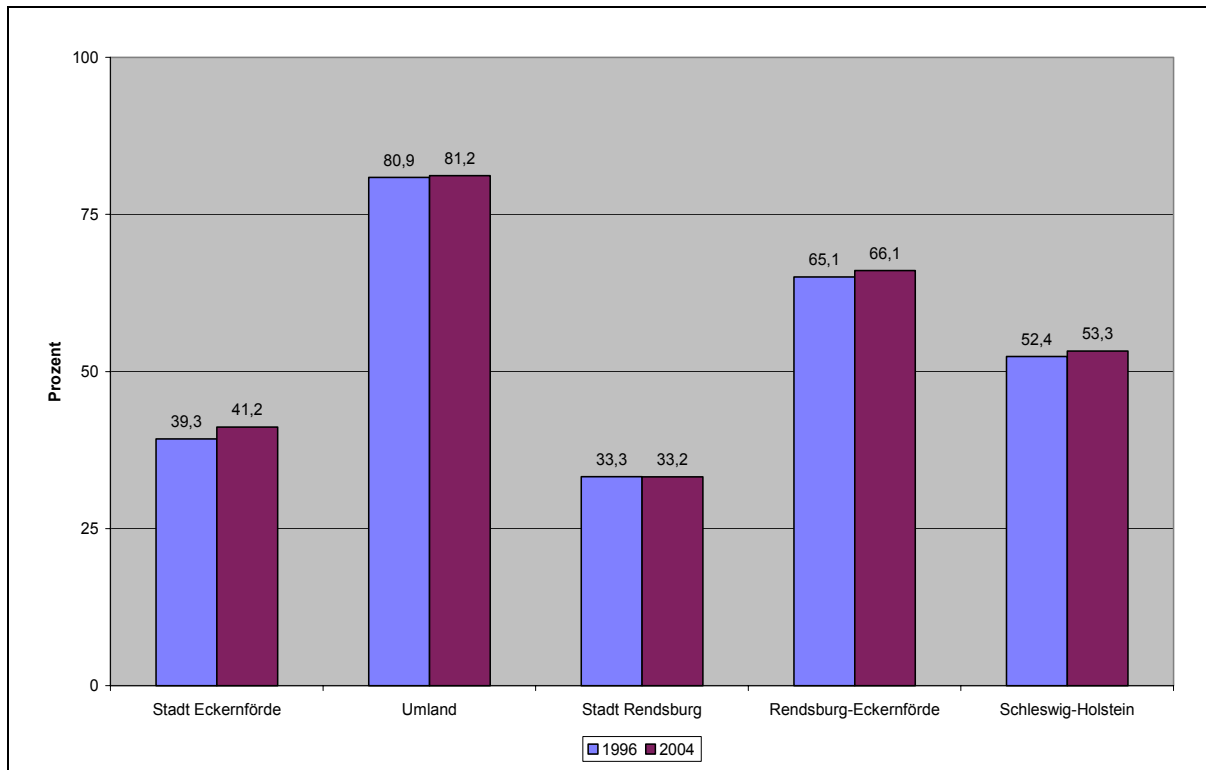


Abb. 35: Anteil der Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand in der Stadt Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein (1996 und 2004). Quelle: StaA.

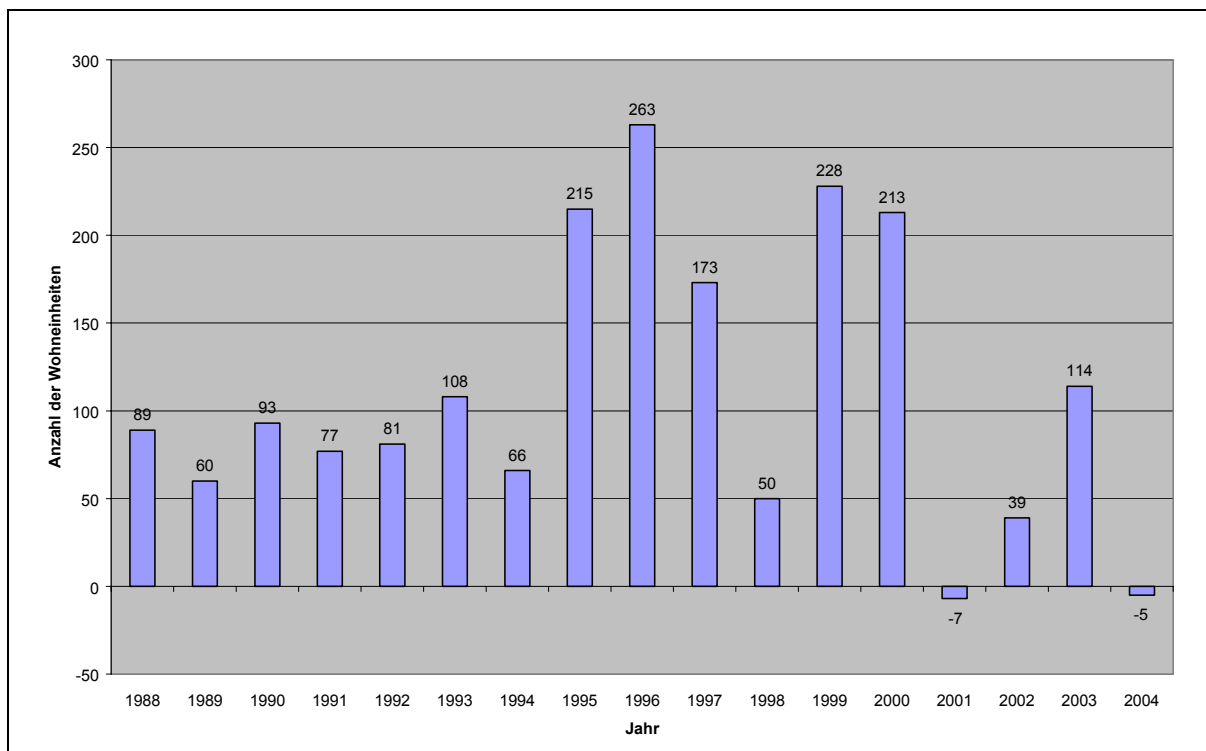
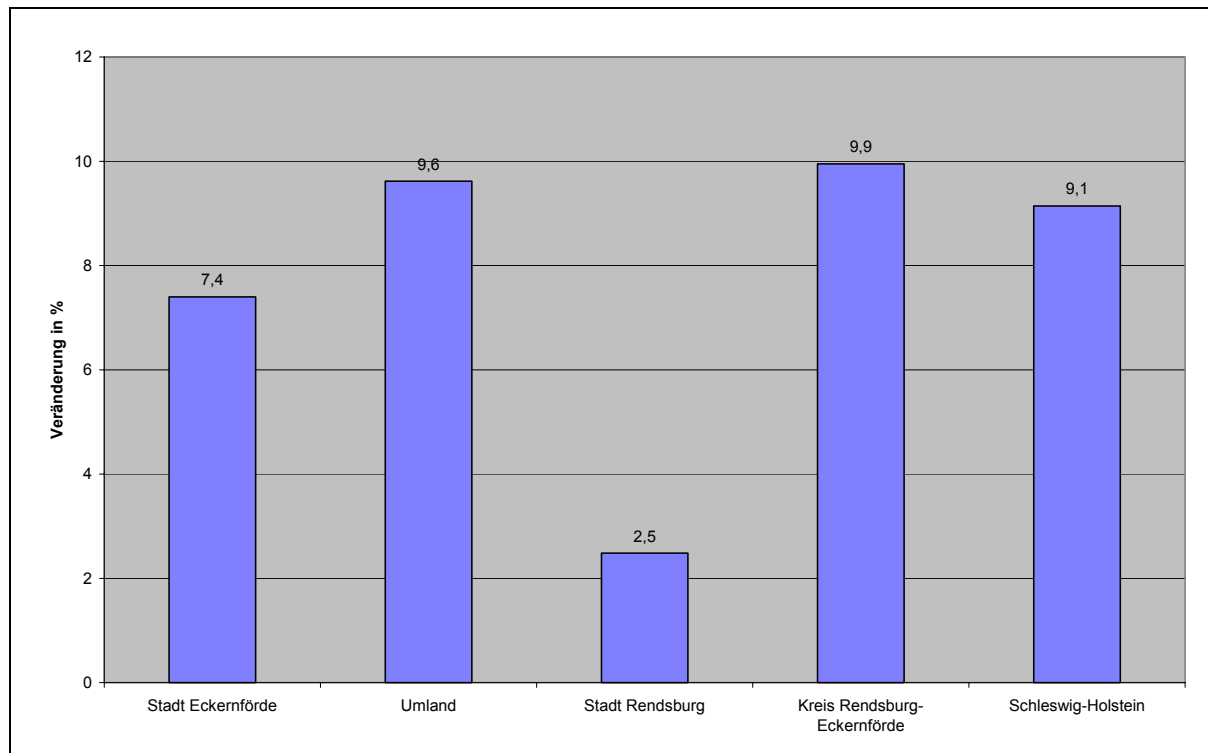


Abb. 36: Veränderung des Wohnungsbestands gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in der Stadt Eckernförde 1988-2004. Quelle: StaA.



Im Vergleich zum Umland von Eckernförde, zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein vergrößerte sich das Wohnungsangebot in der Stadt leicht unterdurchschnittlich (vgl. Abb. 37), gegenüber der Stadt Rendsburg aber sehr viel stärker.



**Abb. 37: Veränderung des Wohnungsbestands in der Stadt Eckernförde, dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1996-2004). Quelle: StaA.**

Beim Vergleich der absoluten Zahlen zum Wohnungsbestand zwischen der Stadt Eckernförde und ihrem Umland (vgl. Tab. 10) wird deutlich, dass angesichts der absolut betrachtet sehr viel größeren Anzahl an in der Stadt bestehenden Wohnungen trotz geringerer Wachstumswerte in Eckernförde mehr zusätzliche Wohnungen entstehen als im Umland.

**Tab. 10: Wohnungsbestand differenziert nach Gebäudetypen in der Stadt Eckernförde und dem Umland (2004) und Veränderungen gegenüber 1996. Quelle: StaA.**

Wohnungen	Bestand 2004		Veränderungen gegenüber 1996	
	Eckernförde	Umland	Eckernförde	Umland
in Einfamilienhäuser	3.514	5.205	479	517
in Zweifamilienhäuser	1.298	1.800	60	120
in Mehrfamilienhäuser	6.615	1.377	268	115
In Nichtwohngebäuden	258	247	-2	5
insgesamt	11.685	8.629	805	757

Als Grundlage für die Darstellung des Wohnraumangebots in Eckernförde sind im Juli 2005 insgesamt 15 Eigentümer von Wohnungsbeständen in Eckernförde angeschrieben worden und um Angaben über die Anzahl ihrer Wohngebäude, die Anzahl der Wohnungen, deren

Lage, Baujahr und Größe gebeten worden. Elf Eigentümer waren zu einer Zusammenarbeit bereit und haben bis zum Oktober 2005 Daten über ihre Wohnungsbestände zur Verfügung gestellt.

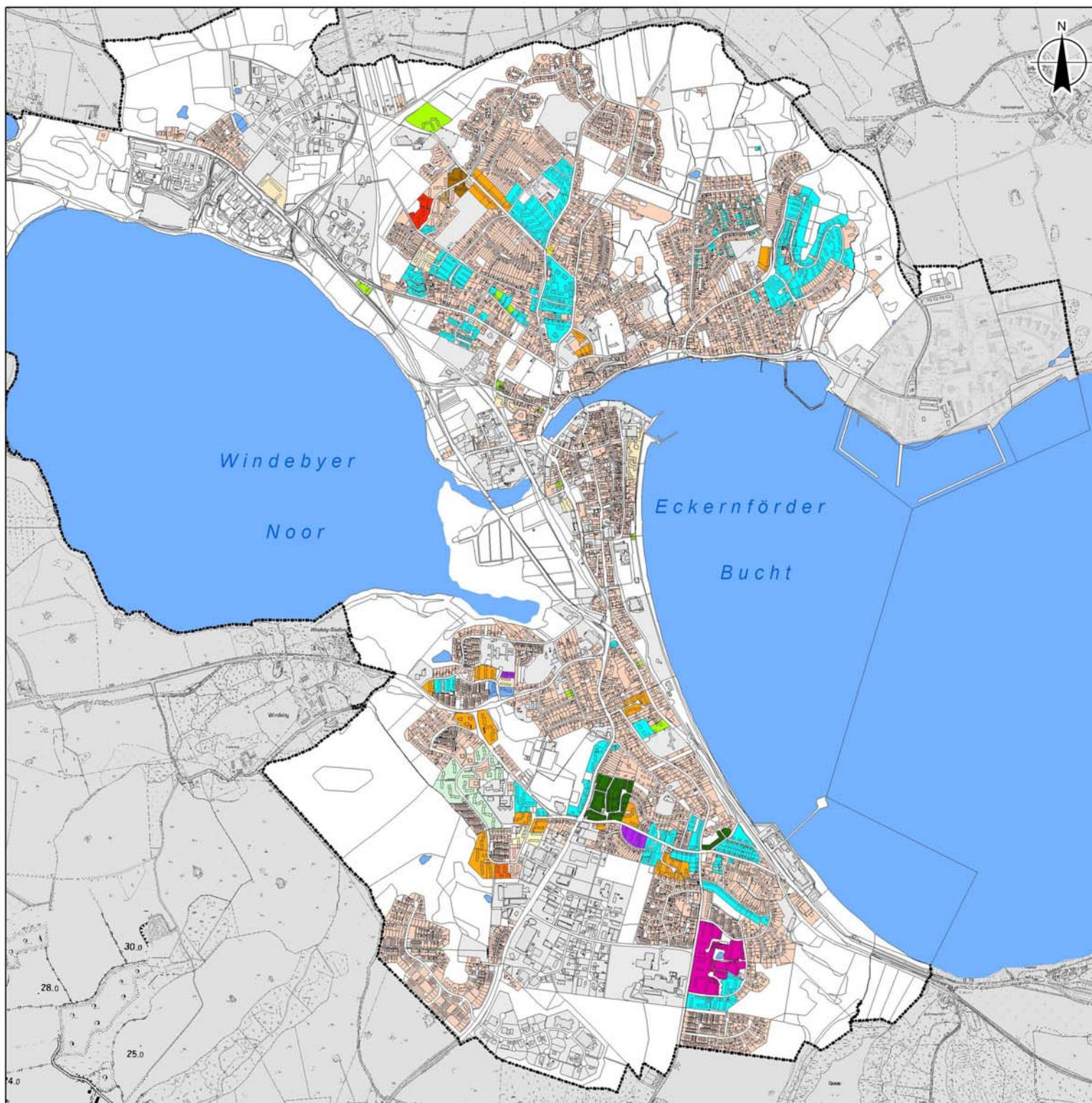
Insgesamt liegen Daten zu 4.439 Wohnungen vor, das ergibt einen Anteil von 38,0 % des Gesamtbestandes in Eckernförde, aber von immerhin 62,0 % des Bestandes in Mehrfamilienhäusern, bei denen die institutionellen Wohnungsanbieter in Kernstädten traditionell stark vertreten sind (vgl. Tab. 11).

**Tab. 11: Wohnungseigentumsverhältnisse in der Stadt Eckernförde: Anzahl an Wohneinheiten (WE) in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern und insgesamt. Quelle: Eigene Erhebung, 2005.**

<b>Wohnungseigentümer</b>	<b>WE in 1-2-FH</b>	<b>WE in MFH</b>	<b>WE gesamt</b>
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU)	274	1.973	2.247
Deutsche Annington Heimbau AG	14	634	648
WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH		462	462
Siedlungsbaugesellschaft H. und P. Frank mbH & Co. KG		364	364
Wohnungsgesellschaft Daheim Köhler & Co.	40	214	254
Peter Preuß Immobilien KG		277	277
Wohnungsgenossenschaft Kiel eG		58	58
Stadt Eckernförde	14	43	55
Erbengemeinschaft Dr. Lothar von Hamme		44	44
Heinemann Grundstücksgesellschaft GmbH u. Co. KG		22	22
Wohnungsgesellschaft Norden mbH		6	6
<b>Summe</b>	<b>342</b>	<b>4.097</b>	<b>4.439</b>
(Anteil am Gesamtbestand)	7,1 %	61,9 %	38,0 %
Andere Eigentümer	4.470	2.518	7.246 *
<b>Wohnungsbestand insgesamt (Stand: 31.12.2004, StaA)</b>	<b>4.812</b>	<b>6.615</b>	<b>11.685 *</b>

\* Enthalten sind hier zusätzlich 258 Wohnungen in Nichtwohngebäuden.

Verallgemeinernde Aussagen über Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind aufgrund der geringen Datengrundlage (7,1 %) nicht möglich. Außerdem sind 85 % der Wohnungen dieses Gebäudetyps, von denen Daten vorliegen, bereits vor 1950 errichtet worden, was keineswegs repräsentativ für den Eckernförder Wohnungsbestand ist. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zum überwiegenden Anteil im privaten Einzeleigentum befinden, während die hier vorliegenden Wohnungen dieses Typs Mietobjekte sind.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan B Wohnraumversorgungskonzept

### Eigentümerplan

Stand: Mai 2006

#### Eigentümer

- GWJ Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG
- Deutsche Annington Heimbau AG
- WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH
- Siedlungsbaugesellschaft H. und P. Frank
- Wohnungsbaugesellschaft Daheim Köhler & Co.
- Wohnungsgenossenschaft Kiel eG
- Preuß Immobilien KG
- Stadt Eckernförde
- Erbengemeinschaft von Hamme
- Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft
- Heinemann Grundstücksgesellschaft mbH u. Co KG
- Dr. Masch GmbH & Co. Grundstücks KG
- GVG Carlsen GmbH & Co. KG
- KG Merkur Immobilien GmbH & Co.
- Wohnungsbaugesellschaft Norden mbH

Sonstige Eigentümer

#### Sonstiges

- Sonstige Nutzung
- Gewässer
- Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:

Stadt Eckernförde



**Eckernförde**  
OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

Bearbeitung:

**steg** Stadterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH

Datengrundlage: ALK, 2005; Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen Daten von 4.097 Wohnungen vor. Genaue Angaben über den Anteil an Einzeleigentum im Bereich der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen nicht vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass ein Großteil der Wohnungen vermietet wird und sich nicht im Einzeleigentum befindet; allerdings ist zu vermuten, dass bei den Neubauvorhaben in den letzten Jahren, die in den Kernlagen von Eckernförde in der Nähe der Eckernförder Bucht entstanden sind, der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer deutlich höher ausfallen wird. Die veränderten Nachfragepräferenzen schlagen sich nieder.

Aufgrund des zu großen Teilen typisierten Mehrfamilienhausbaus, insbesondere was den Wohnungsbestand angeht, werden die aus den vorliegenden Daten resultierenden Aussagen für diese Untersuchung auf den gesamten Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern übertragen.

Von allen Eckernförder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden 59,3 % von sechs großen Eigentümern vermietet: Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG - GWU (29,8 %), Deutsche Annington Heimbau AG (9,6 %), WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH (7 %), Siedlungsbaugesellschaft Hermann und Paul Frank mbH & Co. KG (5,5 %), Peter Preuß Immobilien KG (4,2 %) und Wohnungsgesellschaft Daheim Köhler & Co. (3,2 %).

53,4 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, über die Informationen vorliegen, sind zwischen 1950 und 1969 errichtet worden, 10,8 % bis 1949 und nur 9,5 % nach 1990 (vgl. Tab. 12). Die 39 ältesten Wohnungen (Baujahr bis einschließlich 1920), von denen Daten vorliegen, befinden sich alle im Eigentum der Stadt Eckernförde. Die größten Bauvorhaben im Mehrfamilienhausbau sind in den vergangenen 25 Jahren durch das GWU (100 WE in den 1980er Jahren, 163 WE in den 1990er Jahren) und die WOBAU (149 WE in den 1990er Jahren) verwirklicht worden. Die jüngsten Wohnungsbestände, über die im Mehrfamilienhausbau Daten vorliegen stammen aus dem Jahr 2000 und gehören der WOBAU (78 WE). Es handelt sich um die Gebäude in der Langemarckstraße 1-3 und 14-24 <sup>111</sup>.

**Tab. 12: Anzahl und Anteile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Baualtersklassen in der Stadt Eckernförde. Quelle: Eigene Erhebung, 2005.**

<b>vor 1920</b>	<b>1920er</b>	<b>1930er</b>	<b>1940er</b>	<b>1950er</b>	<b>1960er</b>	<b>1970er</b>	<b>1980er</b>	<b>1990er</b>	<b>2000</b>	<b>Summe</b>
23	119	158	140	872	1.317	978	100	312	78	4.097
0,6 %	2,9 %	3,9 %	3,4 %	21,3 %	32,1 %	23,9 %	2,4 %	7,6 %	1,9 %	100,0 %

Die 4.097 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von insgesamt 254.757 m<sup>2</sup>, sind durchschnittlich 62,2 m<sup>2</sup> groß. Tatsächlich liegt dieser Durchschnitt allerdings in der Größenklasse, die mit 17,6 % nicht besonders bedeutend für den Wohnungsmarkt in Eckernförde ist (vgl. Tab. 13). Der Anteil der sehr kleinen Wohnungen mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt mit 2,0 % am niedrigsten. Die bedeutendsten Anteile am Eckernförder Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern haben die Wohnungen mit Wohn-

<sup>111</sup> 2001 sind 30 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 2002 keine Wohnungen, 2003 62 Wohnungen und 2004 11 Wohnungen errichtet worden. Quelle: Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.



flächen zwischen 30 und 55 m<sup>2</sup> (35,2 %) und 65 und 88 m<sup>2</sup> (30,8 %). Sehr große Wohnungen sind in Eckernförde mit einem Anteil von 14,4 % wiederum deutlich seltener.

Tab. 13: Anzahl und Anteile der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach Größenklassen in der Stadt Eckernförde. Quelle: Eigene Erhebung, 2005.

<30,01 m <sup>2</sup>	30,01-55,00 m <sup>2</sup>	55,01-65,00 m <sup>2</sup>	65,01-80,00 m <sup>2</sup>	>80,01 m <sup>2</sup>
80	1.442	721	1.262	592
2,0 %	35,2 %	17,6 %	30,8 %	14,4 %

## 2.2 Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (Raumzahl)

Die Untersuchung des Wohnungsbestands der Stadt Eckernförde hinsichtlich der Wohnungsgrößen nach Räumen <sup>112</sup> ergibt das typische Bild einer Normalverteilung (vgl. Abb. 38): viele Wohnungen mittlerer Größe und wenige sehr kleine bzw. sehr große Wohnungen.

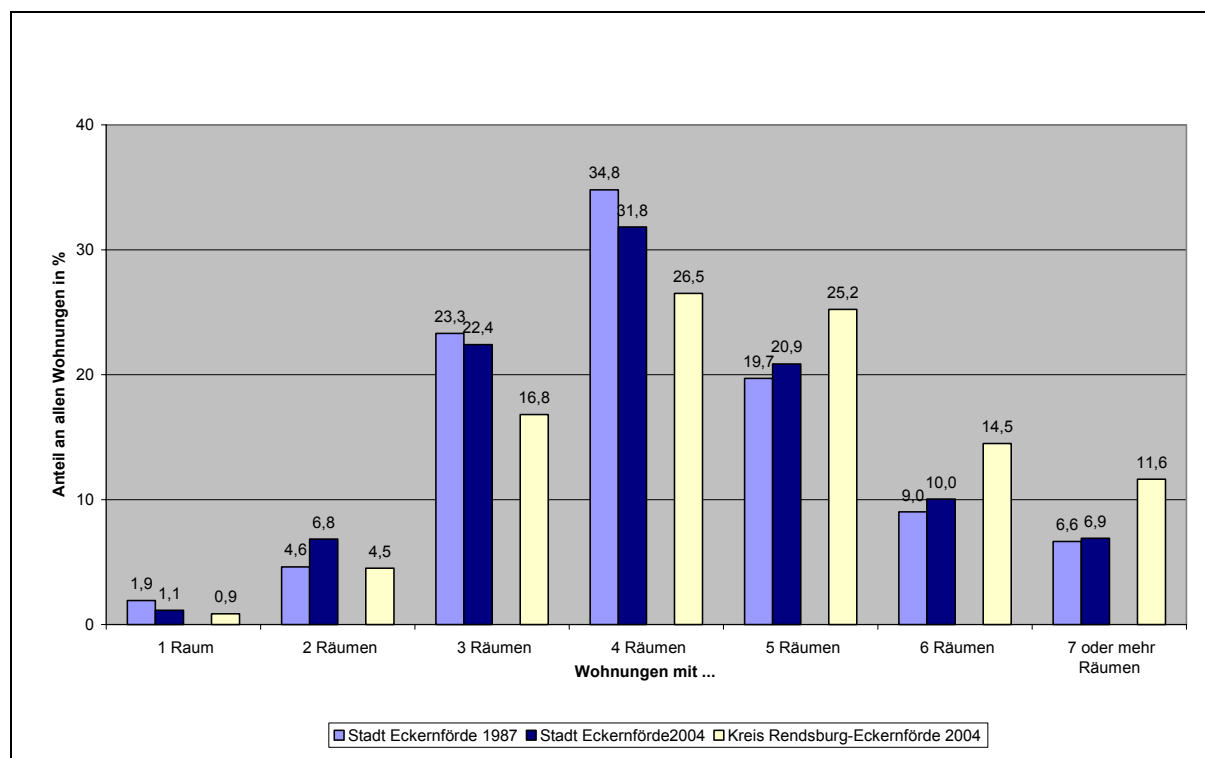


Abb. 38: Verteilung der Wohnungsgrößen am Wohnungsbestand der Stadt Eckernförde 2004 im Vergleich zu 1987 und zum Kreis Rendsburg-Eckernförde 2004. Quelle: StaA.

2004 sind die mittelgroßen Wohnungen mit vier Räumen mit ca. einem Drittel des Bestandes der häufigste Wohnungstyp in Eckernförde. Es folgen die Wohnungen mit drei Räumen (22,4 %) und fünf Räumen (20,9 %). Wohnungen mit sechs Räumen machen einen Anteil von 10 % aus, Wohnungen mit zwei und sieben oder mehr Wohnungen jeweils 6,9 % bzw. 6,8 %. Wohnungen mit nur einem Raum sind mit 1,1 % des Gesamtbestands relativ unbedeutend.

<sup>112</sup> Als Räume zählt das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein alle Wohn- und Schlafräume mit 6 m<sup>2</sup> oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen.

Gegenüber 1987 hat sich an der Verteilung grundsätzlich nichts geändert, allerdings sind die Abstände zwischen den Wohnungsgrößenanteilen insgesamt geringer geworden, was auf eine stärkere Differenzierung des Wohnungsmarktes in verschiedene Teilmärkte hinweist. Die mittelgroßen Wohnungen mit drei und vier Räumen haben mit 1,1 bzw. deutlich mit 3,0 Prozentpunkten an Bedeutung verloren. Der Anteil der größeren Wohnungen mit fünf und sechs Räumen ist um 1,2 bzw. 1,0 Prozentpunkte angestiegen, der Anteil der sehr großen Wohnungen mit sieben und mehr Räumen etwas weniger deutlich um 0,3 Prozentpunkte. Die deutlichsten Anteilsgewinne mit 2,2 Prozentpunkten sind bei den Wohnungen mit zwei Räumen festzustellen. Der ohnehin geringe Anteil der sehr kleinen Wohnungen mit nur einem Raum ist um fast die Hälfte zurückgegangen. Insgesamt lässt sich darin eine Verschiebung des Angebots zu größeren Wohnungen erkennen.

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde ergaben sich für das Jahr 2004 noch geringere Unterschiede zwischen den jeweiligen Anteilen und ein deutlicheres Gewicht bei größeren Wohnungen. Darin spiegelt sich der größere Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wider, die in der Regel über mehr Räume verfügen als es im Mehrfamilienhausbau üblich ist.

### **2.3 Bautätigkeit**

Anhand des Indikators der fertig gestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 39) wird für die Stadt Eckernförde eine im Vergleich zum Kreis Rendsburg-Eckernförde ähnliche Bautätigkeit deutlich, allerdings mit stärkeren Schwankungen, die auf die Realisierung großer Baugebiete hindeuten. Nach einer regen Bautätigkeit Mitte bis Ende der 1990er Jahre ist inzwischen ein niedrigeres Niveau als gegen Ende der 1980er Jahre erreicht worden. Beim Vergleich der absoluten Werte differenziert nach Gebäudeart fallen die zahlreichen Fertigstellungen von Wohnungen im Mehrfamilienhausbau zwischen 1995 und 1997 (Willy-Brandt-Straße) auf, an die sich von 1998 bis 2002 die Fertigstellung besonders zahlreicher Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (Domsland) anschloss (vgl. Abb. 40).

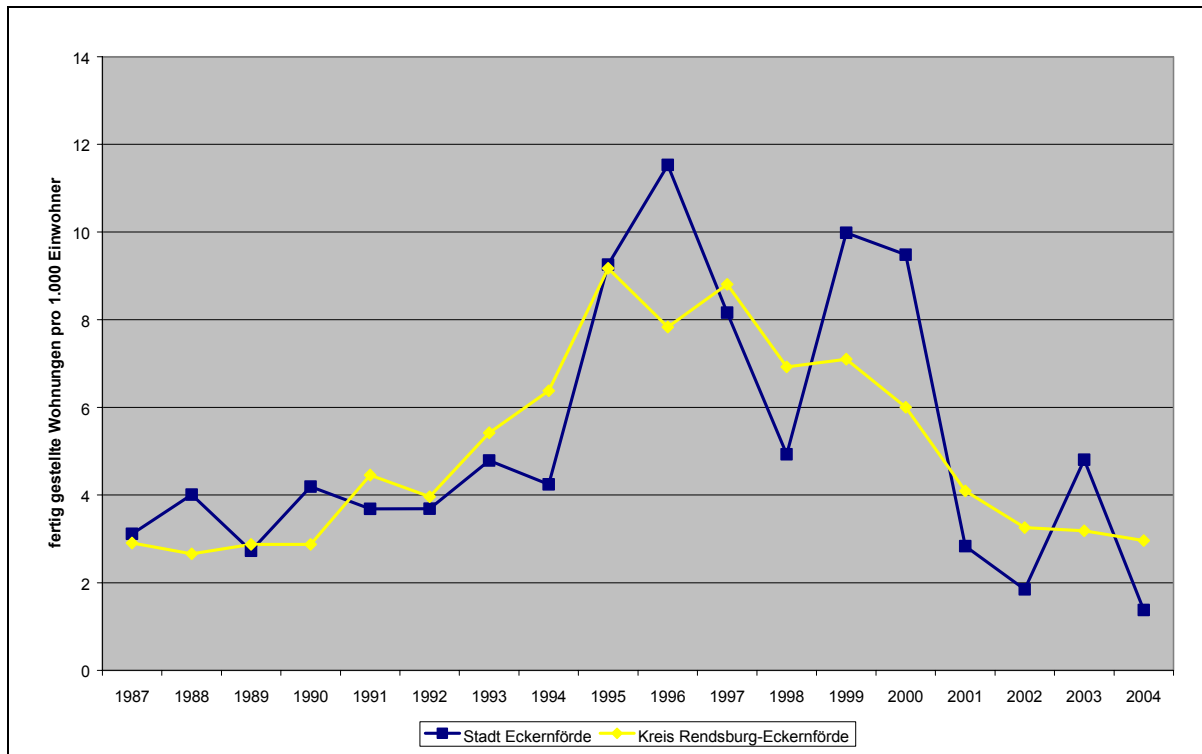


Abb. 39: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (1987-2004). Quelle: StaA.

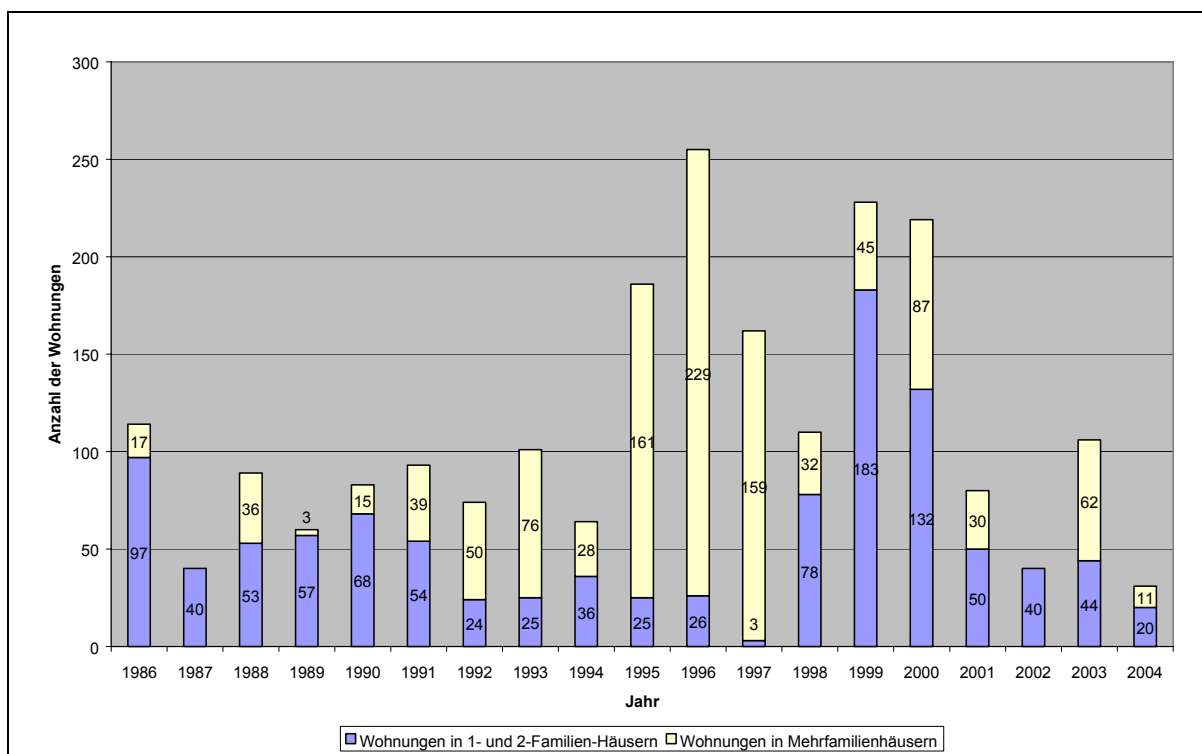


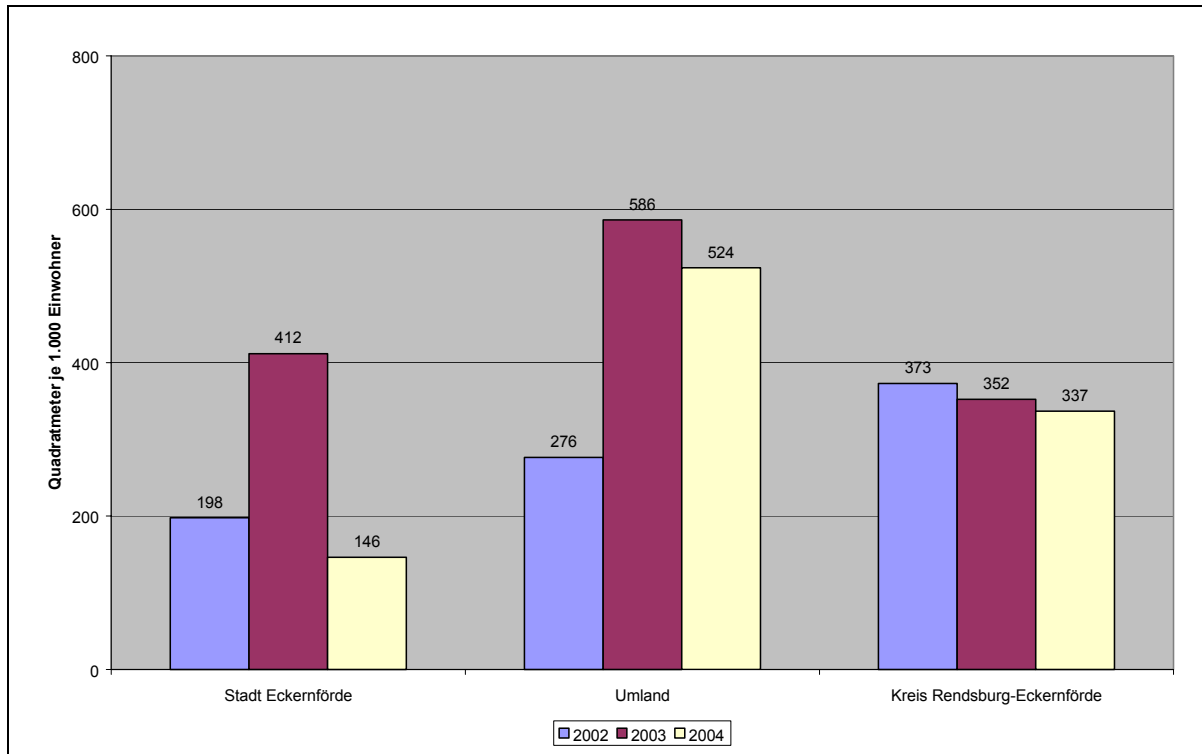
Abb. 40: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart in der Stadt Eckernförde (1986-2004). Quelle: StaA.

Die folgenden Abbildungen stellen die in der Stadt Eckernförde, zwischen 2002 und 2004 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner denen im Umland und im Kreis Rendsburg-Eckernförde gegenüber. Dabei wurde eine Differenzierung nach der Wohnfläche insgesamt



(Abb. 41), den Wohnungen insgesamt (Abb. 42), den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abb. 43) und den Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (Abb. 44) vorgenommen.

Zwischen 2002 und 2004 wurden in der Stadt Eckernförde insgesamt 746 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1.000 Einwohner fertig gestellt (vgl. Abb. 41). Im selben Zeitraum entstanden im Umland der Stadt 1.386 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1.000 Einwohner und im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1.062 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1.000 Einwohner. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist in der Stadt Eckernförde besonders in den Jahren 2002 und 2004 relativ wenig neuer Wohnraum geschaffen worden.



**Abb. 41: Fertig gestellte Wohnfläche je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA.**

Die Betrachtung der Anzahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner bestätigt diese Aussage. In Eckernförde sind 2002 mit 1,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner und 2004 mit 1,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner gegenüber dem Umland der Stadt und dem Kreis vergleichsweise wenige Wohnungen fertig gestellt worden (vgl. Abb. 42). Lediglich 2003 wurden mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Stadt fertig gestellt als im Kreis. Mit 4,5 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner in Eckernförde konnte das Niveau des Umlands jedoch auch 2003 nicht erreicht werden.

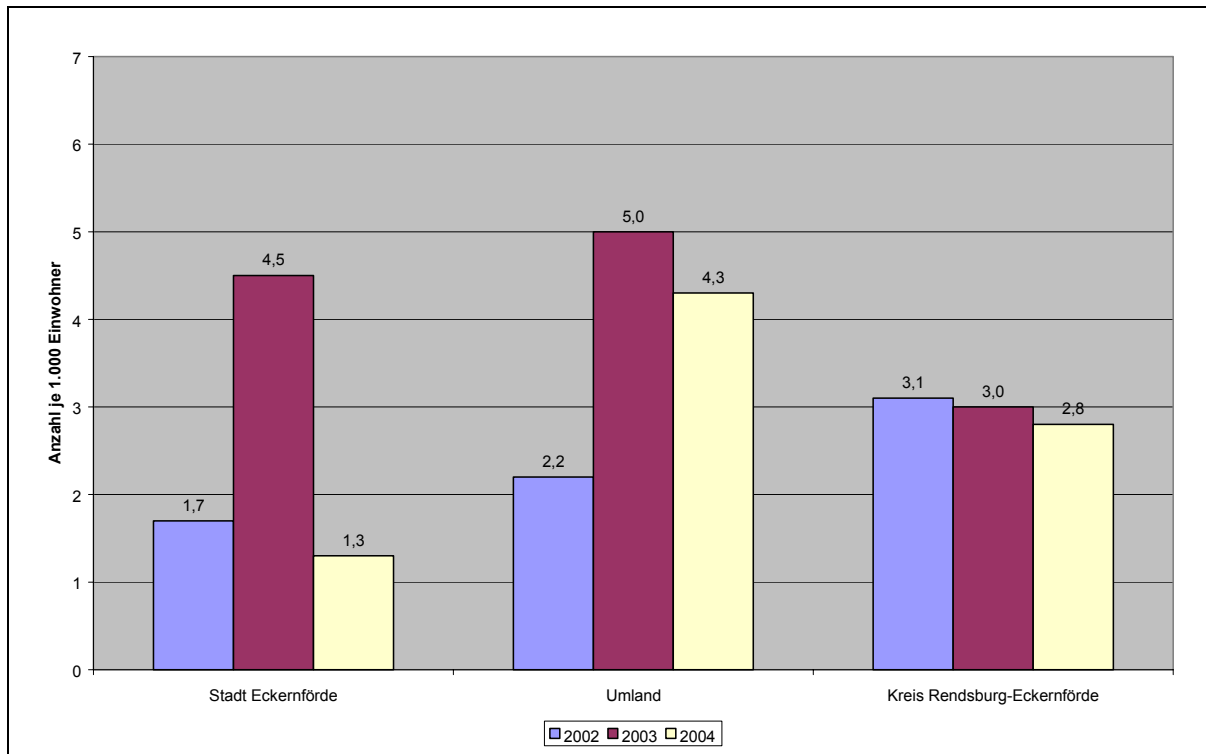


Abb. 42: Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA.

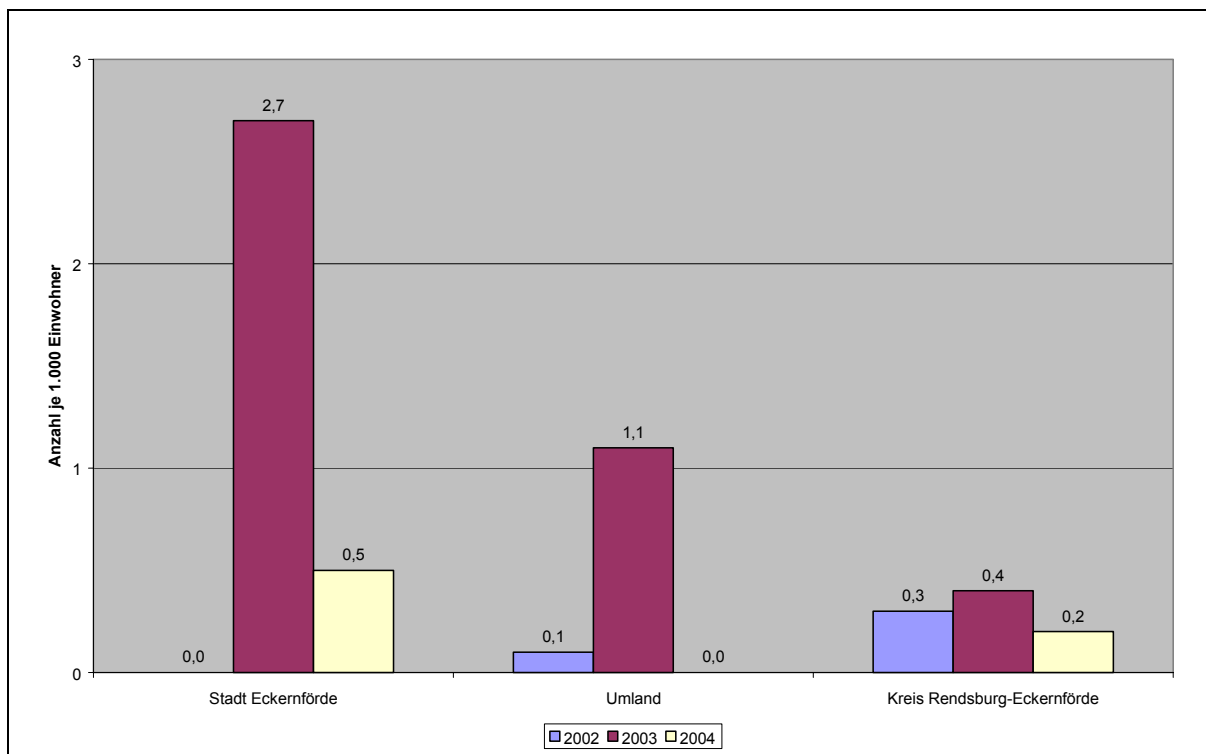


Abb. 43: Fertig gestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA.

Die Differenzierung der fertig gestellten Wohnungen nach Gebäudetypen zeigt, dass die relativ hohe Zahl an im Jahr 2003 in Eckernförde fertig gestellten Wohnungen auf eine rege

Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser (vgl. Abb. 43) zurückzuführen ist. Hingegen sind Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auch 2003 in Eckernförde deutlich weniger häufig fertig gestellt worden als im Umland der Stadt und im Kreis Rendsburg-Eckernförde (vgl. Abb. 44).

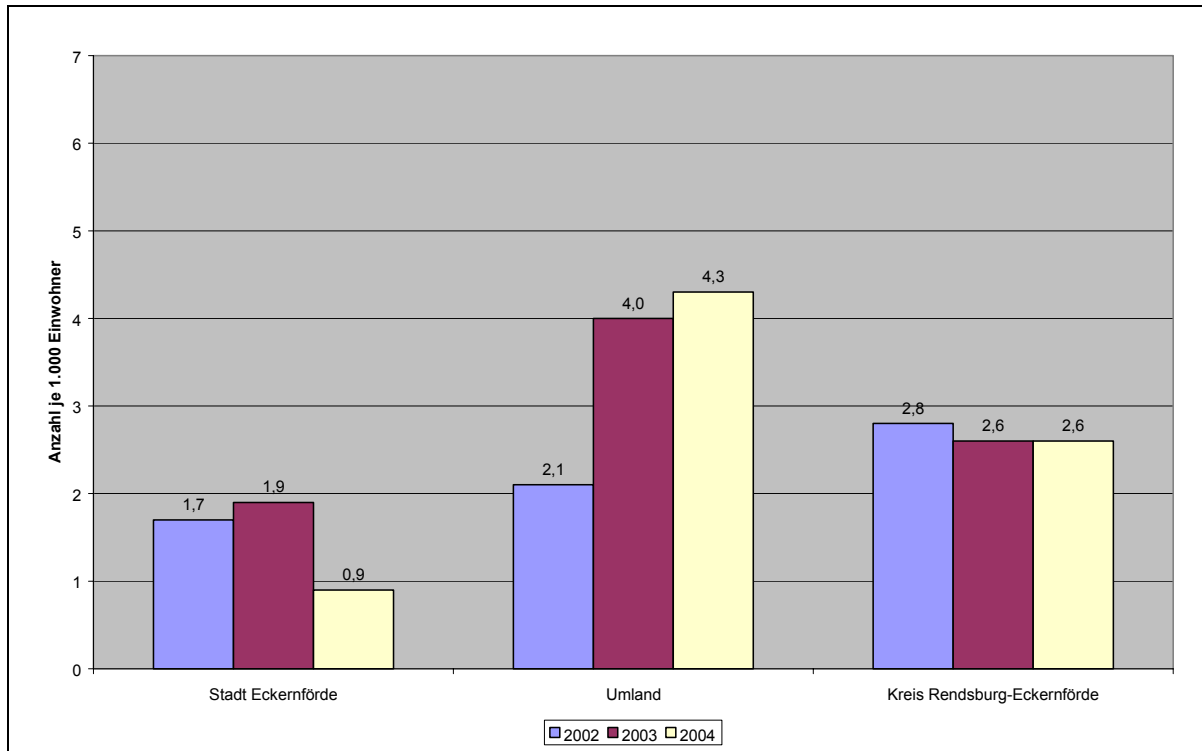


Abb. 44: Fertig gestellte Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde (2002-2004). Quelle: StaA.

Der Vergleich der in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde fertig gestellten Wohnungen je 10.000 Einwohner differenziert nach der Zahl der Räume <sup>113</sup> ergibt folgendes Bild:

Während zwischen 2002 und 2004 kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen in der Stadt Eckernförde in Bezug auf die Einwohnerzahl deutlich häufiger fertig gestellt wurden als im Umland der Stadt und im Kreis Rendsburg-Eckernförde, lag die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen mit drei Räumen im selben Zeitraum nur noch über der im Kreis Rendsburg-Eckernförde (vgl. Abb. 45). Wohnungen mit vier und fünf oder mehr Räumen wurden in der Stadt Eckernförde deutlich seltener fertig gestellt als im Umland und im Kreis.

<sup>113</sup> Vgl. Fußnote 110.

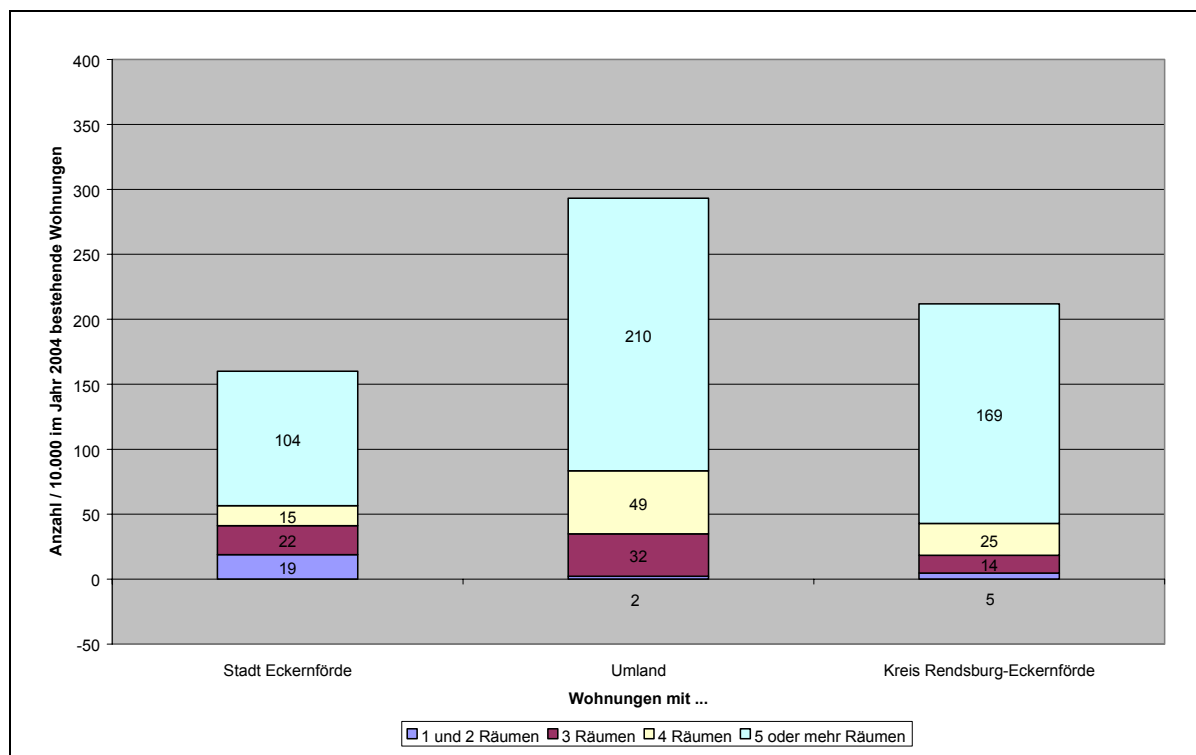
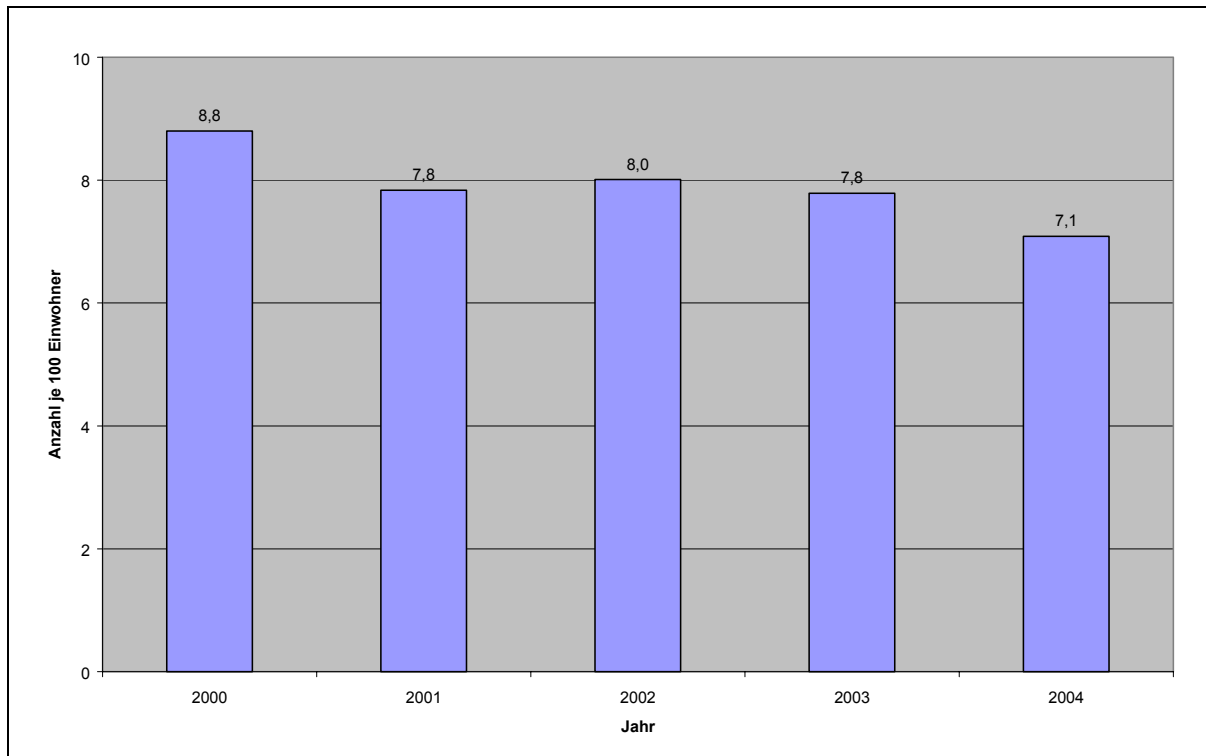


Abb. 45: Von 2002-2004 fertig gestellte Wohnungen nach der Zahl der Räume je 10.000 im Jahr 2004 bestehende Wohnungen in der Stadt Eckernförde, dem Umland und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Quelle: StaA.

**2.4 Innerstädtische Mobilität**

Seit 2000 ist die Binnenumzugsquote für die Stadt Eckernförde rückläufig. Der Anteil der Ummeldungen beim Einwohnermeldeamt der Stadt je 100 mit Hauptwohnsitz gemeldeter Einwohner ist von 8,8 auf 7,1 zurückgegangen (vgl. Abb. 46). Eine abnehmende Binnenumzugsquote gilt grundsätzlich als Indiz für Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt, was für die Stadt Eckernförde jedoch nicht per se bestätigt werden kann.



**Abb. 46: Binnenumzugsquote der Stadt Eckernförde – Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen je 100 Einwohner mit Hauptwohnsitz (2000-2004). Quelle: Eck.**

## 2.5 Entwicklung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerungszahl

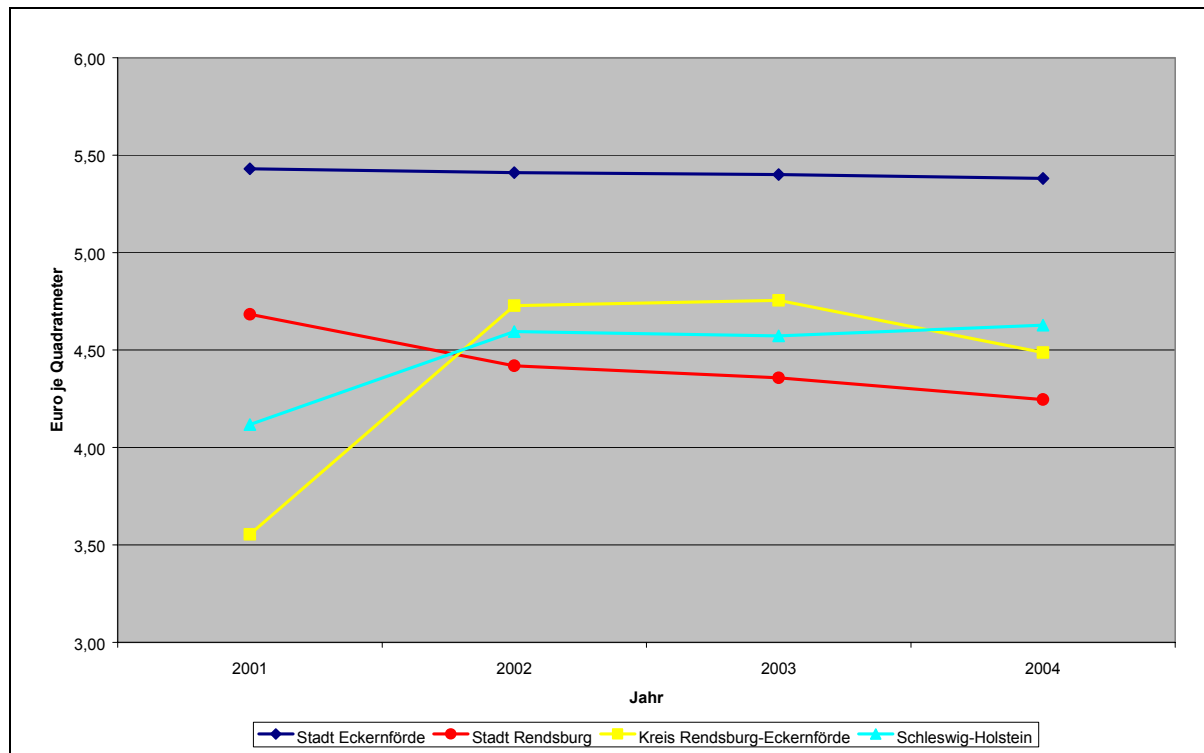
Die Differenz zwischen der Wohnungsbestands- und Bevölkerungsentwicklung gibt Hinweise auf den Grad der Anspannung des Wohnungsmarkts. Sowohl in der Stadt Eckernförde, als auch im Umland der Stadt, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Schleswig-Holstein war 2004 im Vergleich zu 1996 eine Entspannung des Wohnungsmarkts festzustellen.

In der Stadt Eckernförde war eine geringfügig stärkere Wohnungsmarktentspannung als im Umland und im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie eine deutlichere Entspannung gegenüber Schleswig-Holstein festzustellen (vgl. Tab. 14). Die von 1996 bis 2004 mit 7,4 % verhältnismäßig geringen Wohnungsbestandszuwächse in der Stadt Eckernförde wurden durch die noch geringeren Bevölkerungszuwächse von nur 1,5 % mehr als kompensiert. Der Wohnungsbestand wuchs demnach in der Stadt Eckernförde um 5,9 Prozentpunkte stärker als die Bevölkerung. Auf eine Entspannung kann indirekt geschlossen werden, weil im etwa gleichen Zeitraum die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein mit 5,2 % weniger stark zunahm als der Wohnungsbestand (9,1 %).

**Tab. 14: Differenz der Veränderung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung (Prozentpunkte) in der Stadt Eckernförde, dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (1996-2004).**  
Quelle: StaA.

	Schleswig-Holstein	Kreis Rendsburg-Eckernförde	Umland	Stadt Eckernförde
Veränderung Wohnungsbestand 1996-2004 (A)	9,1 %	9,9 %	10,4 %	7,4 %
Veränderung Bevölkerung 1996-2004 (B)	6,1 %	4,8 %	5,2 %	1,5 %
Differenz Bestandsentwicklung – Bevölkerungsentwicklung 1996-2004 in Prozentpunkten ((A-B)*100)	3,0	5,1	5,2	5,9
Veränderung der Haushalte Schleswig-Holstein insgesamt 1996-2004*	5,2 %			
Differenz Haushaltsentwicklung – Bevölkerungsentwicklung 1996-2004 (Prozentpunkte)*	-0,9			
* Datengrundlage sind die Mikrozensusbefragungen 1996 und 2004, die näherungsweise die Entwicklung für diesen Zeitraum darstellen.				

## 2.6 Mietenentwicklung



**Abb. 47: Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungsunternehmen (2001-2004).** Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem.

Im von der Investitionsbank Schleswig-Holstein für das Land zusammengestellten Wohnungsmarktbeobachtungssystem liegen von ausgewählten Wohnungsunternehmen Angaben über die Nettokaltmieten vor. Beim Vergleich der Entwicklung der Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche in der Stadt Eckernförde gegenüber der Stadt Rendsburg, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein fällt die zwar hohe aber stabile Lage auf. Dagegen sind in den Vergleichsräumen die Mieten zwar um etwa einen Euro niedriger, sie sind jedoch stärkeren Schwankungen unterworfen (vgl. Abb. 47). In Eckernförde ist der Wert von 5,43 Euro in 2001 auf 5,38 Euro in 2004 nur gering zurückgegangen, in der Stadt Rendsburg im selben Zeitraum deutlicher von 4,68 Euro in 2001 auf 4,25 Euro in 2004 und im Kreis Rendsburg-Eckernförde erst seit 2003 von 4,76 Euro auf 4,49 Euro in 2004. Lediglich im Landesdurchschnitt ist dieser rückläufige Trend nicht festzustellen.

Die Deutsche Annington Heimbau AG gibt ihr durchschnittliches Mietniveau mit 5,09 Euro/m<sup>2</sup> an, das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG mit 3,90 Euro/m<sup>2</sup> und die WOBAU mit 3,94 bis 6,05 Euro/m<sup>2</sup>. Die Stadt Eckernförde erzielt eine Grundmiete von 3,73 Euro/m<sup>2</sup>. Weitere Angaben zu den Miethöhen in Eckernförde liegen nicht vor.



## 2.7 Mieterfluktuation

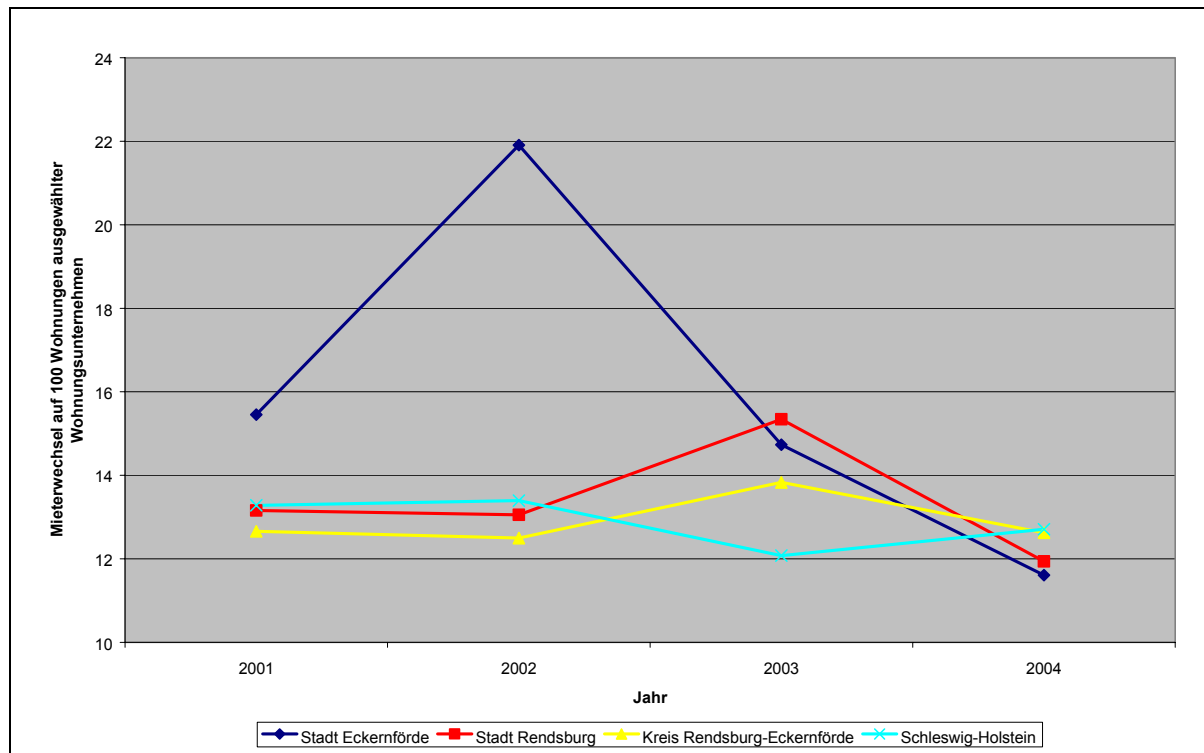


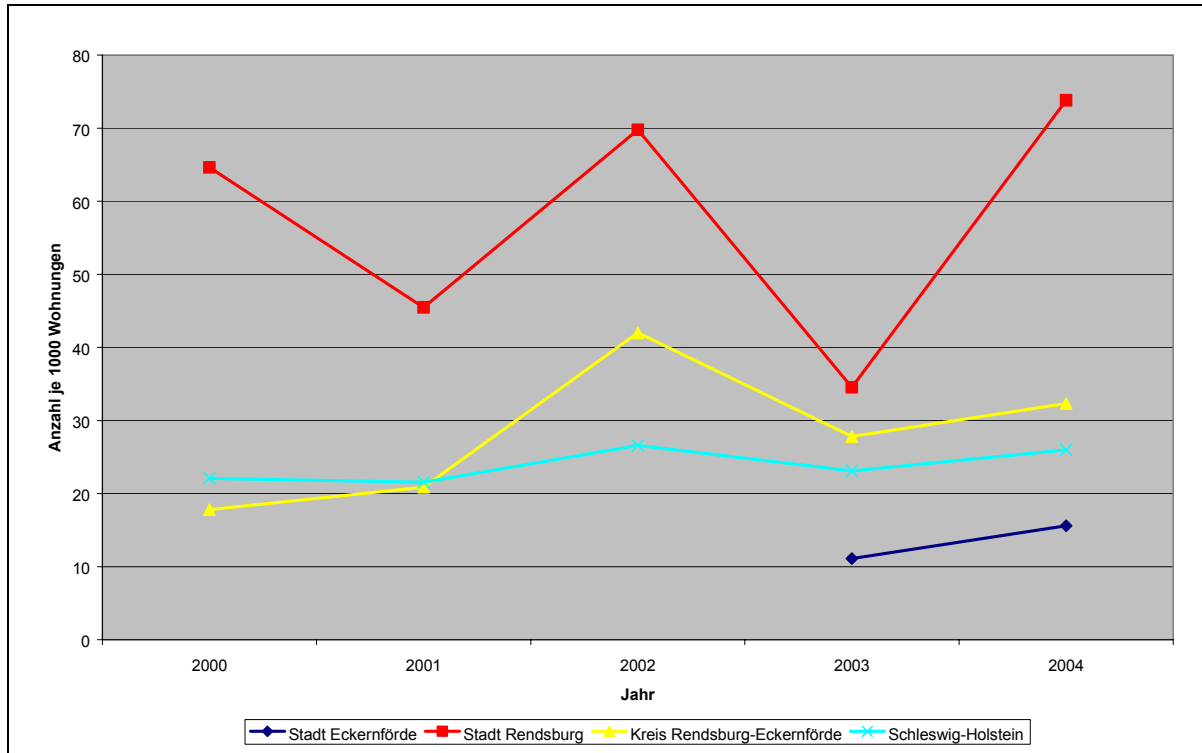
Abb. 48: Mieterfluktuation. Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem des Landes Schleswig-Holstein enthält Aussagen zur Fluktuation in den Mietwohnungen von ausgewählten Wohnungsunternehmen. Für Eckernförde zeigte sich hier zwischen 2001 und 2004 ein relativ unruhiges Bild. Während 2001 mit etwa 15,5 Mieterwechseln je 100 Wohnungen die Fluktuation ohnehin bereits über der in den Vergleichsgebieten lag, stieg sie im folgenden Jahr weiter an, um sich anschließend wieder dem allgemein sinkenden Trend anzunähern (vgl. Abb. 48).

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG stellte für seine Bestände eine generelle Zunahme der Fluktuation auf ca. 13 % fest. Die Deutsche Annington Heimbau AG bezifferte die Fluktuation für ihre Eckernförder Wohnungsbestände insgesamt mit 15 bis 17 %, für den Bereich Diestelkamp höher. Letzteres wird mit dem Geschäftsziel erklärt, anspruchsvolle Mieten zu erreichen.

## 2.8 Leerstand

Für Eckernförde liegen im Wohnungsmarktbeobachtungssystem für Schleswig-Holstein über den Leerstand von ausgewählten Wohnungsunternehmen erst seit 2003 Angaben vor. Demnach blieb in Eckernförde 2003 mit 11 und 2004 mit 16 Leerständen je 1.000 Wohnungen verhältnismäßig wenig Mietraum unvermietet (vgl. Abb. 49).



**Abb. 49: Leer stehende Wohnungen (länger als drei Monate, nicht baubedingt) auf 1.000 Wohnungen des Wohnungsbestandes ausgewählter Wohnungsunternehmen. Quelle: IB SH, Wohnungsmarktbeobachtungssystem.**

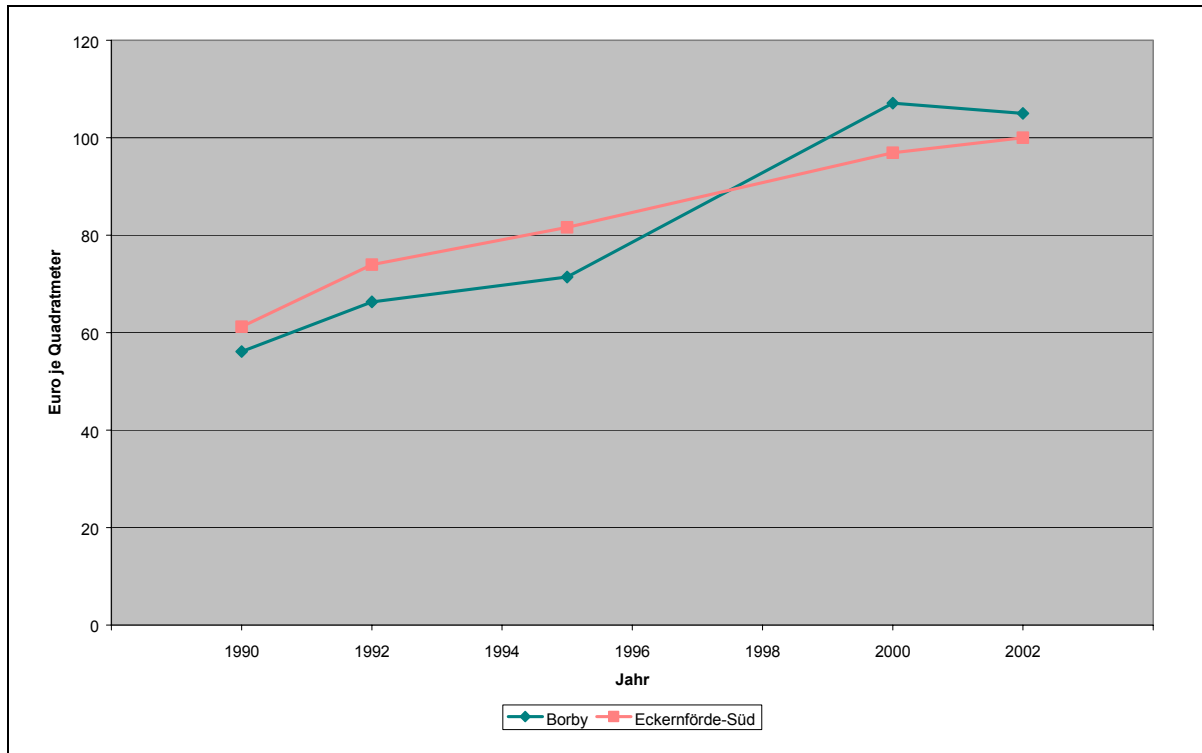
Dieses Bild wurde von Eigentümern größerer Wohnungsbestände in Eckernförde bestätigt. Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG gab für seine Bestände an, dass etwa 12 bis 14 von 1.000 Wohnungen leer stehen. Die Deutsche Annington Heimbau AG registrierte nach eigenen Angaben Wohnungsleerstände nur dort, wo ein Verkauf der Wohnungen beabsichtigt wird.

Die Stadt Eckernförde selbst stellt für die eigenen Mietwohnungen fest, dass sich in letzter Zeit kleinere Wohnungen mit Garten schlechter vermieten lassen<sup>114</sup>. Paare suchen zudem verstärkt nach Wohnungen mit mindestens drei Wohn-/ Schlafräumen ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bisher sind bei der Stadt Eckernförde allerdings lediglich kurzfristige Leerstände für ein bis zwei Monate in Folge von Mieterwechseln festzustellen gewesen.

<sup>114</sup> Diese Einschätzung wurde auch in weiteren Expertengesprächen bestätigt.

## 2.9 Bodenpreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde ermittelte bei der bis 2002 alle zwei bis fünf Jahre erfolgten Aufstellung der Bodenrichtwertübersicht für das Stadtgebiet von Eckernförde im Bereich des individuellen Wohnungsbaus lediglich einen Wert für den Stadtbereich Borby und einen zweiten Wert für den Stadtbereich Eckernförde-Süd. Für die durch den Hafen und die Gerichtsstraße begrenzte Altstadt wurde in der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertübersicht in dem hier betrachteten Zeitraum kein Wert angegeben.



**Abb. 50: Bodenrichtwerte für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) in der Stadt Eckernförde (1990-2002).** Die bis 2000 in DM angegebenen Werte sind in Euro umgerechnet worden. Quelle: GGA .

Zwischen 1990 und 2002 ist der Bodenrichtwert für Eckernförde-Süd von 61 Euro/m<sup>2</sup> auf 100 Euro/m<sup>2</sup> relativ gleichmäßig um 63 % angestiegen. Während der Bodenrichtwert für Borby 1990 mit 56 Euro/m<sup>2</sup> noch etwas niedriger lag als der für Eckernförde-Süd, lag er nach einem steileren Anstieg nach 1995 mit 107 Euro/m<sup>2</sup> in 2000 über dem Wert für Eckernförde-Süd. 2002 war der Bodenrichtwert für Borby leicht auf 105 Euro/m<sup>2</sup> zurückgegangen und hat sich dem von Eckernförde Süd wieder angenähert (vgl. Abb. 50). Somit ergab sich für Borby ein Anstieg des Bodenrichtwerts zwischen 1990 und 2002 um 83 %.

Im Vergleich zur Stadt Eckernförde lagen die für die Gemeinden des Umlands ermittelten Bodenrichtwerte im Jahr 2002 mit 46 Euro/m<sup>2</sup> (Thumby) bis 79 Euro/m<sup>2</sup> (Goosefeld) deutlich unter denen der Stadt Eckernförde. Lediglich ein neues Baugebiet in Windeby kam mit 95 Euro/m<sup>2</sup> relativ nah an das Niveau der Stadt heran <sup>115</sup>.

<sup>115</sup> Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

Seit 2004 konnte die Aussagekraft der Bodenrichtwertübersicht für Flächen für den individuellen Wohnungsbau bei einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> deutlich verbessert werden. Inzwischen nimmt der Gutachterausschuss für die Stadt Eckernförde eine differenziertere Ermittlung der Bodenrichtwerte vor: Borby und Eckernförde-Süd werden jetzt in jeweils acht Zonen untergliedert, dazu kommt noch eine Zone für die Innenstadt <sup>116</sup>. Die Bodenrichtwerte für Borby lagen 2004 in sieben Zonen zwischen 95 und 110 Euro/m<sup>2</sup>. Die Zone „Vogelsang, Jungmannufer / südlich Prinzenstraße, Cäcilienstraße“ lag mit 150 Euro/m<sup>2</sup> deutlich höher. In Eckernförde-Süd lagen die Bodenrichtwerte 2004 überwiegend zwischen 120 und 135 Euro/m<sup>2</sup>. Ein niedrigerer Wert wurde mit 100 Euro/m<sup>2</sup> für die Zone „Domsland (B-Plan 40)“ ermittelt, ein höherer Wert mit 150 Euro/m<sup>2</sup> für die Zone „Berliner Straße, Sehestedter Straße, Brennofenweg, Domstag, Am Eichberg, Lütthorn, Brookhörn, Eichkamp“.

Da beim Kreis Rendsburg- Eckernförde kein Grundstücksmarktbericht erstellt wird, liegen Daten über Verkaufspreise weder für Einfamilienhäuser noch für Eigentumswohnungen in verwertbarer Form vor.

---

<sup>116</sup> In der Innenstadt differiert der Bodenrichtwert sehr stark und wurde deshalb vom Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde je nach Größe und Lage mit 200 bis 500 Euro/m<sup>2</sup> angegeben.

## 2.10 Immobilienpreisniveau

Für die Analyse des Immobilienpreisniveaus wird auf Sekundärdaten der LBS-Maklergesellschaft zurückgegriffen, die für eine umfassende Immobilienmarktanalyse aus dem Jahre 2002 aufbereitet worden sind. Vergleichbare Daten liegen für das aktuelle Immobilienmarktgeschehen nicht vor, da die LBS-Maklergesellschaft die Fortführung der Analyse danach eingestellt hat. Befragte Makler haben für Eckernförde im Übrigen eine sehr große, in erster Linie lagebedingte Preisspanne ausgemacht, so dass die tabellarisch aufgeführten Werte der Immobilienmarktanalyse in erster Linie als Momentaufnahme für eine vergleichende regionale Einordnung des Wohnungsmarktes anzusehen sind. Für eine bessere Einschätzung der aktuellen Situation in Eckernförde, folgt darauf aufbauend eine Erhebung der LBS-Maklergesellschaft, die allein das Preisniveau in Eckernförde für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen widerspiegelt.

**Tab. 15: Preisniveau für Eigentumswohnungen innerhalb der Wohnungsmarktregion. Quelle: LBS Immobilienmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2002.**

	Eigentumswohnungen in €/m <sup>2</sup> WF	
	Neubau	Altbau
<b>Eckernförde</b>	<b>2.500</b>	<b>2.050</b>
Heikendorf	2.400	1.900
Norderstedt	2.150	1.390
Schwarzenbek	2.140	1.252
Pinneberg, Uetersen	2.050	1.300
Wedel	2.025	1.425
Kiel-Nord	1.850	1.252
Kiel-Mitte / -Süd	1.850	1.450
Lübeck	1.827	1.373
Preetz	1.800	1.176
Schleswig	1.750	1.300
Bad Oldesloe, Ahrensburg	1.725	1.339
Bad Schwartau, Eutin, Neustadt	1.725	1.205
Flensburg	1.700	850
Rendsburg	1.600	1.100
Bad Segeberg, Kaltenkirchen	1.584	1.060
Husum / Eiderstedt	1.565	1.000
Neumünster	1.550	1.252
Itzehoe	1.533	1.070
Kellinghusen	1.475	875
Mölln / Ratzeburg	1.425	800
Oldenburg	1.400	890
Quickborn	1.300	1.200
Heide / Dithmarschen	1.300	800
<b>Durchschnitt</b>	<b>1.759</b>	<b>1.220</b>
	Durchschnittspreise für ca. 70qm WF ohne Berücksichtigung von Lagevorteilen und Ausstattung	

Aus dem Niveauunterschied zwischen konkurrierenden Gemeinden innerhalb Schleswig-Holsteins lassen sich wertvolle Schlüsse für die Bedeutung einzelner Immobilienmärkte ziehen. Betrachtet man das Segment Eigentumswohnungen, so wird deutlich, dass Eckernförde

eine herausragende Stellung in der Region sowohl im Wohnungsbestand als auch bei Neubauten einnimmt. Die durchschnittlichen Verkaufspreise liegen deutlich über denen der Gemeinden aus der näheren Umgebung, der bedeutenden Oberzentren Kiel und Lübeck sowie des nördlichen Hamburger Einzugsbereichs, was dafür spricht, dass Eckernförde als äußerst attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird und in diesem Segment grundsätzlich eine vergleichsweise hohe Nachfrage besteht.

Im Eigenheimsegment relativiert sich dieses Bild, wobei hier deutlich zwischen freistehenden Eigenheimen und Reihenhäusern unterschieden werden muss. Auch bei freistehenden Eigenheimen werden in Eckernförde bei Neu- und Altbauten deutlich überdurchschnittliche Preise erzielt, wenngleich die Stadt in diesem Bereich nicht mit Kommunen aus dem Hamburger Speckgürtel konkurrieren kann. In der Stadt Lübeck dominiert ebenfalls ein höheres Preisniveau, nicht jedoch in den Gemeinden der unmittelbaren Umgebung, wie Schleswig, Rendsburg oder auch Kiel.

**Tab. 16: Preisniveau für Eigenheime. Quelle: LBS Immobilienmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2002.**

	freistehende Eigenheime in 1.000 €		Reihenhäuser in 1.000 €	
	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau
Norderstedt	340	265	205	165
Bad Oldesloe, Ahrensburg	313	255	191	170
Wedel	292	253	210	175
Pinneberg, Uetersen	290	253	204	203
Lübeck	288	258	183	169
Schwarzenbek	281	209	189	158
<b>Eckernförde</b>	<b>280</b>	<b>240</b>	<b>160</b>	<b>140</b>
Kiel-Mitte / -Süd	265	275	195	170
Quickborn	265	200	190	170
Heikendorf	260	340	180	170
Preetz	260	174	161	116
Kiel-Nord	250	265	180	165
Schleswig	225	180	150	143
Flensburg	225	170	165	143
Bad Segeberg, Kaltenkirchen	220	200	163	120
Neumünster	217	171	144	133
Bad Schwartau, Eutin, Neustadt	210	205	160	150
Kellinghusen	200	150	155	115
Rendsburg	193	135	142	110
Itzehoe	190	145	153	120
Mölln / Ratzeburg	189	160	147	125
Husum / Eiderstedt	175	140	140	120
Oldenburg	170	149	145	130
Heide / Dithmarschen	170	130	130	100
<b>Durchschnitt</b>	<b>240</b>	<b>205</b>	<b>168</b>	<b>145</b>
Durchschnittspreise für ca. 100qm WF ohne Berücksichtigung von Lagevorteilen und Ausstattung				

Bei Reiheneigenheimen stellt sich die Situation dagegen grundsätzlich anders dar. Sowohl Neu- als auch Altbauten werden in Bezug auf das Preisniveau unterdurchschnittlich gehandelt. Nicht nur der suburbane Raum Hamburgs sowie die Stadt Lübeck erzielen deutlich

höhere Verkaufspreise, auch Kiel, Flensburg und bei Altbauten sogar das benachbarte Schleswig liegen oberhalb des Eckernförder Preisniveaus. Nichts desto Trotz erreichen auch viele Gemeinden Schleswig-Holsteins ein noch deutlich geringeres Preisniveau. Zu nennen sind hier zum Beispiel die an der Nordsee gelegenen Städte Husum und Dithmarschen.

**Tab. 17: Preisniveau für Baugrundstücke innerhalb der Wohnungsmarktregion. Quelle: LBS Immobilienmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2002.**

	Baugrundstücke für Eigenheime voll erschlossen in €/m <sup>2</sup>
Wedel	250
Norderstedt	225
Bad Oldesloe, Ahrensburg	225
Kiel-Nord	195
Lübeck	195
Pinneberg, Uetersen	183
Heikendorf	180
Kiel-Mitte / -Süd	175
Schwarzenbek	166
Quickborn	165
Bad Segeberg, Kaltenkirchen	150
Itzehoe	140
Preetz	132
<b>Eckernförde</b>	<b>120</b>
Bad Schwartau, Eutin, Neustadt	120
Neumünster	100
Mölln / Ratzeburg	100
Rendsburg	97
Flensburg	95
Kellinghusen	95
Husum / Eiderstedt	82
Heide / Dithmarschen	75
Oldenburg	70
Schleswig	66
<b>Durchschnitt</b>	<b>142</b>
	Durchschnittspreise ohne Berücksichtigung besonderer Lagevorteile

Stärker unterdurchschnittlich präsentiert sich Eckernförde hinsichtlich der Preise für voll erschlossene Baugrundstücke für Eigenheime. Spitzenwerte, die zum Teil sogar um das Doppelte über dem Eckernförder Niveau liegen, werden auch hier im Hamburger Umland erreicht. Doch auch viele andere Gemeinden aus der Region erzielen höhere Verkaufserlöse. Dieses Ergebnis spricht dafür, dass das Angebot an Bauland in Eckernförde keinesfalls zu knapp ist, um die aktuelle Nachfrage zu bedienen. Es ist hervorzuheben, dass das Preisniveau in den benachbarten Gemeinden Schleswig und Rendsburg noch deutlich unter dem Wert für Eckernförde liegt.



Tab. 18: Aktuelles Preisniveau für Wohneigentum in Eckernförde. Quelle: LBS Immobilien GmbH Schleswig-Holstein 2005

	Preisniveau in Euro		Häufigster Wert
	von	bis	
<b>ETW neu (qm-Preis)</b>	1.580	3.000	1.950
<b>ETW alt (qm-Preis)</b>	1.180	2.200	1.500
<b>RH neu (Gesamtpreis)</b>	150.000	185.000	160.000
<b>RH alt (Gesamtpreis)</b>	125.000	285.000	180.000

Die Darstellung des aktuellen Preisniveaus für Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime bestätigt die vorangestellte Auflistung dahingehend, dass in Eckernförde gerade zwischen diesen beiden Segmenten eine preisliche Diskrepanz besteht, wenngleich die enorme Spannbreite die Festlegung auf ein Durchschnittspreisniveau in ihrer Aussagekraft relativiert. Aussagekräftiger ist dagegen die Heranziehung der häufigsten Werte, wobei auch hierbei die Preisunterschiede zwischen Eigentumswohnungen und (neuen) Reihenhäusern bestehen bleiben. Sie erklären sich dadurch, dass Eigentumswohnungen auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt ein knappes Gut sind, das vorwiegend im bereits hoch verdichteten Innenstadtbereich gehandelt wird und eine kaufkräftige Klientel anspricht (z.B. wohlhabende Ruheständler oder junge Besserverdienende mit urbanem Lebensstil). Die Attraktivität des kleinen Stadtkerns lässt sich nur mit wenigen Lagen der Wohnungsmarktregion vergleichen, so dass Zuzüge aus anderen Gemeinden und Regionen in die Stadt Eckernförde zum großen Teil auf das Zentrum gerichtet sind. Entsprechend wichtig sollte es für die Stadt sein, Angebote für kaufkräftige Zielgruppen im Bereich des Hafens zu schaffen, in dem noch wenige Filetgrundstücke zu beplanen sind.

Reihenhäuser sind vorwiegend in Stadtrandlagen geschaffen worden, die weder bei Zuwanderern, noch bei den Einwohnern der Stadt Eckernförde als besonders attraktiv eingeschätzt werden dürften (insbesondere Domsland), so dass die Nachfrage in diesem Bereich vielfach nicht den Erwartungswerten entsprach. Das Preisniveau ist in diesem Zuge eingebrochen.

Aus der Betrachtung des Preisniveaus in verschiedenen Immobilienmarktsegmenten bleibt festzuhalten, dass Eckernförde grundsätzlich eine hohe Attraktivität als Wohnstandort besitzt, was sich insbesondere im Preisniveau für Eigentumswohnungen, aber auch in den Verkaufspreisen für freistehende Eigenheime widerspiegelt. Unterdurchschnittlich sind dagegen die Preise für Reiheneigenheime und Grundstücke für den Eigenheimbau, was für ein gewisses Überangebot an ausgewiesenen Flächen für den Neubau von Eigenheimen sprechen kann, aber relativ deutlich auf eine geringere Nachfrage nach Reihenhäusern hindeutet. Das Standard-Reihenhaus entspricht nicht den Wohnpräferenzen der Haushalte, die in erster Linie ein freistehendes Eigenheim, allenfalls eine Doppelhaushälfte akzeptieren. Reiheneigenheime können dann noch eine Nachfrage generieren, wenn sie im niedrigen Preissegment auf einkommensschwache Haushalte abzielen, die keine besonders hohen Ansprüche an die Wohnqualität stellen.

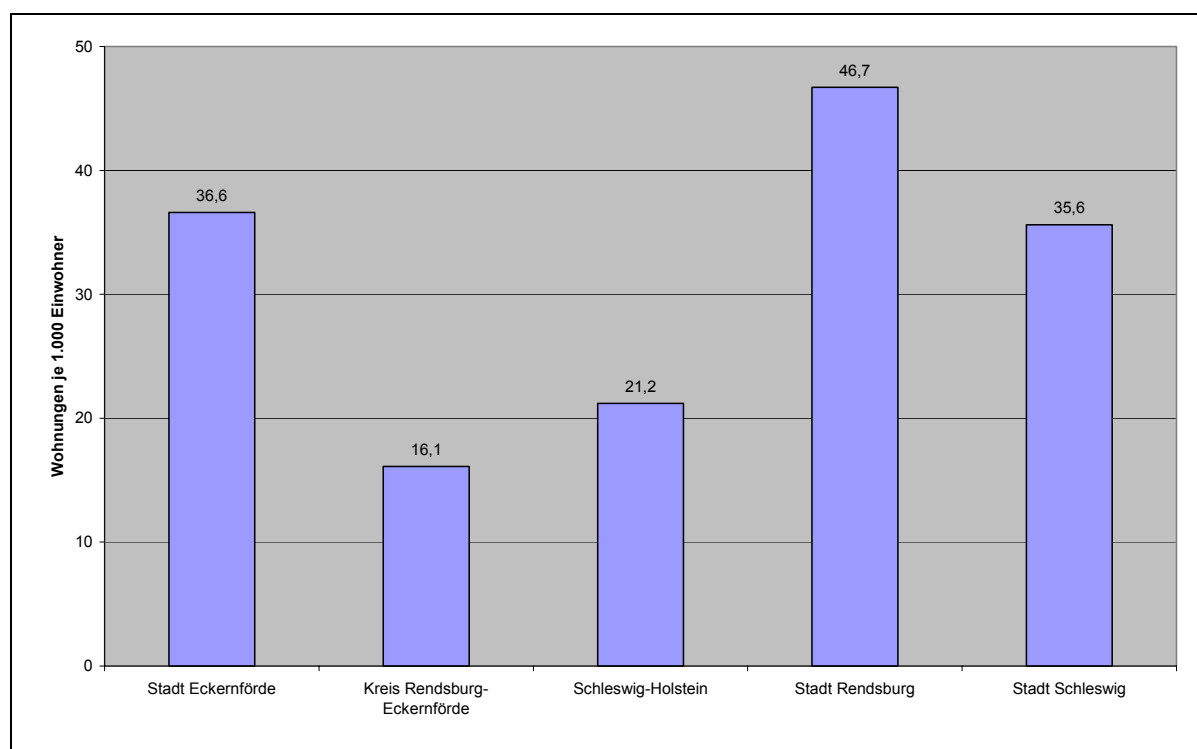
Die Einschätzungen über den Wohnungsmarkt wurden von den befragten Wohnungsunternehmen bestätigt, die die Nachfragesituation in Eckernförde grundsätzlich sehr positiv beurteilen. Speziell im Reihenhausesegment haben die Unternehmen - soweit sie dies beurteilen können - ein geringes Interesse festgestellt. Dagegen stoßen Mietreihenhäuser durchaus auf eine höhere Nachfrage.

### 3. Soziale Wohnraumversorgung

#### 3.1 Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum

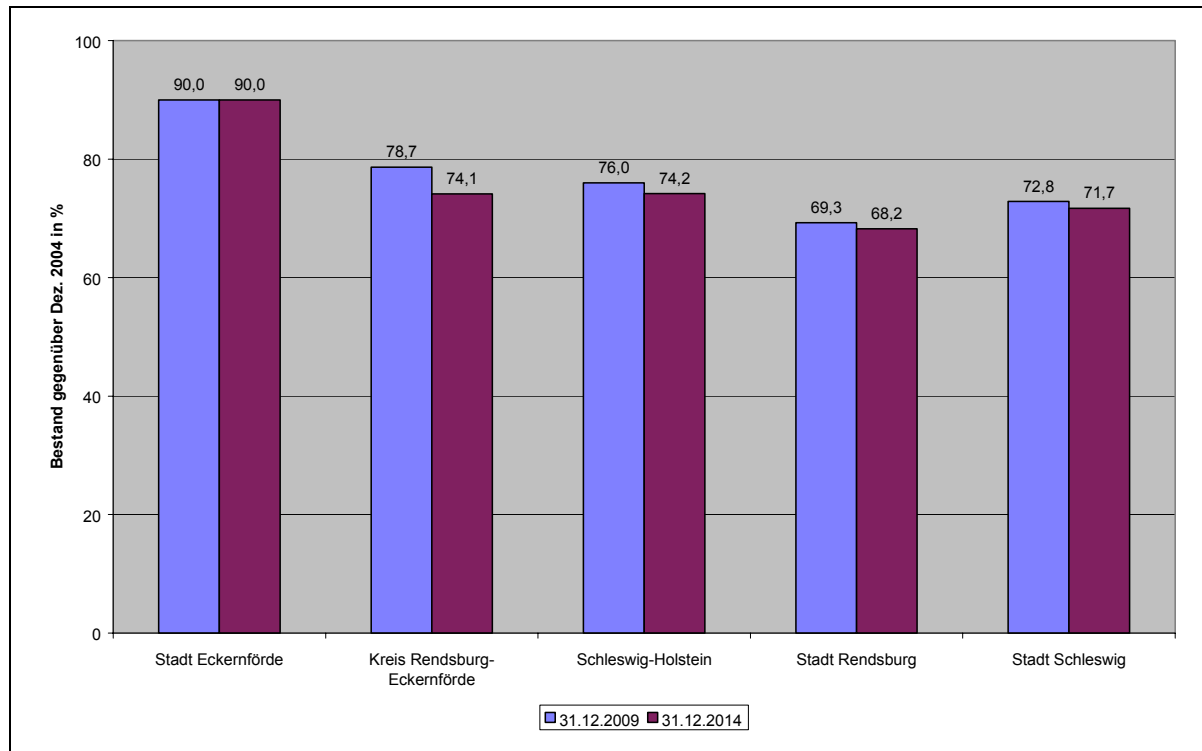
In der Stadt Eckernförde gab es am 31.12.2004 insgesamt 1.159 Wohnungen, die aufgrund von verwendeten Mitteln der Wohnungsbauförderung einer sozialen Bindung unterlagen. Dies entspricht einem Anteil von 17,5 % der 2004 insgesamt im Mehrfamilienhäusern der Stadt Eckernförde bestehenden 6.615 Wohnungen.

In Bezug auf die Einwohnerzahl ergab sich für die Stadt Eckernförde mit 36,6 im 1. bis 3. Förderungsweg geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner 2004 ein deutlich höherer Besatz als im Kreis Rendsburg-Eckernförde (16,1) und in Schleswig-Holstein (21,2). Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist allerdings in den Städten aufgrund der Bevölkerungs- und Sozialstruktur naturgemäß höher als in den ländlich geprägten Räumen (vgl. Abb. 51).



**Abb. 51: Wohnungen des (ehemals) 1. bis 3. Förderungswegs je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Holstein sowie den Städten Rendsburg und Schleswig (2004). Quelle: IB SH.**

Bei den Wohnungen, die bis zum 31.12.2014 aus der sozialen Bindung entlassen werden, geschieht dies bis 2009. Zwischen 2010 und 2015 verlieren keine weiteren Wohnungen ihre Sozialbindung. Sowohl im Kreis Rendsburg-Eckernförde als auch in Schleswig-Holstein gehen die Bestände im selben Zeitraum insgesamt auf 74,1 % bzw. 74,2 % zurück, in den Städten Rendsburg und Schleswig sogar auf 68,2 % bzw. 71,7 %. Somit wird der künftig zu erwartende Abschmelzprozess in Eckernförde vergleichsweise gering ausgeprägt sein. Wie in Eckernförde vollzieht sich der weitaus größte Teil der Entlassungen aus der sozialen Bindung in allen Vergleichsgebieten bereits in den kommenden vier Jahren (vgl. Abb. 52).

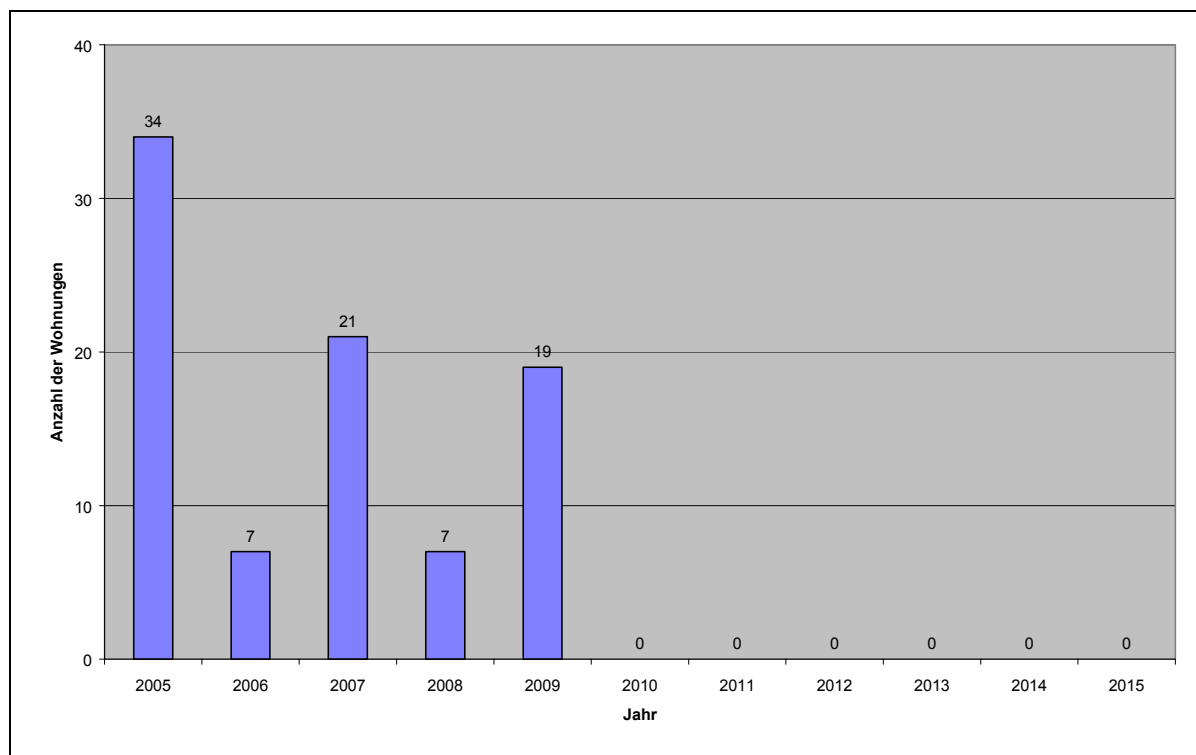


**Abb. 52: Abschmelzprozess von Sozialwohnungen in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Holstein und den Städten Rendsburg und Schleswig (2004). Quelle: IB SH.**

Von den 712 Wohnungen, die mit Mitteln des 1. Förderungswegs errichtet wurden und mehr als 80 % der Eckernförder Sozialwohnungen darstellen, entfallen 2005 34 Wohnungen und zwischen 2006 und 2009 weitere 54 Wohnungen aus der sozialen Bindung. Zwischen 2010 und 2015 ist keine Abnahme des Bestands an sozialgebundenen Wohnungen des 1. Förderungswegs zu erwarten (vgl. Abb. 53). Andererseits lag der Bestand an Wohnungen des 1. Förderungswegs 1999 mit 860 und 2002 mit 851 Wohnungen auch noch deutlich höher als heute, so dass sich der Abschmelzprozess in der Stadt Eckernförde bereits seit einiger Zeit vollzieht. Demnach werden zwischen 2002 und 2009 insgesamt 26,7 % der Wohnungen des 1. Förderungswegs aus der Sozialen Bindung entlassen <sup>117</sup>.

Im Jahr 2002 ist das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes in Kraft getreten. Die Unterscheidung in Förderungswege bei der sozialen Wohnraumförderung wurde in diesem Zuge abgeschafft.

<sup>117</sup> Investitionsbank Schleswig-Holstein: Wohnungsmarktbeobachtungssystem 2004.



**Abb. 53: Anzahl der Mietwohnungen des 1. Förderungswegs in der Stadt Eckernförde, deren Bindung 2005 bis 2015 enden wird (sowohl planmäßig als auch durch Auslaufen von Nachwirkungsfristen). Quelle: IB SH.**

Aus den Beständen des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens Eckernförde eG entfallen zwischen 2005 und 2009 insgesamt 138 Wohnungen aus der Sozialbindung (vgl. Tab. 19).

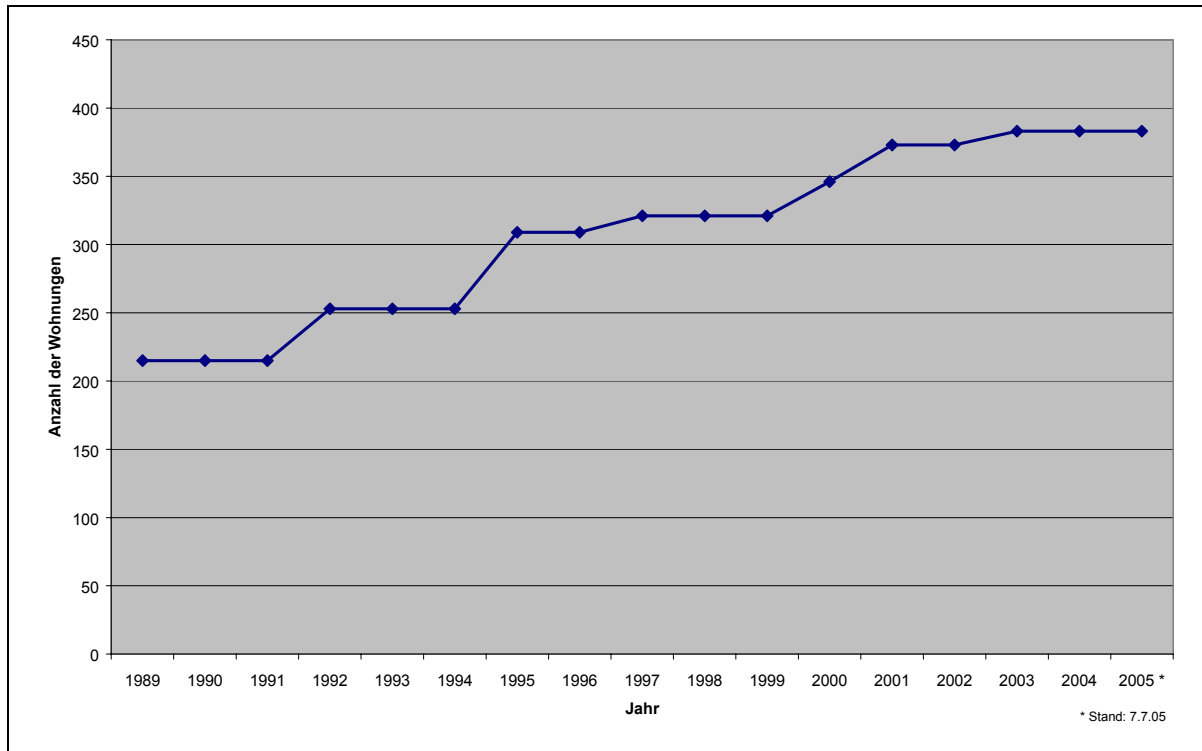
**Tab. 19: Eckernförder Wohnungen, die zwischen 2005 und 2009 aus der sozialen Bindung entlassen werden. Quelle: Angaben des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens Eckernförde eG.**

Ende der Bindung	Adressen	Anzahl
31.12.2005	Domstag 44-50	27
31.12.2006	Saxtorfer Weg 29	7
31.12.2007	Saxtorfer Weg 23-27 Hoheluft 26	15 7
31.12.2008	Osterrade 44-52 Dorotheenstraße 65	56 7
31.12.2009	Danziger Straße 1, 3, 9 Dorotheenstraße 67	12 7
Summe:		138

Wenngleich der zukünftige Abschmelzprozess von Bindungen in Eckernförde vermutlich geringer ausgeprägt ist, als in anderen Räumen, stellt der Verlust von 26,2 % zwischen 2002 und 2009 unter Umständen dennoch ein Problem für die Stadt dar. Sollten bestimmte Einflussfaktoren auf einen erhöhten Bedarf in diesem Segment hindeuten, müsste der Verlust entsprechend kompensiert werden. Auf dieses Problem wird daher im Rahmen der segmentspezifischen Bedarfsentwicklung in Kapitel 6 erneut eingegangen.

### 3.2 Kommunale Belegrechte

Die Stadt Eckernförde verfügte im Juli 2005 über kommunale Belegrechte für 383 Wohnungen. Gegenüber 1989 (215 Belegrechte) hat sich die Anzahl stetig um insgesamt 78 % erhöht (vgl. Abb. 54). Somit entscheidet die Stadt Eckernförde bei etwa 44 % der Sozialwohnungen in der Stadt über deren Belegung.



**Abb. 54: Wohnungen mit kommunalen Belegrechten der Stadt Eckernförde (2004). Quelle: Eck.**

Von den Wohnungen, für die die Stadt Eckernförde über kommunale Belegungsrechte verfügt, entfallen nach Auskunft der Stadt Eckernförde in den kommenden 50 Jahren keine Wohnungen aus der sozialen Bindung <sup>118</sup>.

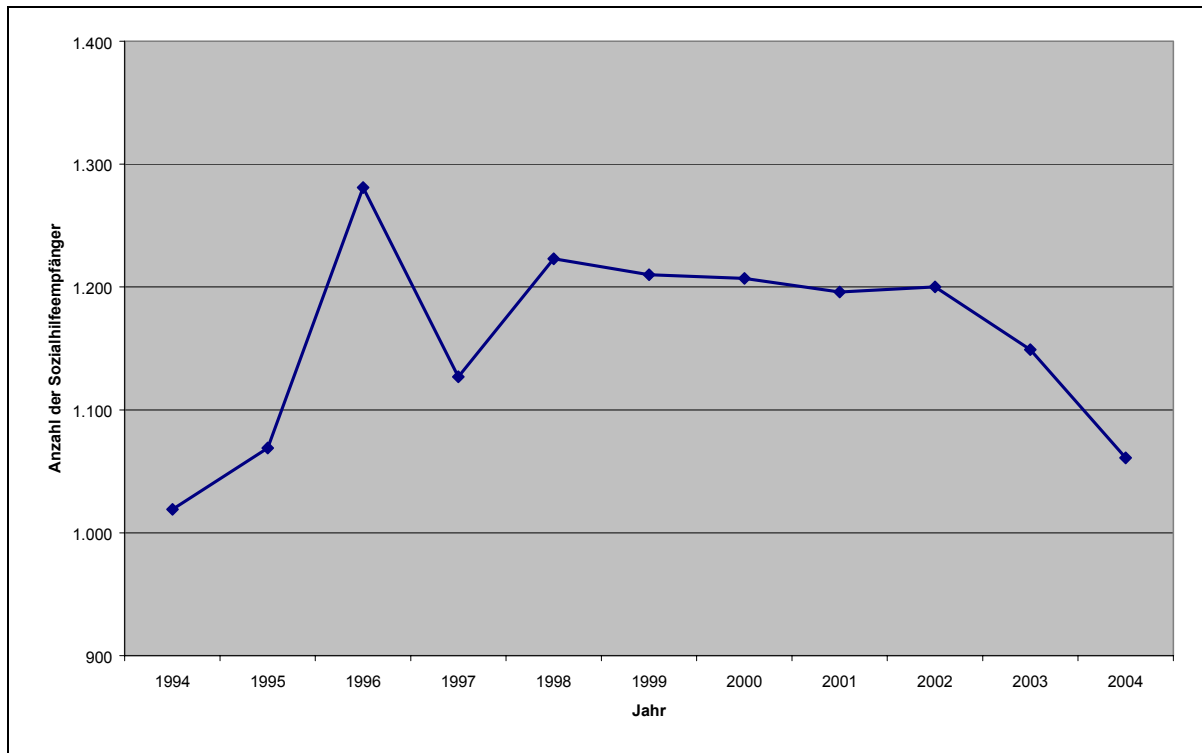
Trotz öffentlicher Förderung werden nach Aussage der Stadt Eckernförde die großen Wohnungen zurzeit kaum nachgefragt, weil sie für die wohnberechtigten Haushalte zu teuer sind.

Insbesondere von allein stehenden ALG-II-Empfängern wird jedoch nach Aussagen der Stadt verstärkt Wohnraum nachgefragt, da durch die Bemessungsgrenzen für Wohnungsgrößen der ARGE Rendsburg-Eckernförde viele Umzüge in preiswertere bzw. kleinere Wohnungen erforderlich sind. Viele Wohnungen der WOBAU würden den finanziellen Rahmen von Alleinstehenden bzw. Alleinerziehenden sprengen.

<sup>118</sup> Diese Aussage kann nur nach jetzigem Kenntnisstand getroffen werden, d. h. es wird vorausgesetzt die öffentlichen Fördermittel werden nicht vorzeitig abgelöst, um damit die soziale Bindung abzulösen. Ob dies in Zukunft der Fall sein könnte kann nicht vorausgesagt werden.

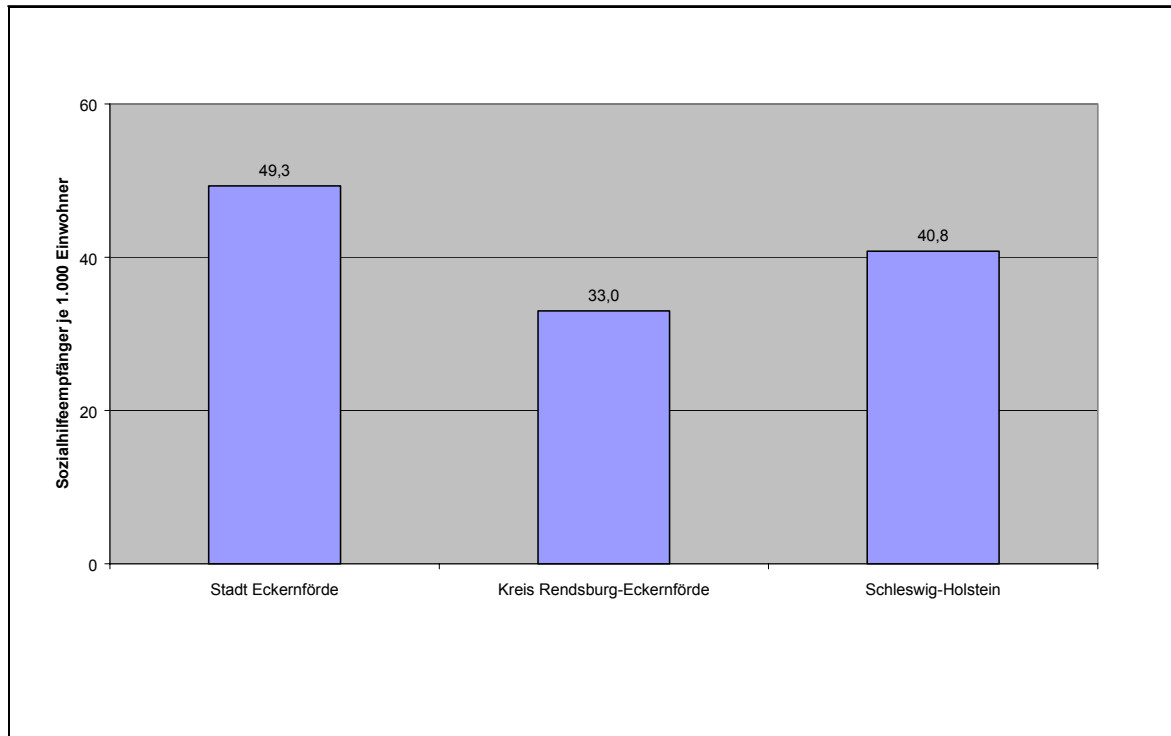
### 3.3 Sozialhilfeempfänger

Zwischen 1994 und 1996 stieg die Anzahl der Sozialhilfeempfänger von 1.019 auf 1.281 zunächst stark an, um im folgenden Jahr wieder auf 1.127 Personen zurückzugehen. Zwischen 1998 und 2002 bezogen etwa 1.200 Personen Sozialhilfe. Seitdem ging die Anzahl wieder zurück und betrug in 2004 1.061 Personen (vgl. Abb. 55).



**Abb. 55: Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) in der Stadt Eckernförde (1994-2004). Quelle: Eck.**

Wie es allgemein für Städte üblich ist, liegt der Anteil der Sozialhilfeempfänger in Eckernförde im Vergleich zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und zu Schleswig-Holstein deutlich höher (vgl. Abb. 56).



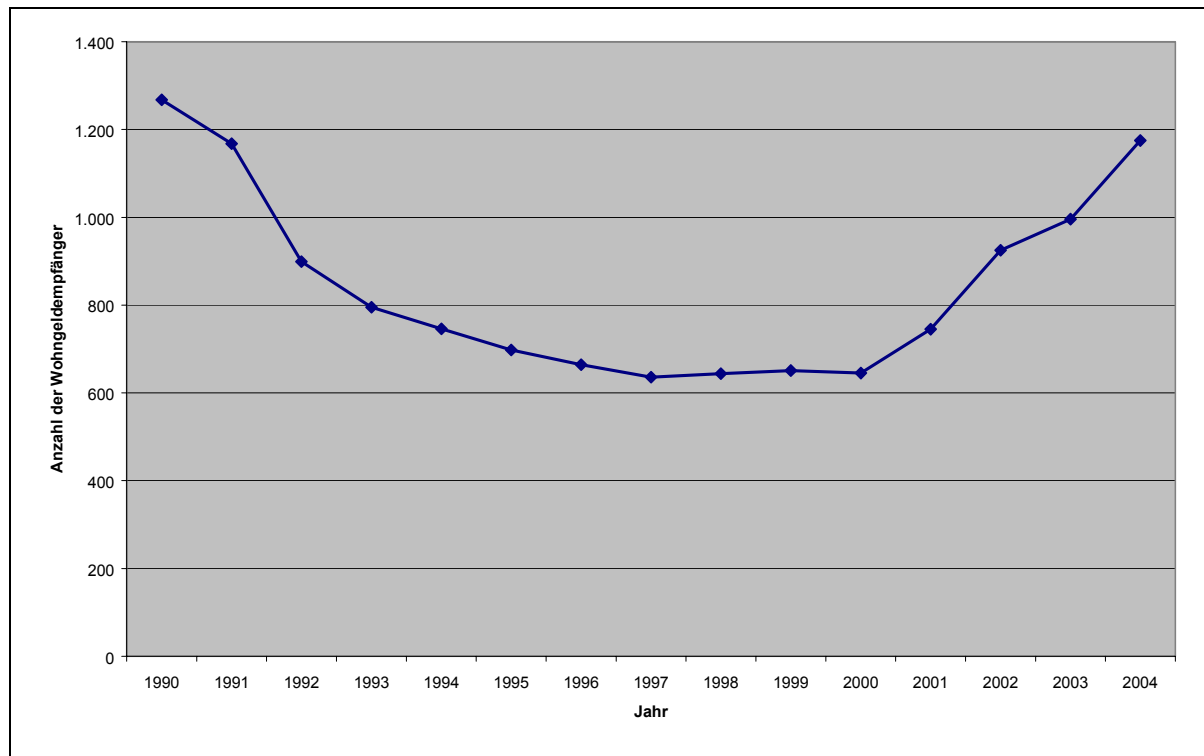
**Abb. 56: Sozialhilfebesatz (Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt je 1.000 Einwohner) in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2004). Quelle: Eck und StaA.**

Die Auswirkungen der Arbeitsmarktreformen (Hartz IV) werden sich voraussichtlich erst 2006 in den Zahlen der Sozialhilfeempfänger niederschlagen. Eine reine Fortschreibung der Zahlen wird dann in dieser Form sicherlich nicht mehr möglich sein<sup>119</sup>. Schwierigkeiten bestehen allerdings bei der Vermittlung von preiswertem Wohnraum an Aussiedler. Laut Aussagen der zuständigen Arbeitsagentur Eckernförde überschreiten schätzungsweise 30 % aller ALG-II-Empfänger-Haushalte mit ihren derzeitigen Wohnkosten die gesetzlich festgelegten Obergrenzen<sup>120</sup>. Aber nur geschätzte fünf Prozent dieser Haushalte werden aus diesen Gründen vermutlich auch ihre Wohnungen wechseln müssen, weil die Höchstbeträge deutlich überschritten werden.

<sup>119</sup> Infolge der zum 1.1.2005 in Kraft getretenen gesetzlichen Bestimmungen zu Sozialhilfe und Arbeitslosengeld II ist die Anzahl der von der Stadt betreuten Empfänger von Leistungsbezügen stark zurückgegangen. Ein Großteil der bisherigen Sozialhilfeempfänger ist in die Zuständigkeit der Arbeitsgemeinschaft der Bundesagentur für Arbeit und des Kreis Rendsburg-Eckernförde übergegangen. Diese Personen erhalten zukünftig von dort Arbeitslosengeld II. Die Stadt betreut seitdem ca. 33 Sozialhilfeempfänger (SGB 12, Kapitel 3) und ca. 175 Grundsicherungsfälle (SGB 12, Kapitel 4).

<sup>120</sup> Höchstbeträge laut Wohngeldgesetz: 1 Person 245,- Euro, 2 Personen 325,- Euro, 3 Personen 390,- Euro, 4 Personen 455,- Euro, 5 Personen 515,- Euro.

## 3.4 Wohngeldempfänger



**Abb. 57: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in der Stadt Eckernförde (1990-2004). Quelle: Eck.**

Die Anzahl der Empfänger von Allgemeinem Wohngeld hat von 1.268 in 1990 bis 636 in 1997 stetig abgenommen. Anschließend hat die Anzahl zunächst allmählich und seit 2001 stärker zugenommen. 2004 war das ursprüngliche Niveau von 1990 mit 1.175 Empfängern von Allgemeinem Wohngeld wieder annähernd erreicht (vgl. Abb. 57) <sup>121</sup>.

Im Vergleich mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein ist der Anteil der Wohngeldempfänger in der Stadt Eckernförde deutlich größer. Je 1.000 Wohnungen kommt die Stadt auf 85,2 Wohngeldempfänger, je 1.000 Einwohner auf 42,7. Beide Werte liegen über denen in Kreis und Land (vgl. Abb. 58). Dies ist in Städten im Vergleich zu den ländlichen Räumen regelmäßig der Fall. Dennoch deutet der erneute Anstieg auf einen zunehmenden Bedarf an günstigem Wohnraum hin und die Tatsache, dass das Mietniveau bestimmter Wohnungsbestände (z.B. von WOBAU und Deutsche Annington) nicht mehr den finanziellen Möglichkeiten vieler Einwohner entspricht.

<sup>121</sup> Der Verlauf dieser Entwicklung spiegelt die bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen wider: Der Abfall der Wohngeldempfänger in der Zeit von 1990 bis 2001 ist durch das unveränderte Wohngeldgesetz zu erklären. Aufgrund steigender Einkünfte und ausbleibender gesetzlicher Anpassungen war die Zahl der Wohngeldempfänger in dieser Zeit rückläufig. Zum 01.01.2001 wurden der anzuerkennende Höchstbetrag für Miete und die Leistungssätze erhöht. Die Zahl der Wohngeldempfänger stieg daraufhin wieder an.



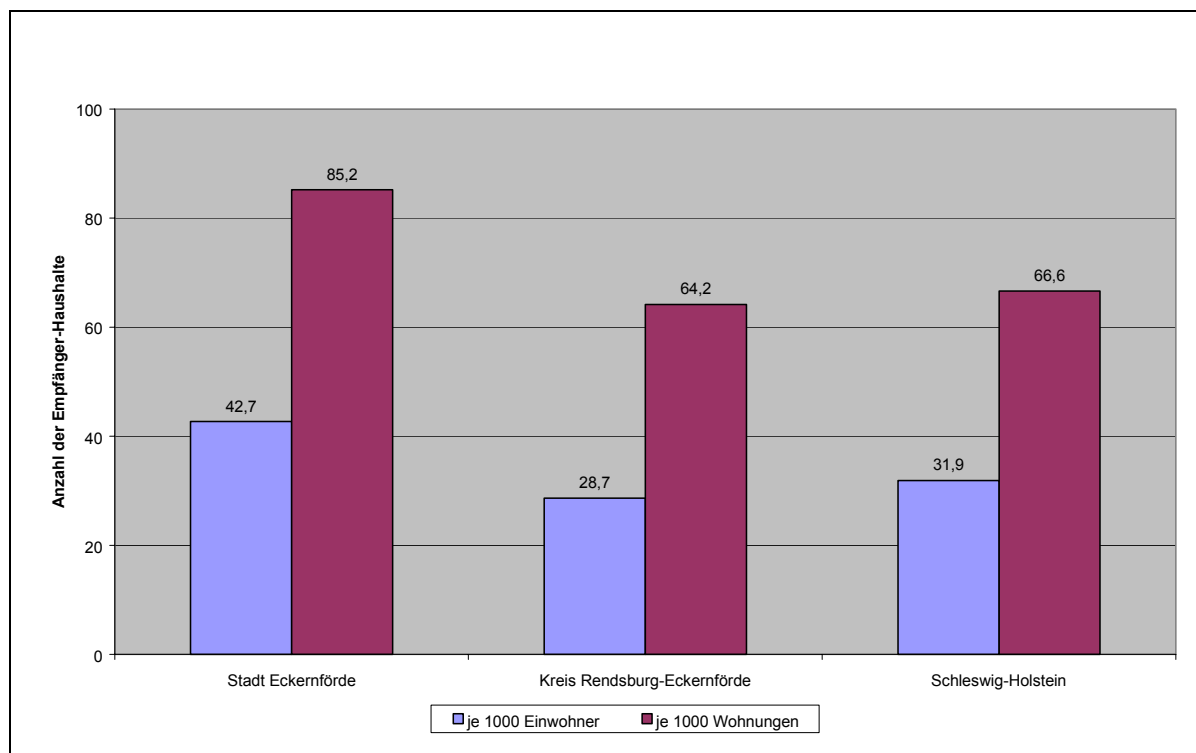


Abb. 58: Empfänger von Allgemeinem Wohngeld je 1.000 Einwohner bzw. je 1.000 Wohnungen in der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und Schleswig-Holstein (2003). Quelle: Eck und StaA.

### 3.5 Wohnberechtigungsbescheinigungen

Nach 324 Wohnberechtigungsbescheinigungen in 1998 stellte die Stadt Eckernförde jährlich etwa 250 bis 300 Bescheinigungen aus. Ein Tiefstwert von nur 231 Wohnberechtigungsbescheinigungen wurde 2004 erreicht <sup>122</sup>. Bezogen auf 1.000 Einwohner verlief die Entwicklung in der Stadt Schleswig ähnlich. In der Stadt Rendsburg hingegen liegt der Anteil der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen je 1.000 Einwohner auf einem deutlich höheren Niveau, das sich aber in jüngerer Zeit dem der Städte Eckernförde und Schleswig angenähert hat (vgl. Abb. 59).

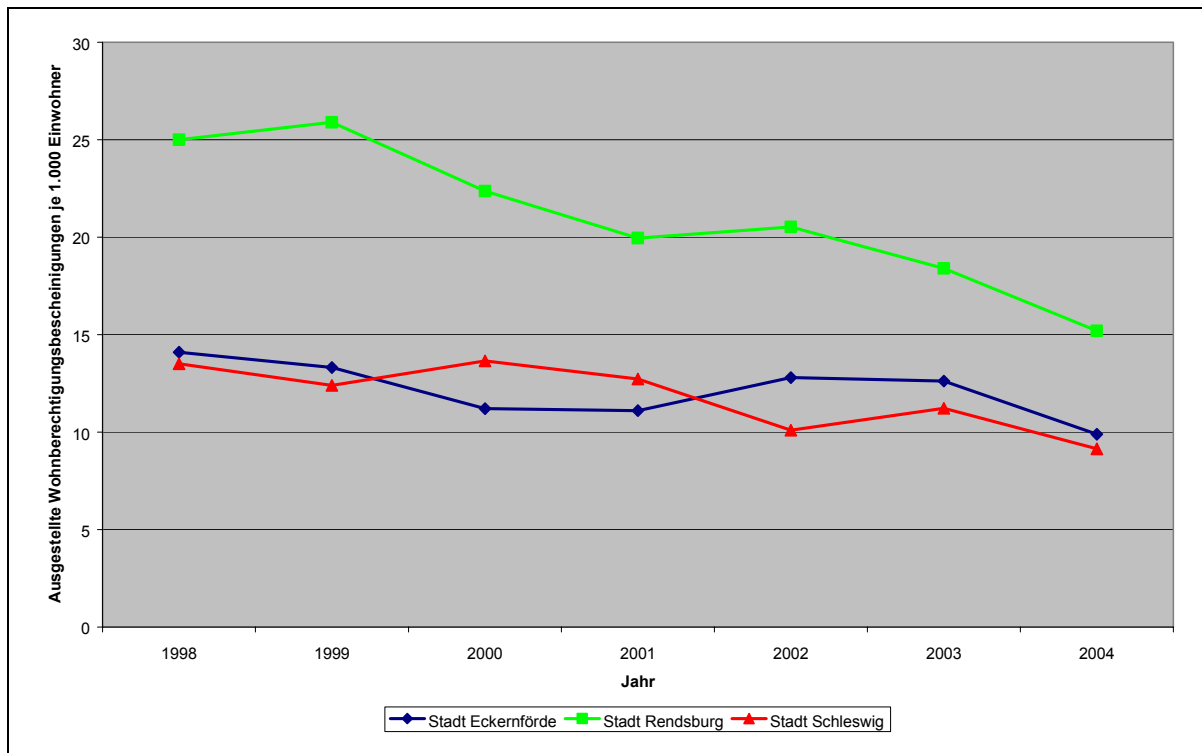


Abb. 59: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen je 1.000 Einwohner in den Städten Eckernförde, Rendsburg und Schleswig (1996-2004). Quelle: IB SH.

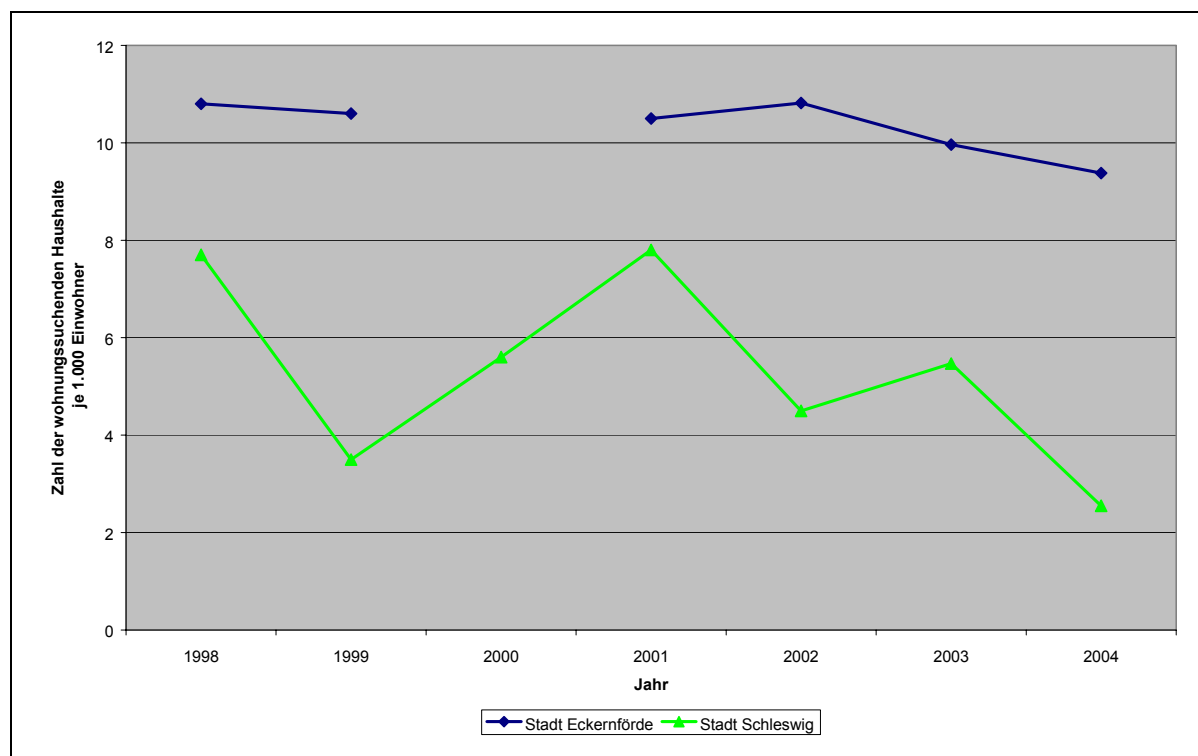
<sup>122</sup> Stadt Eckernförde.

### 3.6 Wohnungssuchende Haushalte

In der Stadt Eckernförde ist nach der angespannten Wohnungsmarktlage Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre im Zuge der allgemeinen Wohnungsmarktentspannung in Deutschland bei der Zahl der gemeldeten Wohnungsgesuche ein stetiger Rückgang festzustellen. 2004 waren nur noch 219 Haushalte als wohnungssuchend bei der Stadt gemeldet (vgl. Tab. 20). Dennoch liegt die Anzahl der Wohnungsgesuche je 1.000 Einwohner in der Stadt Eckernförde verglichen mit der Stadt Schleswig deutlich höher (vgl. Abb. 60)<sup>123</sup>. Zwar gibt die Zahl der gemeldeten Wohnungsgesuche keine Auskunft über die tatsächliche Zahl wohnungssuchender Haushalte, dennoch spiegelt sie einen rückläufigen Trend wider.

**Tab. 20: Anzahl der bei der Stadt Eckernförde gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte (1997-2004).**  
Quelle: Eck.

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Haushalte	391	247	244	k. A.	246	252	233	219



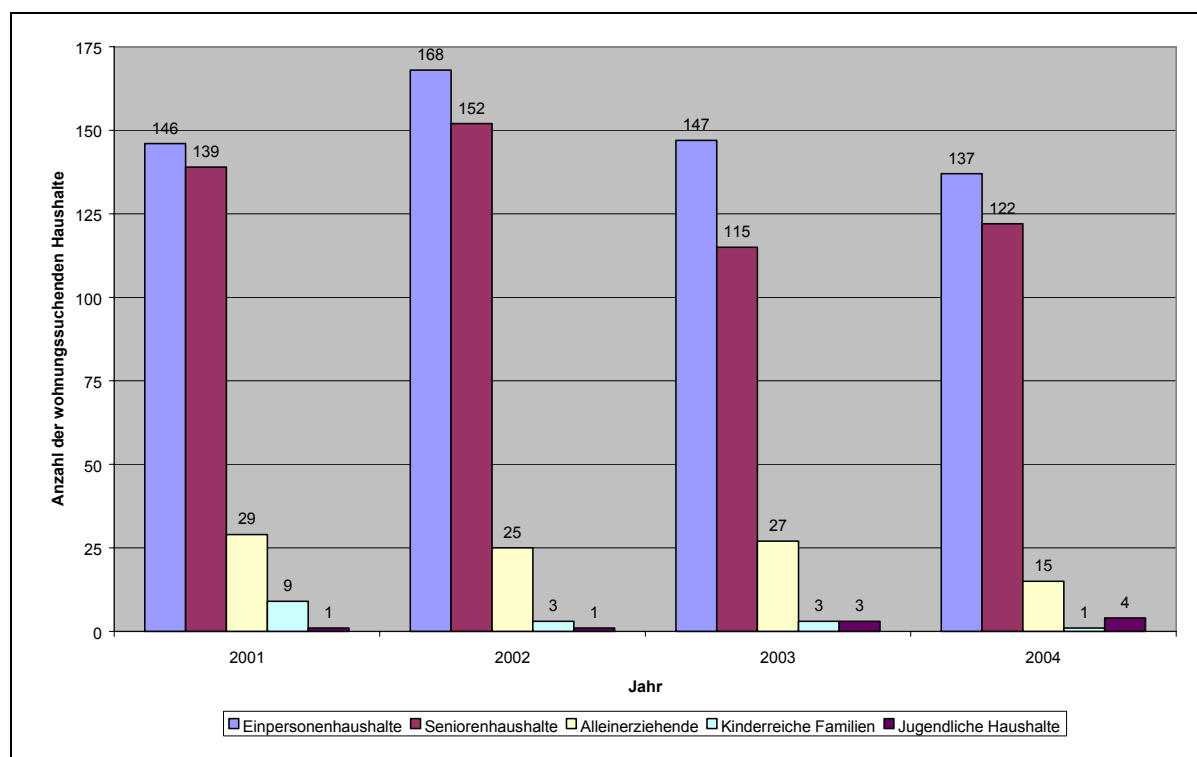
**Abb. 60: Anzahl der gemeldeten wohnungssuchenden Haushalte je 1.000 Einwohner in den Städten Eckernförde, Rendsburg und Schleswig (1996-2004, lückenhafte Datengrundlage).** Quelle: IB SH.

Die zahlreichsten Wohnungsgesuche finden sich bei den Seniorenhaushalten, die sich gezielt um die in der Innenstadt gelegenen Seniorenwohnungen bemühen, und bei den Einpersonenhaushalten. Die Alleinerziehenden, kinderreichen Familien und jugendlichen Haus-

<sup>123</sup> Für die Stadt Rendsburg liegen im Wohnungsmarktbeobachtungssystem der Investitionsbank Schleswig-Holstein nur bis 1999 Daten zur Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte vor. Demnach wurden auf 1.000 Einwohner 1998 9,1 und 1999 5,5 wohnungssuchende Haushalte registriert.

halte sind im Vergleich dazu weniger häufig unter den Wohnungssuchenden vertreten (vgl. Abb. 61).

Angesichts der jeweiligen Anteile der Haushaltstypen an den insgesamt 11.343 Haushalten<sup>124</sup> relativieren sich diese Eindrücke. Demnach ergeben sich insgesamt etwa 3.400 Seniorenhaushalte (ohne die 60- bis 62-jährigen), ca. 4.550 Einpersonenhaushalte und ca. 90 Haushalte kinderreicher Familien<sup>125</sup>. Daraus ergibt sich, dass sich 3,6 % der Seniorenhaushalte, 3 % der Einpersonenhaushalte und 1,1 % der Haushalte kinderreicher Familien bei der Stadt Eckernförde als wohnungssuchend registrieren ließen. Zur Beurteilung der Wohnungsmarktlage für die unterschiedlichen Haushaltstypen dürfen folglich nicht nur die absoluten Zahlen herangezogen werden. Stattdessen müssen diese auch in Bezug zur Haushaltsstruktur insgesamt gesehen werden<sup>126</sup>. Die grundsätzliche Aussage, dass besonders viele Senioren und Einpersonenhaushalte in Eckernförde nach Wohnungen suchen, ändert sich jedoch nicht.



**Abb. 61: Wohnungssuchende Haushalte in der Stadt Eckernförde (1990-2004) – differenziert nach Haushaltstypen (kinderreiche Familien bestehen aus fünf und mehr Personen, junge Erwachsene sind zwischen 18 und 20 Jahren alt und Senioren 60 Jahre und älter). Quelle: Eck.**

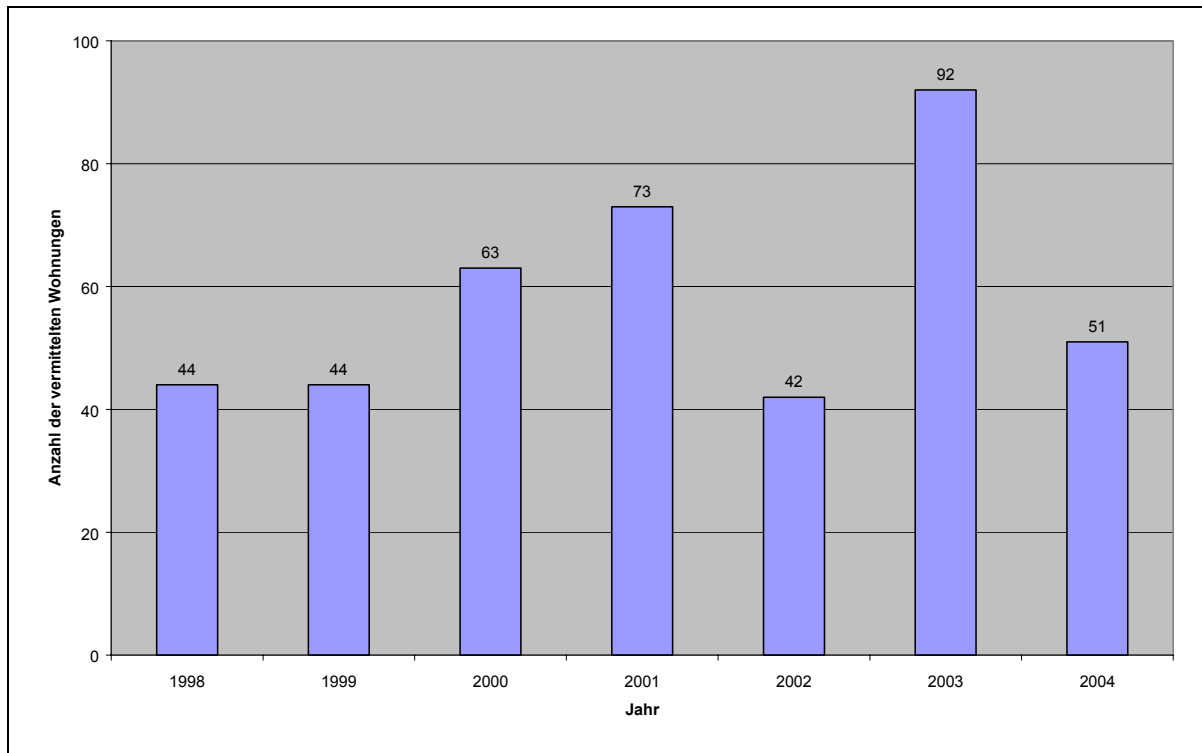
<sup>124</sup> Als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Zahl der Haushalte in der Stadt Eckernförde wird die Zahl der beim Abfallwirtschaftsbetrieb Rendsburg-Eckernförde für die Müllentsorgung gemeldeten Privathaushalte verwendet (Stand: 28.7.2005).

<sup>125</sup> Laut Aareon Wohnungsmarktanalyse (1. Quartal 2005) haben 30 % aller Haushalte in Eckernförde einen Haushaltsvorstand, der älter als 63 Jahre ist. 40 % sind Einpersonenhaushalte und zu 0,8 % der Haushalte gehören fünf und mehr Personen. Über die Haushalte der Alleinerziehenden und der jungen Erwachsenen liegen keine Zahlen vor.

<sup>126</sup> Expertengespräche ergaben, dass zurzeit besonders große Wohnungen, aber auch kleine Zweizimmerwohnungen gefragt sind, Dreizimmerwohnungen sind hingegen weniger gesucht.

### 3.7 Vermittelte Wohnungen

Die Stadt Eckernförde konnte in den vergangenen sieben Jahren jeweils 40 bis 50 Wohnungen an Wohnungssuchende vermitteln. Die hohen Werte für die Jahre 2000, 2001 und 2003 sind auf die Erstbelegung von insgesamt 78 neu errichteten Wohnungen in der Langemarckstraße zurückzuführen (vgl. Abb. 62). Bei der Bewertung der Entwicklung der Wohnungsvermittlungen ist zu beachten, dass die Zahl der kommunalen Belegungsrechte für Wohnungen seit 1979 mit ursprünglich 108 Wohnungen durch Neubauten ständig gestiegen ist, hingegen die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen eher rückläufig war.



**Abb. 62:** Anzahl der durch die Stadt Eckernförde an Wohnungssuchende vermittelten Wohnungen (1998-2004). Quelle: Eck.

### 3.8 Wohnungssuchende Obdachlose

Es ist über Jahre hinweg festzustellen, dass es sich bei wohnungssuchenden Obdachlosen in der Stadt Eckernförde um Einzelpersonen handelt. Durch die Übernahme von Mietschulden aus Sozialhilfemitteln wird in über 90 % der Fälle bereits vor einem Räumungstermin die Obdachlosigkeit abgewendet. Jährlich wenden sich fünf bis zehn Obdachlose an das Ordnungsamt der Stadt Eckernförde mit der Bitte, ihnen bei der Wohnungssuche behilflich zu sein. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften gelingt es jährlich drei bis fünf Personen wieder mit Wohnungen zu versorgen. Es handelt sich hierbei überwiegend um 1½ - bis 2-Zimmer-Altbauwohnungen ohne jeglichen Komfort (z. B. nur fließend Wasser, ohne Bad/Dusche) <sup>127</sup>.

Die Stadt Eckernförde unterhält in der Ostlandstraße 100-126 vier Gebäude (Baujahr 1968) mit insgesamt 33 Ein-Zimmer-Wohneinheiten zur Unterbringung von obdachlosen Einzelpersonen und vier Zwei-Zimmer-Wohneinheiten zur Aufnahme von obdachlosen Familien. Außerdem ist in einem weiteren Gebäude eine Jugendfreizeitstätte und eine Wohnung mit 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden. Die Unterkünfte werden überwiegend von Personen zwischen 41 und 60 Jahren genutzt. Der ohnehin kleine Anteil an Unter-30-jährigen ist in jüngster Zeit weiter zurückgegangen (vgl. Abb. 63).

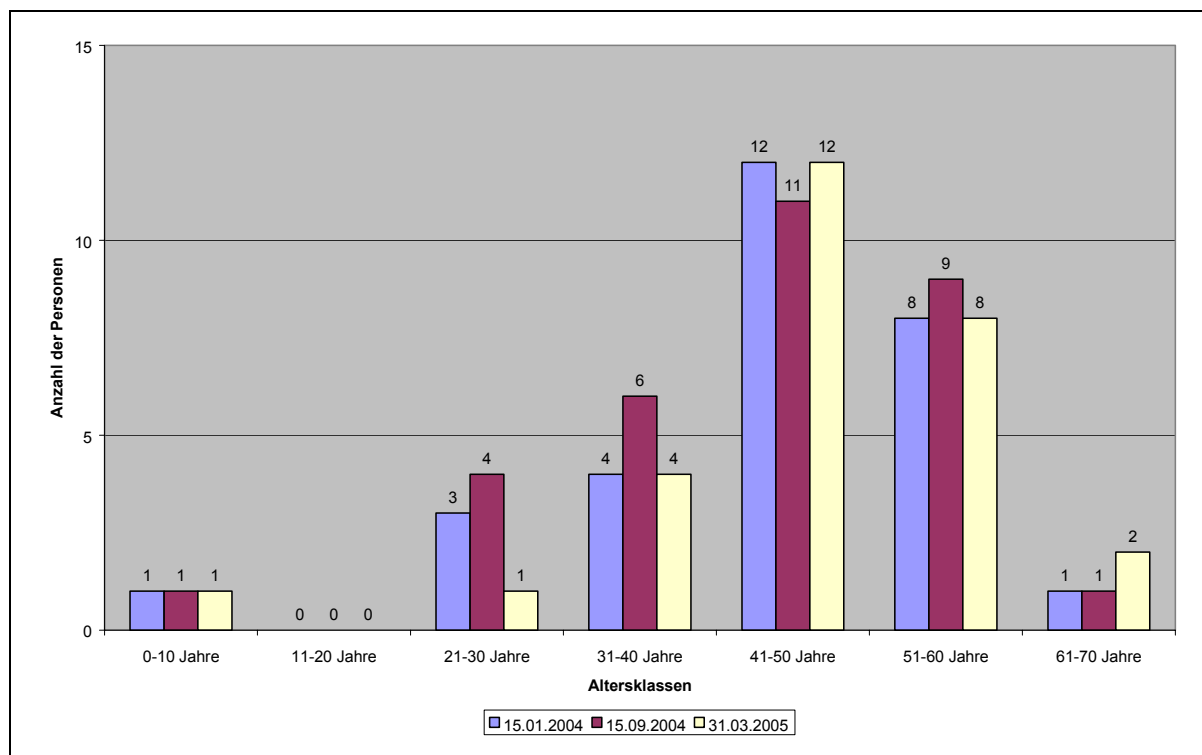


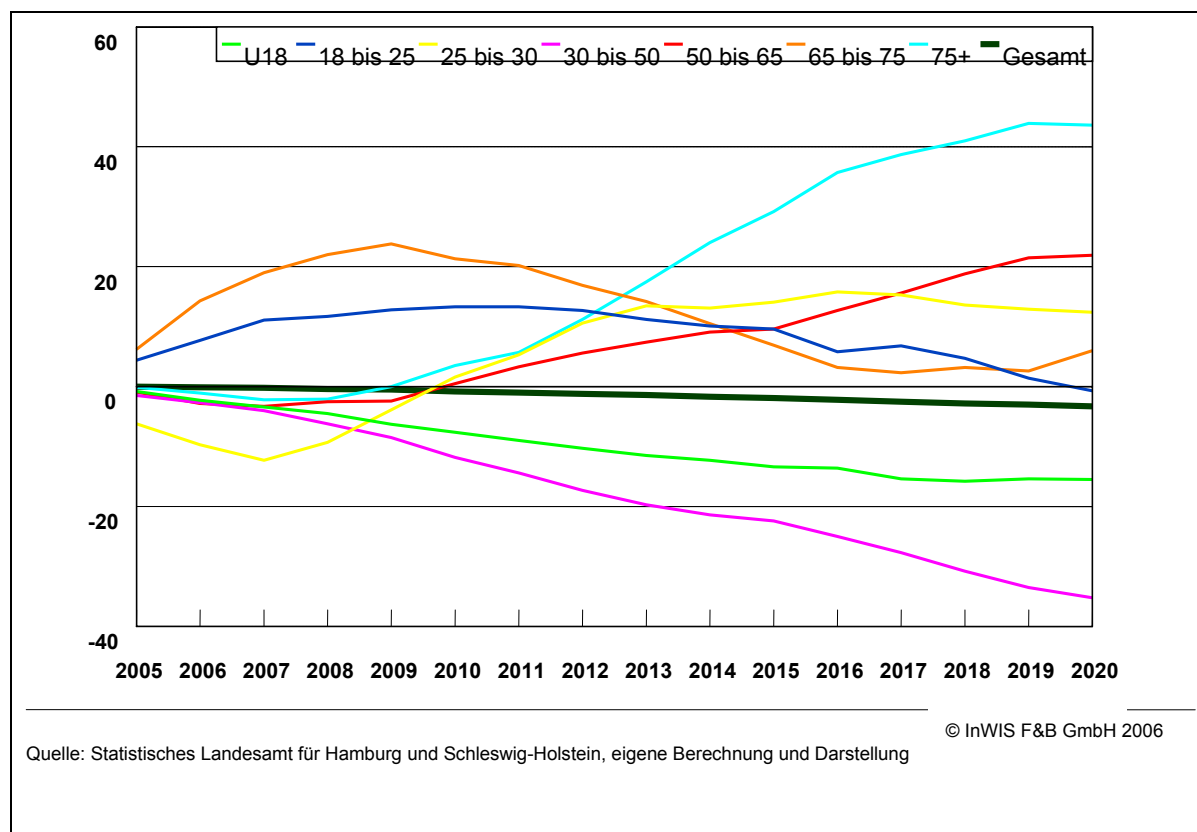
Abb. 63: Belegung der städtischen Obdachlosenunterkünfte in der Stadt Eckernförde nach Altersklassen (2004/2005). Quelle: Eck.

<sup>127</sup> Stadt Eckernförde.

## 4. Wohnbedarfsprognose

Basierend auf statistischen Daten des Landes hat die InWIS Forschung & Beratung GmbH eine Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen aufgestellt. Dabei werden zwei Szenarien betrachtet: Erstens basierend auf dem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von 2002 bis 2004 und zweitens basierend auf einem ausgeglichenen Wanderungssaldo. Beide Szenarien beruhen auf Annahmen, die keinen Anspruch auf langfristigen Bestand haben. Insbesondere das Maß an Zu- bzw. Abwanderung hängt von politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ab und ist daher variabel. Berücksichtigt wurden daher zum einen die Fortsetzung des gegenwärtigen Zuwanderungstrends und zum anderen ein ebenso hohes Maß an Ab- wie an Zuwanderung.

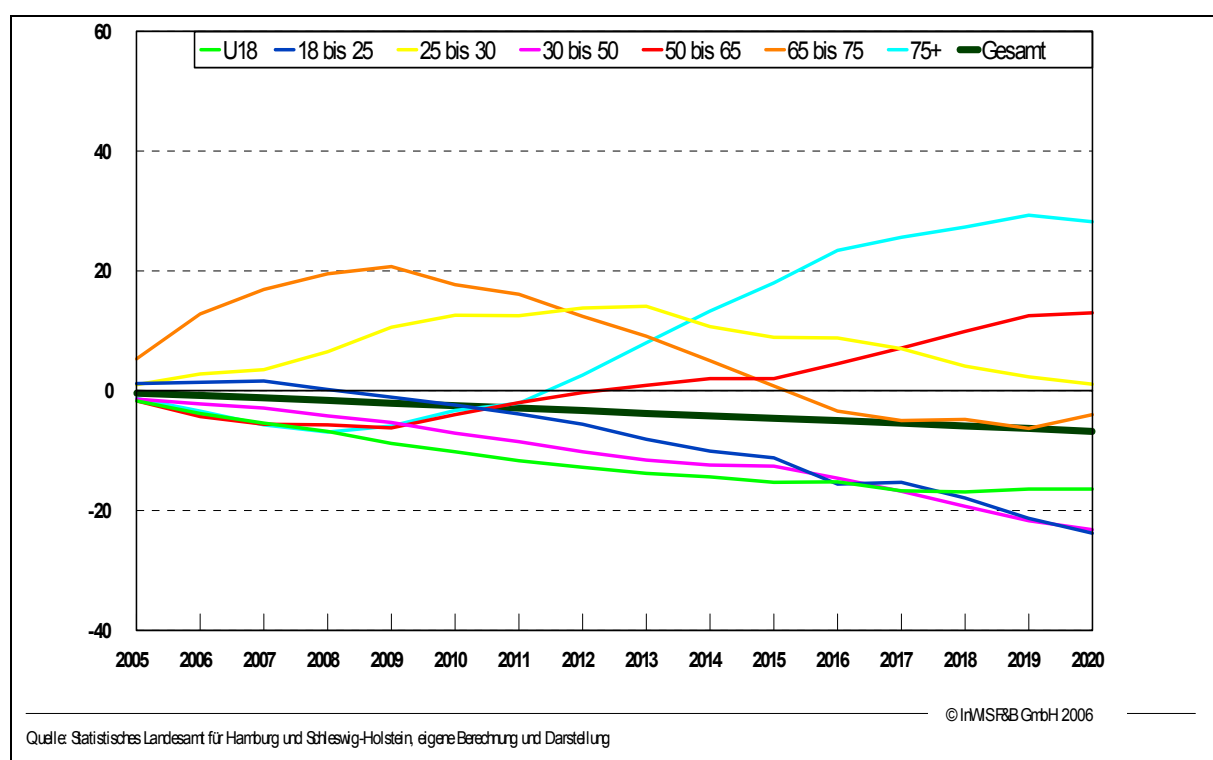
### 4.1 Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis 2020)



**Abb. 64: Bevölkerungsprognose für die Stadt Eckernförde nach dem Szenario basierend auf dem durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldo von 2002 bis 2004** Quellen: StaA, InWIS Forschung & Beratung GmbH.

Nach diesem Szenario wird die Gesamtbevölkerung bis 2020 um 3,3 % abnehmen. Große Unterschiede ergeben sich jedoch bei Betrachtung einzelner Altersgruppen. Ein drastischer und kontinuierlicher Rückgang von insgesamt 35,2 % betrifft die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen, und damit das Segment der klassischen Eigentümbildner. Dass damit auch ein enormer Verlust an Kindern einhergeht, zeigt die Entwicklung der Unter-18-Jährigen. Hier beträgt der Rückgang 15,5 %. Die Anzahl der 18- bis 25-Jährigen wird dagegen erst langfristig zurückgehen. In den nächsten Jahren wird diese Altersgruppe noch deutlich zunehmen,

bevor sie ab 2012 langsam aber stetig schrumpft und 2020 in etwa wieder den Wert des Ausgangsjahres haben wird. Ähnlich stellt sich auch die Entwicklung bei den 65- bis 75-Jährigen dar. Diese Gruppe wird in den kommenden Jahren enorme Zuwächse aufweisen (+23,8 % im Jahr 2012), sich im Jahre 2016 jedoch wieder dem Ausgangswert annähern. Geradezu entgegengesetzt verläuft die prognostizierte Entwicklung bei den 50- bis 65-Jährigen und den über 75-Jährigen. Auf eine Phase marginaler Veränderungen folgt in etwa ab 2010 ein geradezu explosionsartig verlaufender Anstieg um 21,9 bzw. 43,6 %. Zunehmen wird dagegen auch die Gruppe der 25- bis 30-Jährigen, was wohl zum Teil in der Zuwanderung von Wehrdienstleistenden und Studenten begründet ist. Hier zeigen sich die Bedeutung des Bundeswehr- bzw. Marinestützpunktes sowie des Fachhochschulstandortes für die Stadt Eckernförde. Beide Funktionen sind jedoch in ihrer Bedeutung gefährdet, die Schließung des FH-Standortes steht sogar bereits fest.



**Abb. 65: Bevölkerungsprognose für die Stadt Eckernförde nach dem Szenario basierend auf einem ausgeglichenen Wanderungssaldo. Quellen: StaA, InWIS Forschung & Beratung GmbH.**

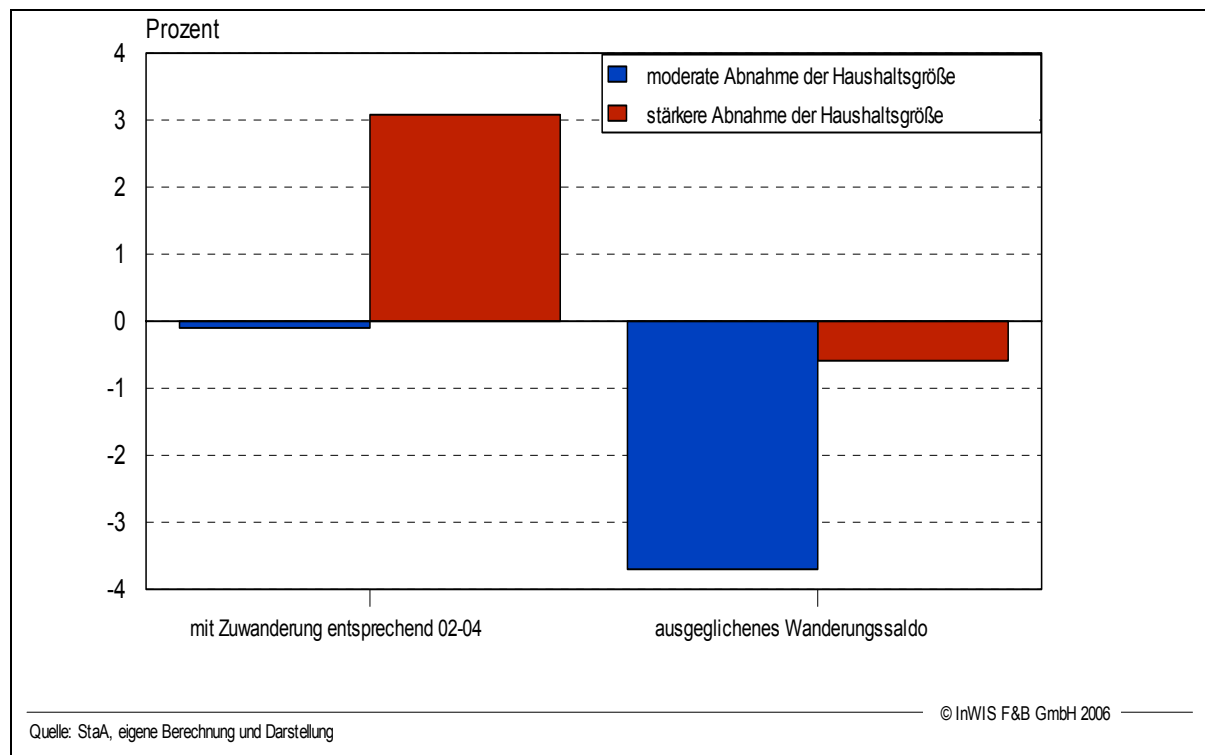
Basierend auf der Annahme eines ausgeglichenen Wanderungssaldos ist von einer ähnlich strukturierten Bevölkerungsentwicklung, allerdings mit etwas anderen Ausmaßen auszugehen. Hiernach wird die Gruppe der Hochbetagten (ab 75) um 28,2 % zunehmen, die der 65- bis 75-Jährigen nach einem Wachstum auf 20,7 % um insgesamt 4 % abnehmen und die der 50- bis 65-Jährigen wiederum um 13 % zunehmen. Neben der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen wird auch die der 18- bis 25-Jährigen um rund 23 Prozent schrumpfen. Bei den 25- bis 30-jährigen gibt es im Gegensatz zum ersten Szenario nur ein geringes Wachstum von 1,1 Prozent. Die Gruppe der unter 18-jährigen weist nach diesem Szenario analog zur ersten Prognose Rückgänge von rund 16 % auf. Insgesamt wird die Bevölkerung nach dieser Berechnung um 6,8 % bis 2020 zurückgehen.



Beide Szenarien spiegeln die kontinuierlichen Verschiebungen in der demographischen Struktur wider, zeigen aber vor allem, dass die Bevölkerung in Eckernförde allen Wanderungsbewegungen zum Trotz nach und nach überaltern wird. Sind es in den kommenden fünf Jahren vor allem 65- bis 75-jährigen, folgt daraufhin der Sprung bei den Hochbetagten sowie den Senioren zwischen 50 und 65 Jahren. An diesem Punkt zeigt sich daher, dass mit dem Auftreten der klassischen Eigentumsbildner in Zukunft immer weniger zu rechnen ist und stattdessen spezielle Angebote für das ältere Bevölkerungssegment vorgehalten werden müssen.

Die Prognosen bewegen sich im Übrigen innerhalb des Korridors, der von der Prognose des IfS gesetzt worden ist und bis 2015 ein oberes Szenario von +0,8 % und ein unteres von -7,5 % gezeichnet hat<sup>128</sup>. Eine aktuellere Prognose des IfS resultiert aus dem Jahr 2005 und stellt eine Entwicklung bis zum Jahr 2020 dar. Sie geht von einem Bevölkerungsrückgang um 5 % aus<sup>129</sup>.

#### 4.2 Haushaltsentwicklung (Prognose bis 2020)



**Abb. 66: Prognostizierte Entwicklung der Zahl der Haushalte für die Stadt Eckernförde bis 2020. Quellen: StaA, InWIS Forschung & Beratung GmbH.**

Für die Quantifizierung des zukünftigen Wohnraumbedarfs ist die Entwicklung der Haushalte von zentraler Bedeutung. In der Regel wird eine rückläufige Bevölkerungszahl durch den anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung abgeschwächt, mittelfristig bisweilen sogar umgedreht. Auch für Eckernförde kann dieses Phänomen festgestellt werden.

<sup>128</sup> Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015, Berlin April 2002.

<sup>129</sup> Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, Berlin Oktober 2005.

Analog zur Bevölkerungsprognose wurden zwei Szenarien zur Haushaltsentwicklung entworfen, die ihrerseits differenziert wurden nach moderater und stärkerer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Beide Abnahmeszenarien bilden gewissermaßen einen Entwicklungskorridor, wobei die moderate Entwicklung von der InWIS Forschung & Beratung GmbH als etwas wahrscheinlicher erachtet wird. Offensichtlich ist, welchen großen Einfluss das gegenwärtige Maß an Zuwanderung auf die Prognose ausübt. Hiernach ist von einer Entwicklung zwischen -0,1 % und 3,1 % auszugehen, während bei ausgeglichenem Wanderungssaldo durch den stärkeren Bevölkerungsrückgang auch von einem langfristigen Rückgang der Zahl der Haushalte auszugehen ist (zwischen 0,6 % und 3,7 %). Die Zuwanderung hat für die Stabilität des Wohnungsmarktes daher eine enorme Bedeutung, da bei einem Rückgang der Zahl der Haushalte eine stärkere Entspannung bestimmter Teilmärkte in Verbindung mit einem entsprechenden Preisverfall zu erwarten ist.

Nach der Prognose des IfS nimmt die Zahl der Haushalte um 2 % bis zum Jahr 2020 zu. Den Wohnungsneubaubedarf prognostiziert das Gutachten dennoch auf insgesamt 6 % des gegenwärtigen Bestands bzw. 712 Einheiten bis zum Jahr 2020. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Haushaltsprognose des IfS relativ zentral im Prognosekorridor der InWIS Forschung & Beratung GmbH (bei gleich bleibender Zuwanderung) liegt, und der von unserer Seite geteilten Einschätzung zur notwendigen Schaffung von neuen Angeboten auf zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, halten wir den prognostizierten Bedarf von rd. 700 neuen Wohneinheiten für realistisch. Nicht zuletzt die zunehmende Alterung der Bevölkerung deutet auf Bedarfsverschiebungen hin, die über den aktuellen Gebäude- und Wohnungsbestand nur bedingt gedeckt werden können.

Was die aufgestellten Prognosen für die Bedarfsentwicklung in den einzelnen Segmenten bedeutet und welche Maßnahmen daraus abzuleiten sind, wird in Kapitel 6 des Wohnraumversorgungskonzeptes behandelt. Zu diesem Zweck ist jedoch auch die Kenntnis über das Angebot an Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen notwendig, was im anschließenden Kapitel behandelt wird.

## 5. Wohnbauflächenentwicklung<sup>130</sup>

### 5.1 Siedlungsentwicklung im Nordteil der Stadt

Die ufernahen Bereiche entstanden zu großen Teilen bereits im 19. Jahrhundert während der Blütezeit als Seebad. Hier befinden sich heute die ältesten Gebäude und somit auch die ältesten Wohnhäuser Borbys. Erste Siedlungserweiterungen vollzogen sich infolge der Entwicklung Eckernfördes als Marinestandort südlich der Ostlandstraße und nördlich der Prinzenstraße vor allem zwischen den beiden Weltkriegen. Hier sind insbesondere die Zweifamilienhäuser im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße zu nennen, der heute noch als attraktives Wohnquartier einzuschätzen ist. In der Nachkriegszeit wurden für Vertriebene und Flüchtlinge im Norden der Stadt reine Wohngebiete ohne Versorgungsangebote errichtet. Derartige Siedlungen liegen vor allem nördlich der Ostlandstraße sowie im Bereich Dorotheenstraße / Cäcilienstraße.

Im Wohnungssegment der Ein- und Zweifamilienhäuser weist der Norden große Bestände südlich der Ostlandstraße, im Bereich Stettiner Straße / Danziger Straße, östlich des Saxtorfer Wegs / nördlich der Norderstraße sowie nördlich und südlich der Prinzenstraße auf. Zusätzlich sind an den Siedlungsrändern seit den 1980er Jahren in inzwischen elf Neubaugebieten zahlreiche Einzelhausbebauungen mit insgesamt ca. 590 Wohnungen entstanden, davon in den vergangenen zehn Jahren ca. 240 Wohnungen in sechs Baugebieten.

Anfang der 1990er Jahre wurde das Baugebiet „Schleswiger Straße“ im Nordwesten der Stadt für Wohnbebauung erschlossen. Während im ersten Bauabschnitt entlang der Hermann-Ivers-Straße vor allem Einzel- und Reihenhäuser entstanden, wurden im zweiten Bauabschnitt entlang der Willy-Brandt-Straße 55 Sozialwohnungen errichtet. Bis 1997 wurde das Baugebiet um weitere Geschosswohnungsbauten, Einzel- und Reihenhäuser ergänzt.

Ebenfalls in den 1990er Jahren wurde mit der Erschließung des Baugebiets Grasholz am nordwestlichen Stadtrand begonnen. Hier wurden größtenteils Einzel- und Reihenhäuser errichtet.

Das Wohngebiet „Saxtorfer Weg II“ am Nordrand der Stadt, mit den Straßen Geschwister-Scholl-Straße und Richard-Vosgerau-Straße, wurde ebenfalls in den 1990er Jahren entwickelt. Überwiegend wurden auch hier Einfamilien- und Reihenhäuser erbaut, aber es wurden auch zahlreiche Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet.

Das Baugebiet „Steenbek“ am nördlichen Siedlungsrand der Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zum ökologisch sensiblen Bereich des Lachsenbachtals. Bei der Planung und Erschließung dieses Baugebiets in den späten 1990er Jahren wurde daher ein besonderes Augenmerk auf eine besondere Einbettung in die umgebende Landschaft und auf landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen gelegt. Während sich entlang der Riesebyer Straße

---

<sup>130</sup> Zur räumlichen Analyse des Stadtgebietes bzw. zur detaillierten Betrachtung der vorgeschlagenen Entwicklungsgebiete vgl. ausführlich das ISEK Kapitel 5.

kompaktere Wohnformen wie Reihen- und Kettenhäuser finden, entstand zum Siedlungsrand hin eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (Dietrich-Bonhoeffer-Str.). In unmittelbarer Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Seite der Riesebyer Straße findet sich das kleine Baugebiet „Borbyer Hagen“ (13 Baugrundstücke), mit dessen Erschließung im Jahr 2000 begonnen wurde.

Am nordöstlichen Ortsausgang in Richtung Waabs ist das Baugebiet „Borbyer Hufe“ gelegen, welches seit 1995 erschlossen worden ist. Auch hier wurde besonderer Wert auf die Einbettung in die Umgebung gelegt und Ausgleichsflächen am Lachsenbachtal entwickelt.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Grasholz sind noch ca. 30 weitere Einzel-, Doppel- und Reihenhauseinheiten möglich. Zurzeit wird ein Bebauungsplan für eine kleine Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung in der Stettiner Straße aufgestellt. Zusätzliche Entwicklungsreserven befinden sich westlich an die Willy-Brandt-Straße angrenzend (ca. 40 Wohneinheiten), an der Prinzenstraße (ehemaliges Bauunternehmen) mit ca. 32 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, auf dem Gelände des Alten Krankenhauses (ca. 24 Wohnungen nicht als Einfamilienhausbebauung) sowie auf der Carlshöhe.

#### **5.1.1 Bewohnerstruktur und soziale Situation**

Im Wohngebiet Willy-Brandt-Straße mit einem hohen Aussiedleranteil kommt es gelegentlich zu einer Häufung von Wohnungsleerständen, ebenso im hinteren Bereich der Ostlandstraße zwischen Pillauer Straße und Saxtorfer Weg, der einen hohen Anteil an türkischen Migranten aufweist.

Im nördlichen Abschnitt der Ostlandstraße laufen die wärme gedämmten Fassadenplatten grün an und müssen regelmäßig gereinigt werden. Davon abgesehen ist die Bausubstanz in Ordnung. Aufgrund der überwiegend älteren Bewohner gibt es bei der Vermietung dennoch keine Probleme.

In einem Teil der Dorotheenstraße kam es in der Vergangenheit häufiger zu Problemen. Deshalb wurde hier vor kurzem ein Hausmeisterbüro vor Ort eingerichtet und eine Mieterversammlung zur Klärung von Schwierigkeiten durchgeführt.

#### **5.1.2 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale**

- Grasholz / 2. Bauabschnitt (ca. 30 WE / B-Plan festgestellt - vgl. ISEK Kapitel 5.1)
- Schleswiger Straße (ca. 40 WE / B-Plan festgestellt, noch nicht bekannt gemacht)
- Altes Krankenhaus (ca. 24 WE / B-Plan in Aufstellung / nur MFH vorgesehen)
- Stettiner Straße (ca. 4-8 WE / B-Plan in Aufstellung)
- Prinzenstraße / ehemaliges Bauunternehmen (ca. 32 WE in Einzelhausbebauung möglich / Projektentwicklung offen)
- Carlshöhe (Projektentwicklung noch offen - vgl. ISEK Kapitel 5.1)

Bei einigen Flächen, wie dem Grasholz, wird sich die Siedlungsweiterentwicklung daher in die bestehenden Strukturen einfügen, bei anderen, wie der Prinzenstraße, bieten sich eventuell neue Perspektiven. Grundsätzlich erscheint eine Entwicklung im oberen Qualitätsbe-

reich sinnvoll, da Eckernförde in dieser Hinsicht die für sein Umland günstigsten Standortvoraussetzungen bietet. Neben der zentralörtlichen Bedeutung sind es vor allem die weichen Standortvoraussetzungen, mit denen sich in Eckernförde gehobene Bevölkerungsteile ansprechen lassen. Eine selektive Abwanderung etablierter Milieugruppen konservativ-technokratischer oder liberal-intellektueller Prägung durch fehlende Angebote sollte daher vermieden werden. Der Nordteil der Stadt weist grundsätzlich positive Eigenschaften auf, die eine hochwertige Siedlungsentwicklung für einkommensstarke Zielgruppen eher möglich erscheinen lassen als eine durchschnittliche Entwicklung. Durchschnittliche Wohnwünsche lassen sich ebenso gut im Bestand und außerdem im Umland erfüllen. Wir gehen daher davon aus, dass es für Eckernförde per se einfacher ist, gehobene Schichten in der Stadt zu halten und anzuziehen, als kleinbürgerlich und traditionell geprägte Milieus. Letztere orientieren sich vermutlich eher in die preisgünstigeren und nahe gelegenen Umlandgemeinden. Ob vergleichbare Angebote im eher hochpreisigen Eckernförde generiert werden können, ist dagegen fraglich. Für den Norden gilt diese Vermutung noch stärker als für weite Bereiche im Süden der Stadt.

Eine hochwertige Entwicklung schließt eine Bebauung mit Reiheneigenheimen ebenso aus, wie mit standardisierten Doppelhäusern oder Wohnungen. Stattdessen sollten die Erwartungshaltungen der gehobenen Milieus mit individuellen Formen, anspruchsvollen Materialien und großzügigen Grundstücken bzw. Wohnflächen gezielt angesprochen werden.

In Bezug auf die ausgewiesenen Flächen erscheint daher insbesondere das Gelände Prinzenstraße für eine hochwertige Entwicklung geeignet, da hier die Nähe zu den attraktiven und vornehmen Quartieren am nördlichen Ufer der Eckernförder Bucht gegeben ist. Richtungsweisenden Charakter könnte die Fläche Carlshöhe für den Norden der Stadt haben, da der unmittelbare Bereich am Windebyer Noor landschaftlich und von der Größe der Projektfläche her gesehen vielfältige Potenziale bietet. Die Gebiete Grasholz und Stettiner Straße sind für eine reine Fortentwicklung der bestehenden Einfamilienhausstrukturen geeignet. Die Fläche an der Schleswiger Straße ist schlecht in urbane Strukturen eingebettet und durch die umgebenden Hauptverkehrsachsen negativ beeinflusst. Eine hochwertige Wohnbebauung schließt sich an dieser Stelle daher aus, da nicht mit der Akzeptanz etablierter Schichten gerechnet werden kann. Denkbar ist an dieser Stelle grundsätzlich eher eine Bebauung für das kleinbürgerliche Milieu, da bei diesen die Akzeptanz von weniger prestigeträchtigen Standorten in der Regel höher ist, als bei den meisten anderen Milieugruppen. Ob es vor diesem Hintergrund möglich ist, eine Bebauung mit einfacher Ausstattung in einem niedrigen bis moderaten Preisbereich anzubieten, muss von den betreffenden Akteuren diskutiert werden.

Die Fläche am alten Krankenhaus ist bereits für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Aufgrund der Mikrolage und der Nähe zum Stadtzentrum sowie zum Hafen ist auch hier die Schaffung einer attraktiven Gebäudetypologie mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen eine empfehlenswerte Handlungsstrategie.

Hinsichtlich des bevorstehenden Generationenwechsels in den Ein- und Zweifamilienhausbeständen ist in verstärktem Maße darauf hinzuwirken, dass bei der Erbgeneration ein Interesse an der Weiternutzung bestehen aufgebaut wird. Dieses lässt sich von kommunaler Seite primär durch den gezielten Ausbau bzw. die Förderung von infrastrukturellen Einrichtungen erreichen. Auf die Möglichkeiten, die zur finanziellen Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen von Seiten des Bundes oder des Landes sollte öffentlich verstärkt hingewiesen werden.

wiesen werden, um einzelne Maßnahmen zu initiieren, die wiederum Nachahmereffekte nach sich ziehen könnten. Auf diese Weise könnte ein sukzessiver Aufwertungsprozess in Gang gesetzt werden, der die Bestände bzw. die Stadtquartiere auch für nachfolgende Generationen reizvoller erscheinen lässt als Neubausiedlungen im Umland der Stadt. An diesem, für die Stabilität des Wohnungsmarktes entscheidenden Punkt, muss darauf hingewiesen werden, dass die Bestandserhaltung intensiven Neubauvorhaben in vielen Fällen vorzuziehen ist, da letztere zwar punktuell notwendig und wünschenswert sind, aber langfristig einen schädlichen Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben können.

## 5.2 Wohnbauprojekte in der Innenstadt

Seniorenwohnungen an der Reeperbahn wurden 1988 und 1993 errichtet. Der Wohnungsbau am Strand / Jungfernstieg ist in den 1980er Jahren entstanden.

Einfamilien- und Zweifamilienhäuser gibt es vor allem zwischen Kieler Straße und Jungfernstieg sowie in der Gartenstraße. Neuere Wohnquartiere mit Mietangeboten sind östlich des Jungfernstiegs (129 Wohnungen, davon 28 für Senioren) sowie im Bereich Reeperbahn (108 Seniorenwohnungen) entstanden. Außerdem wurden östlich des Jungfernstiegs mehrere Anlagen mit Eigentumswohnungen errichtet. Entwicklungsreserven, die wenigstens teilweise auch für die Errichtung von Wohnungen in Frage kommen, befinden sich im Bereich des Binnenhafens und der Hafenspitze.

Als ein gutes Beispiel für innenstadtnahes und flächensparendes Wohnen im Rahmen der Innenstadtentwicklung lässt sich das Baugebiet „Pferdemarkt“ am nordwestlichen Rand der Innenstadt anführen. Hier wurden auf ehemals gewerblichen Flächen zahlreiche Sozialwohnungen sowie Seniorenwohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet, ebenso private Eigentumswohnungen.

### 5.2.1 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale

Als Potenzialflächen für weitere Entwicklungen können folgende Bereiche angeführt werden:

- Binnenhafen / Hafenspitze (ca. 50 WE / B-Plan in Aufstellung - vgl. ISEK Kapitel 5.3)

Die maritim geprägte Potenzialfläche kann als Filetstück der zukünftigen Stadtentwicklung bezeichnet werden, da sich verschiedene Nutzungsoptionen mit sehr guten Vermarktungsaussichten anbieten. Im Hinblick auf eine Wohnnutzung ist eine Realisierung von hochwertigen Eigentumswohnungen für liberal-intellektuell, modern-bürgerlich, unter Umständen auch postmodern geprägte Milieus unterschiedlicher Altersgruppen zu empfehlen, da sich hier verschiedene Gunstfaktoren überlagern. Die zentrale Lage, die Nähe zum Wasser und das postindustrielle Hafenambiente lassen ein hohes Nachfragepotenzial erwarten, bei dem Zuziehende von außerhalb mit umzugswilligen Haushalten aus Eckernförde konkurrieren und die Preise nach oben treiben werden. Vergleichbare Standorte gibt es in Schleswig-Holstein wenn überhaupt nur in Einzelfällen, so dass hier bei entsprechenden Ausstattungsmerkmalen das Nachfragepotenzial nach Eigentumswohnungen aus einem weiten Umkreis abgeschöpft werden kann.

### 5.3 Siedlungsentwicklung im Südteil der Stadt

Bis zum Ende des 19. Jh. war der Süden weitgehend unbebaut. Nachdem Eckernförde Marinestandort und Garnisonsstadt wurde, gab es insbesondere südlich der Altstadt einen Siedlungsschub. In dessen Folge wurde zunächst der Moränenzug zur Ostsee im Bereich Sehestedter Straße / Brennofenweg überwiegend mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern bebaut (Siedlungen Am Eichberg (1927) und Eichborn (1935/36) mit jeweils 41 Wohneinheiten), die auch heute noch als besonders gute Wohnquartiere in Eckernförde eingeschätzt werden.

Die größten während des Zweiten Weltkrieges in Eckernförde errichteten Gebiete entstanden 1940/41 im Bereich Bismarckstraße (99 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 40 Wohnungen in Reihenhäusern) sowie am Klintbarg (41 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern). Seit den 1950er Jahren nahm der Mehrfamilienhausbau weiter zu. Zunächst errichteten verschiedene Bauträger 169 Wohnungen rund um den Johannes-Hensen-Platz. Es folgten in den 1960er Jahren nördlich und östlich davon 127 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 39 in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. Nördlich des Windebyer Wegs entstanden 172 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umgeben von ca. 150 Wohnungen in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern. In den späten 1960er Jahren wurde eine reine Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 462 Wohnungen im Gebiet Osterrade realisiert.

Die Siedlungserweiterung im Eckernförder Süden setzte sich weiter nach Südwesten fort. In den 1970er Jahren kam es mit der Bebauung rund um den Diestelkamp wieder zu einer stärkeren Mischung zwischen den Gebäudetypen. Seit Ende der 1970er Jahre entstanden erstmals wieder reine Einfamilien- und Zweifamilienhausgebiete rund um die Straße Westerrade und entlang der Wilhelm-Lehmann-Straße.

Ende der 1980er Jahre wurden durch Eingemeindung die Voraussetzungen für eine Siedlungsflächenerweiterung der Stadt in Richtung Südwesten geschaffen. Das größte Neubaugebiet der Stadt, das Domsland mit seit 1997 bis heute ca. 410 überwiegend in Einfamilien- und Zweifamilienhäusern errichteten Wohnungen, liegt im äußersten Südwesten westlich der Rendsburger Straße. Die verbindliche Bauleitplanung wurde eng mit der Landschaftsplanung abgestimmt, da das Gebiet in ökologisch sensible Flächen eingebettet ist. Dort sind noch Bebauungsreserven für ca. 40 Wohneinheiten vorhanden.

Weitere großflächige Neuerschließungen von Wohngebieten sind seitdem nicht erfolgt. Mit den nördlich des Wohngebiets Domsland gelegenen Flächen der „Schiefkoppel“ sind im Süden der Stadt jedoch noch große Flächenpotenziale für eine weitere Wohnbebauung vorhanden, deren Erschließung in einem ersten Bauabschnitt seit Ende 2005 vorbereitet wird.

#### 5.3.1 Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Die Siedlungsbaugesellschaft H. und P. Frank mbH führt zurzeit eine umfangreiche Sanierung des Wohngebiets Osterrade durch, in dem überwiegend Senioren und junge Familien wohnen. Neben einer energetischen Modernisierung des gesamten Quartiers werden große Anteile der überwiegend bestehenden Dreizimmerwohnungen in Zwei- und Vierzimmerwohnungen umgebaut. Außerdem werden einige Wohnungen seniorengerecht umgebaut. Daneben sind ein Servicehaus, die Anlage von 120 neuen Carport-Einstellplätzen, Mietergärten und ein Marktplatz geplant.

In den Bereichen Diestelkamp, Feldstedt und Dr.-Karl-Möller-Platz beabsichtigt die Deutsche Annington Heimbau AG ca. 240 Wohnungen an Einzeleigentümer zu verkaufen.

### 5.3.2 Wohnbauliche Entwicklungspotenziale

- Domsland (ca. 40 WE / baureif erschlossen / Restfläche B 40)
- Schiefkoppel, Abschnitt 1 (vgl. ISEK Kapitel 5.4)

Die aufgeführten Potenzialflächen bilden zusammen den südwestlichen Wachstumsbereich der Stadt Eckernförde, der nach vollständiger Entwicklung prägenden Charakter für das gesamte Gebiet südlich der Innenstadt haben wird. Das Gelände stellt für Eckernförde ein klassisches Suburbanisierungsgebiet innerhalb der Stadtgrenzen dar. Die im Rahmen der Eingemeindung hinzu gewonnenen Flächen bilden zugleich den Übergang in die zur Ortschaft Windeby gehörigen Grün- und Nutzflächen des ländlichen Raumes. Das nach wie vor von vielen Menschen idealisierte Bild des Wohnens „im Grünen“ lässt sich an diesem Standort besonders gut realisieren. Insofern stellen die Potenzialflächen eine für die Stadtentwicklung bedeutsame Alternative zu ausgewiesenem Bauland der Umlandgemeinden auf der grünen Wiese dar. Sowohl traditionell und kleinbürgerlich geprägte, als auch aufstiegsorientierte und modern-bürgerliche Milieus stellen heutzutage noch typische Suburbanisierer dar. Sie weichen aufgrund der günstigeren Immobilien- und Baulandpreise an den Stadtrand oder - aus Mangel an Alternativen - in das Umland aus. Dieses Phänomen ist – trotz der vergleichsweise niedrigen Preise für Bauland und Reihenhäuser – auch in Eckernförde zu beobachten, wie die folgende Tabelle noch einmal verdeutlichen soll:

**Tab. 21: Wanderungen saldiert nach Altersgruppen und Ziel- bzw. Quellgebieten bezogen auf den Zeitraum 2002 bis 2005. Quelle: Eck**

	Kreis Rendsburg-Eckernförde	andere Kreise Schleswig-Holsteins	Hamburg	andere Bundesländer	Ausland	Unbekannt	Summe
0-17 Jahre	27	25	9	49	-8	4	106
18-24 Jahre	173	-22	-13	251	24	10	423
25-29 Jahre	-60	-85	-27	-15	0	12	-175
30-49 Jahre	-105	-3	-7	-8	-6	105	-24
50-64 Jahre	49	26	12	79	5	12	183
über 65 Jahre	25	26	7	79	0	1	138
Gesamt:	109	-33	-19	435	15	144	651

Es zeigt sich, dass es große Unterschiede hinsichtlich selektiver Wanderungsbewegungen gibt. Das positive Gesamtsaldo wird im Wesentlichen vom Zuzug jüngerer und älterer Menschen getragen. Diese Zuzüge resultieren zum einem aus der Eigenschaft Eckernfördes als Bundeswehr- und Fachhochschulstandort, zum anderen aus der Attraktivität der Stadt als bevorzugter Wohnstandort für Senioren bzw. als Altersruhesitz. Negative Teilsalden resultie-



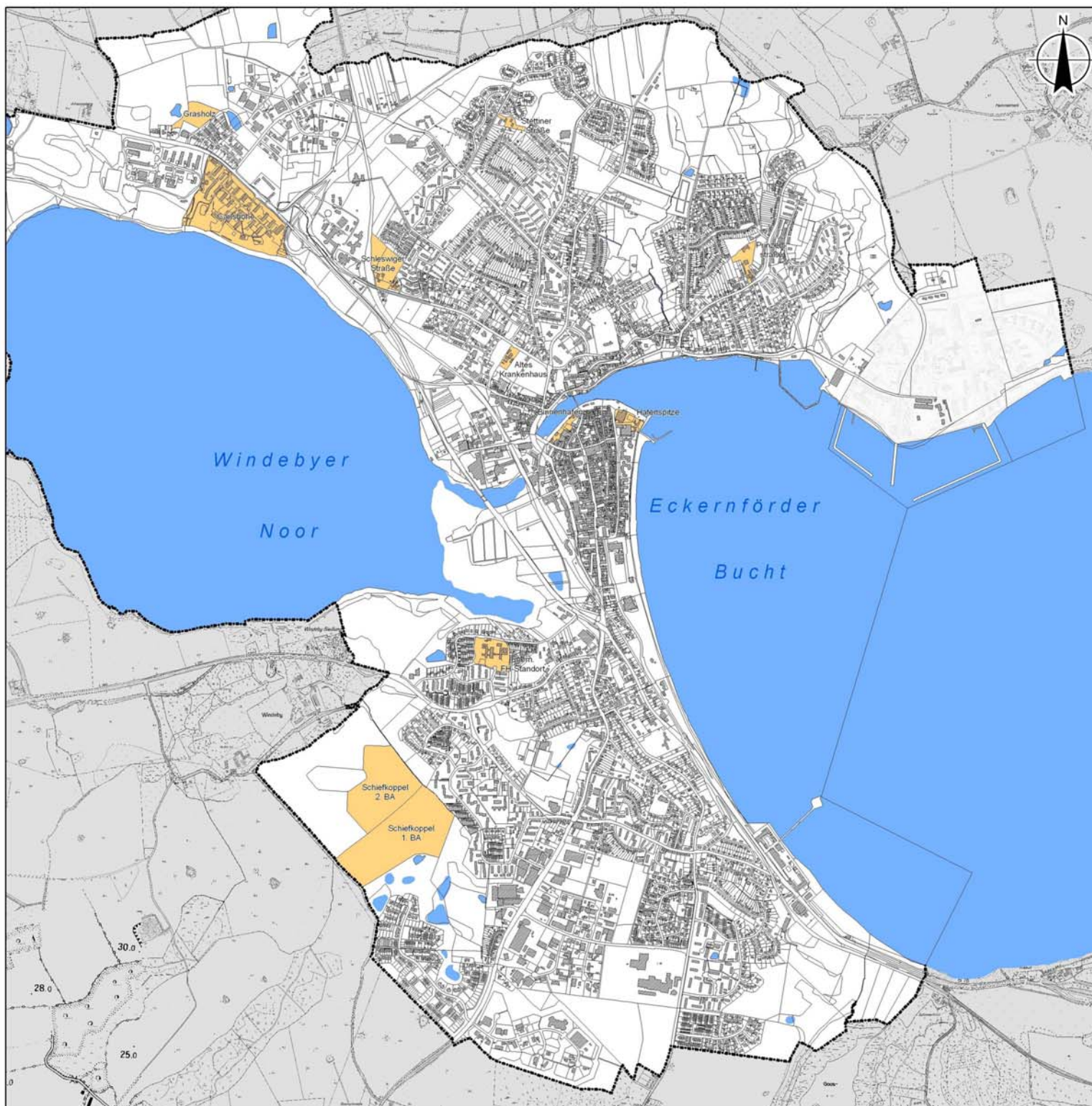
ren dagegen aus Überschüssen bei der Abwanderung der mittleren Altersgruppen zwischen 25 und 49 Jahren, also den klassischen Eigentumsbildnern. Dass es sich dabei um Stadt-Umland-Wanderungen handelt, wird durch die Betrachtung der Zielgebiete offenbar: Der größte Teil der Wanderungsverluste bezieht sich auf den Kreis bzw. andere Kreise in Schleswig-Holstein.

Dieser Exkurs soll die Bedeutung der Schaffung von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt noch einmal herausstellen, allerdings nur soweit, wie der Markt auch tatsächlich abgeschöpft werden kann. Die Potenzialflächen im Südwesten können zwar von der Lage her mit Umlandgemeinden konkurrieren, jedoch kaum in Bezug auf die preislichen Rahmenbedingungen, sodass der selektive Fortzugstrend wirtschaftlich aktiver und mobiler Haushalte nur unter sehr günstigen Voraussetzungen zu stoppen sein kann. Das heißt, dass neben der preislichen Komponente auch städtebauliche Qualitäten geschaffen werden müssen. Das in Homogenität aufgehende Reiheneigenheim sowie das standardisierte Doppelhaus sind daher nicht bzw. nur bedingt zu empfehlen. Freistehende und individuell gestaltete Eigenheime werden dagegen eher auf die Akzeptanz und das Interesse der angesprochenen Zielgruppen stoßen.

Auf diese Weise würden eher kaufkräftigere Zielgruppen, das heißt aufstiegsorientierte und moderne Milieus angesprochen werden, da wir davon ausgehen, dass es grundsätzlich leichter ist, diese am Standort zu halten als weniger kaufkräftige, wie kleinbürgerliche und traditionelle Milieus. Bei letzteren ist zudem zu erwarten, dass die Bindung an den Standort Eckernförde geringer ausgeprägt ist.

Unabhängig von dieser Einschätzung weist das Gebiet Schiefkoppel/Domsland nicht die Eigenschaften für eine als hochwertig zu bezeichnende Entwicklung auf, da sich die Nähe zum großflächigen Gewerbegebiet und zu den teilweise modernisierungsbedürftigen Zeilenhausbeständen rund um den Diestelkamp eher negativ zu bewerten ist. Daneben fehlt dem Gebiet Domsland ein gewisses Maß an Urbanität, da es nicht gewachsen, sondern quasi aus einem Guss heraus entstanden ist. Infrastrukturelle Einrichtungen sucht man – vom Gewerbegebiet abgesehen – vergebens. Aus diesem Grund ist nicht mit Nachfragern aus den etablierten, konservativ-technokratisch oder liberal-intellektuell geprägten Milieus zu rechnen. Der Siedlungsbereich Südwest ist daher insgesamt durchschnittlich zu bewerten und sollte gezielt die Marktnachfrage aufstiegsorientierter und moderner Bevölkerungsschichten bedienen.

Hinsichtlich der Bestände an Ein- und Zweifamilienhäusern mit bevorstehendem Generationenwechsel gilt dasselbe, wie bereits für den Nordteil der Stadt dargelegt wurde.



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eckernförde

## Plan C Wohnraumversorgungskonzept

### Wohnbauflächenpotenziale

Stand: Mai 2006

#### Legende

Wohnbauflächenpotenzial

#### Sonstiges

Gebäude  
 Gewässer  
 Stadtgrenze

#### Maßstab

1:20.000  
0 100 200 300 400 500 1.000  
Meter

Auftraggeberin:  
Stadt Eckernförde

  
**Eckernförde**  
OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer!

Bearbeitung:

  
**steg** Städterneuerungs- und  
Stadtentwicklungsgesellschaft  
Hamburg mbH

Datengrundlage ALK, 2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

#### 5.4 Abschließende Bewertung zur Wohnbauflächenentwicklung

Eckernförde weist eine Siedlungsstruktur auf, die sich vereinfacht in die Stadtquartiere Nord und Süd unterteilen lässt, die über das Gelenk der Innenstadt miteinander verbunden sind. Die Innenstadt stellt für Eckernförde aufgrund der zentralörtlichen Funktionen, der Lage an Hafen und Strand sowie der städtebaulichen Struktur einen Hauptanziehungspunkt nicht nur für Gäste und Touristen, sondern auch für Wohnungssuchende von außerhalb dar. Sie weist naturgemäß stark verdichtete, urbane Strukturen auf, die nur geringe Potenziale für eine Weiterentwicklung bieten. Die durch Brachfallen hafenbezogener Areale frei gewordenen bzw. frei werdenden Flächen am Binnenhafen sowie an der Hafenspitze eignen sich daher sehr gut für eine hochwertige Entwicklung von Eigentums- und Mietwohnungen. In Bezug auf den Gebäudebestand fallen Modernisierungsdefizite an wenigen historischen Fassaden auf, die den attraktiven Gesamteindruck des Stadtkerns jedoch nur geringfügig schmälern.

Der Nordteil der Stadt wird geprägt von einem historischen Villenviertel in Ufernähe, durch das ein großbürgerliches bis herrschaftliches Ambiente geschaffen wird. Konservativ-technokratische und liberal-intellektuelle Milieugruppen werden hiervon besonders angesprochen. Noch charakteristischer sind für weite Teile von Borby jedoch die Einfamilienhausbestände aus den 1950er und 60er Jahren, die überwiegend – bis auf Modernisierungsdefizite an einigen Fassaden und Fenstern – einen recht positiven Siedlungseindruck vermitteln. Bedeutsam ist hierbei die Bestandsicherung, die durch den zu erwartenden Generationenwechsel in Verbindung mit langfristigen Bevölkerungsrückgängen gefährdet ist.

Die Zeilenhausbestände, die sich vor allem in den Bereichen der Dorotheenstraße, der Ostlandstraße, des Saxtorfer Weges, der Bystedtredder Straße und der Kurt-Pohle-Straße in die Eigenheimstrukturen einbetten, weisen zum Beispiel entlang der Ostlandstraße Modernisierungsdefizite auf, die es – sofern man sie zukunftsfähig machen will – zu beheben gilt. Energetische Modernisierungen sind dabei ebenso bedeutsam wie die Anbringung von Balkonen, zum Beispiel im Bereich Dorotheenstraße.

Die Neubausiedlungen, größtenteils aus den 1990er Jahren, fügen sich überwiegend harmonisch an den Siedlungsrändern in die bestehenden Strukturen ein. Für zukünftige Entwicklungen ist es daher empfehlenswert, ein Qualitätsniveau zu erzeugen, mit dem kaufkräftige Zielgruppen angesprochen werden können, da wir aus gutachterlicher Perspektive den Standort grundsätzlich für attraktiv halten und bei diesen Zielgruppen die größten Vermarktungspotenziale sehen.

Den Südteil der Stadt weist Parallelen zum Norden auf. Ihn kennzeichnet zum einen eine hochwertige Villenbebauung, die sich südlich an die Innenstadt, entlang der morphologisch reizvollen Moränenlandschaft im Uferbereich anschließt. Zum anderen existieren auch hier große Einfamilienhausbestände aus den 1950er und 60er Jahren sowie Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 1970er Jahren, die entsprechenden Modernisierungsbedarf aufweisen, wie zum Beispiel im Bereich Diestelkamp. Die Mehrfamilienhausbestände haben an

der Siedlungsstruktur einen größeren Anteil als im Norden der Stadt. Geprägt wird das Quartier außerdem durch das großflächige Neubaugebiet Domsland im Südwesten. Die umfassenden Modernisierungsarbeiten an den Beständen der Siedlungsbaugesellschaft H. und P. Frank deuten zwar auf einen positiven Entwicklungsverlauf hin, doch insgesamt ist der städtebauliche Eindruck nicht so positiv wie der im Nordteil Eckernfördes. Dieser Eindruck ist nicht allein auf die Wohnungsbestände, sondern auch auf die Integration des großflächigen Gewerbegebietes Süd. Für die Potenzialflächen Schiefkoppel und Domsland bedeutet dies, dass eine hochwertige Entwicklung nur geringe Aussichten auf eine zügige Vermarktung hat, ebenso wenig, wie eine Entwicklung, die sich vorwiegend an kleinbürgerliche Milieugruppen richtet. Diese bevorzugen nach unserer Einschätzung eher die Umlandgemeinden und akzeptieren im Bedarfsfall auch Eigenheime aus dem Bestand, die durch den Generationenwechsel verfügbar werden.

## 6. Handlungsbedarf und Bestimmung der segmentspezifischen Nachfrage

Zur Fundierung der qualitativen Handlungsempfehlungen werden für die wesentlichen Segmente des Wohnungs- und Immobilienmarktes Nachfragepotenzialberechnungen durchgeführt. Sie geben Auskunft über das quantitative Mengengerüst in einzelnen Wohnungsmarktsegmenten und setzen in sofern den Handlungsrahmen für die Akteure auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Die Analyse der Nachfragepotenziale stellt zunächst auf die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte ab. Für Eckernförde gehen wir von einem Einwohnerverlust von 3,3 bis 6,8 % aus. Ausschlaggebend für die Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes ist aber die Entwicklung der Zahl der Haushalte sowie die Zusammensetzung der Haushalte nach unterschiedlichen Haushaltstypen. Trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 ist ein Anstieg der Haushaltszahlen um bis zu 3 % im gleichen Zeitraum möglich, so dass im Betrachtungszeitraum ein weiterer Wohnraumneubaubedarf – über die reine Erhaltung des Bestandes, d.h. den Ersatz von Bestandsabgängen hinaus – bestehen kann. In welche Richtung sich die Haushaltszahlen entwickeln werden, ist daher in Zukunft genau zu beobachten. In jedem Fall ist die Schaffung von Angeboten für verschiedene Zielgruppen angebracht, um eine Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes gewährleisten zu können. Qualität sollte Quantität bei der Wohnraumschaffung jedoch vorgezogen werden.

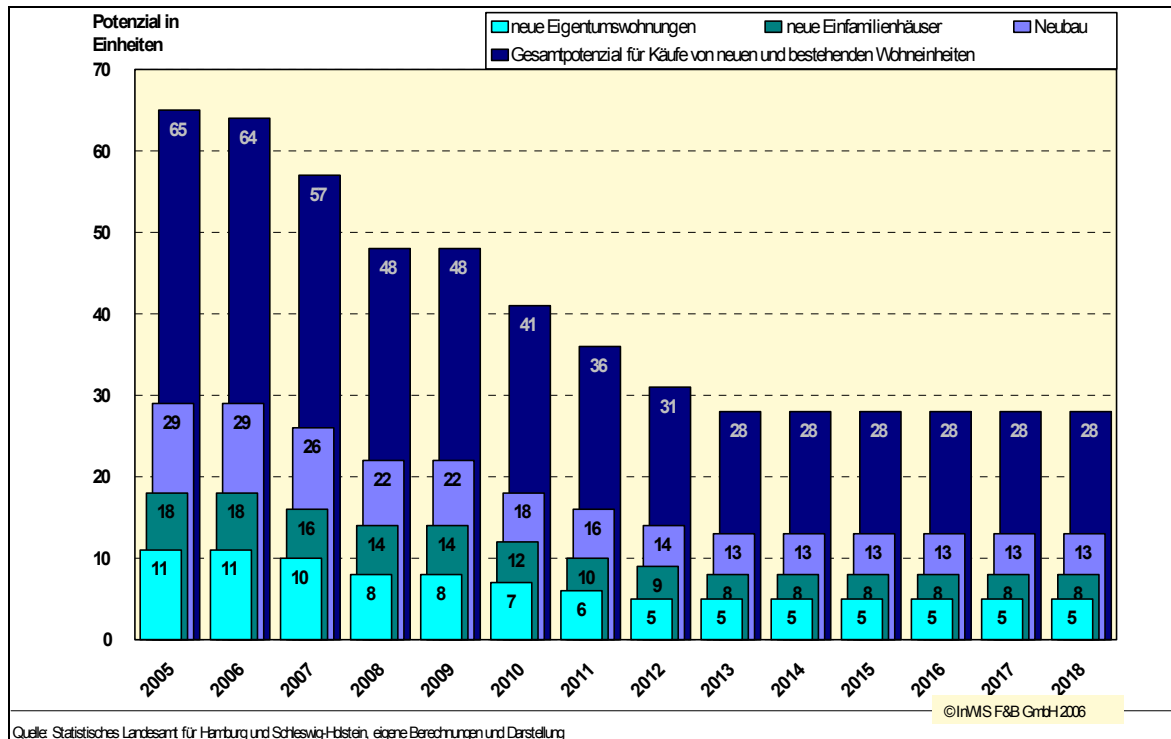
Der gesamte Wohnungsneubaubedarf bis 2020 kann auf der Grundlage der zukünftigen Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung mit rd. 6 % des gegenwärtigen Bestands beziffert werden, was absolut betrachtet auf ca. 700 Wohneinheiten hinausläuft. Im Folgenden wird – auf der Grundlage einer mikroanalytischen Betrachtung einzelner Wohnungsmarktsegmente – eine Potenzialberechnung vorgenommen, um den absoluten Wohnbaubedarf näher zu erläutern und zu spezifizieren.

### 6.1 Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen

Angesichts der Siedlungsstruktur in Eckernförde ist davon auszugehen, dass das Eigentumssegment eine wichtige Bedeutung für die Wohnraumversorgung besitzt. Siedlungsteile in Borby und in den südlichen Stadtquartieren sind durch Ein- und Zweifamilienhausbestände überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Hinzu kommen die in der letzten Dekade neu errichteten Wohngebiete in Borby-Nord/West und im Eckernförder Süden (Domsland).

Die Datengrundlage lässt momentan eine verlässliche Einschätzung nicht zu, wie hoch die Eigentumsquote derzeit liegt. Zur Bestimmung dieser Quote ist über den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern hinaus eine genauere Bestimmung der Eigentumswohnungsbestände in Eckernförde erforderlich. Insbesondere in der Altstadt sind in den vergangenen Jahren mehrere Eigentumswohnungsprojekte realisiert worden, die sich nach übereinstimmender Auffassung der befragten Experten gut am Markt haben platzieren lassen.

Vor diesem Hintergrund ist auch in Zukunft mit einem regen Interesse in diesem Segment zu rechnen. Die Ergebnisse der Prognoserechnungen sind in der folgenden Grafik überblickartig bis zum Jahr 2018 zusammengestellt:



**Abb. 67: Verteilung des Nachfragepotenzials in Eckernförde. Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH.**

Das prognostizierte Nachfragepotenzial wird über den Betrachtungszeitraum zunächst kontinuierlich abnehmen, bevor es ab 2013 auf einem deutlich niedrigeren Niveau stagniert. Dies hängt vorrangig damit zusammen, dass sich die Gruppe der Einwohner im Alter von 25 und 45 Jahren demografisch bedingt relativ stark verringert. Nach wie vor bildet diese Gruppe überdurchschnittlich oft Eigentum. Doch die geburtenstarken Jahrgänge, die in den vergangenen Jahren erheblich zur guten Konjunktur im Eigentumssegment beigetragen haben, haben sich - sofern der Wunsch dazu bestand - bereits mit Wohneigentum versorgt.

Allerdings ist es erkennbar, dass in den vergangenen Jahren zusätzlich Erwerberhaushalte am Markt auftreten, die in der Vergangenheit kein Eigentum erworben haben. Hierzu zählen vor allem ältere Haushalte ab 55 Jahren. Die Eigentumsbildung dieser Haushalte geschieht einerseits im Bestand, insbesondere in Beständen, die von den Eigentümern momentan am Markt zur Privatisierung angeboten werden. Andererseits erwirbt diese Gruppe Neubaueigentumswohnungen, die mit Blick auf den nahenden Ruhestand als Alternative zum klassischen Einfamilienhaus in Erwägung gezogen werden. Zum anderen fragen diese Gruppen - insbesondere, wenn es sich um aufgeschlossene und moderne Haushalte handelt - kleinere Eigenheime oder auch Reiheneigenheime nach. Allerdings handelt es sich bei diesen Haushalten noch um eine kleine Zielgruppe.



Generell bleibt aber festzuhalten, dass die demographische Entwicklung mit einer sinkenden Nachfrage bzw. einem schwindenden Bedarf an Wohneinheiten im Eigentumssegment einhergehen wird.

Für das Jahr 2006 rechnen wir mit einer Gesamtnachfrage nach Wohneigentum von 64 Einheiten. Mehr als die Hälfte dieser Nachfrager bedient sich im Bestand, so dass für Erstverkäufe noch ein Potenzial von 29 Einheiten verbleibt. Diese verteilen sich wiederum zu unterschiedlichen Teilen auf die Bereiche Einfamilienhäuser (18) und Eigentumswohnungen (11). Aufgrund der kleinstädtischen Strukturen und der ausreichenden Verfügbarkeit von Bauland gehen wir von einer höheren Nachfrage im klassischen Eigenheimsegment aus. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen dürfte sich räumlich überwiegend im Innenstadtbereich konzentrieren, da dort im Bereich des Geschosswohnungsbaus die höchsten Qualitäten vorliegen. Aufgrund der dichten und zugleich urbanen Strukturen werden die Angebote nach Wohneigentum in der Innenstadt vor allem Paare und Singles aller Altersgruppen (besonders Jüngere und Ältere) ansprechen. Familien fragen erfahrungsgemäß zum großen Teil Eigenheime nach, insbesondere in ländlich oder kleinstädtisch geprägten Räumen.

Die berechneten Potenziale für Eigentumsmaßnahmen beziehen sich auf die Nachfrage, die aus der derzeitigen Bevölkerung von Eckernförde generiert wird. Hinzu kommt eine zusätzliche Nachfrage, die durch Zuzüge insbesondere von älteren Haushalten ausgelöst wird. Diese Nachfrage lässt sich kaum quantifizieren. Wir schätzen, dass rd. 20 % zusätzliche Nachfrage von zuziehenden Haushalten ausgelöst wird. In einzelnen Jahren kann dieser Wert auch darüber liegen.

Durch die gezielte Förderung von Maßnahmen zur Modernisierung sollte jedoch auch eine Steigerung der Attraktivität der Bestände angestrebt werden, durch die der Bedarf an Neubauten ein wenig eingedämmt werden kann. Künftige Leerstände könnten auf diese Weise verringert und der Wohnungsmarkt stabilisiert werden. Gleichzeitig gilt es jedoch, mit attraktiven neuen Angeboten eine (weitere) Image-Steigerung des Wohnstandortes Eckernförde herbeizuführen. Aus diesem Grund ist bei der Planung von Neubausiedlungen auch auf einen innovativen Charakter Wert zu legen. Standardisierte Eigenheime, insbesondere Reihenhäuser, können im Vergleich zu den Beständen aus den 1950er und 1960er Jahren dagegen keine bedeutende Innovationskraft entfalten, und sollten daher vermieden werden. Getragen wird diese Argumentation von den unterdurchschnittlichen Verkaufspreisen für Reiheneigenheime sowie der Einschätzung lokal agierender Wohnungsunternehmen. Freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften sind Reiheneigenheimen in Eckernförde grundsätzlich vorzuziehen.

Ein über die errechneten Werte hinausgehendes Potenzial könnte - wie schon erwähnt - durch die Schaffung von Eigenheimen für Senioren generiert werden. Aufgrund der momentan noch geringen Affinität zur Eigentumbildung ist diese Altersgruppe bei der Berechnung der Nachfragepotenziale unberücksichtigt geblieben. Insofern ist die Schätzung als konservativ zu bezeichnen.

Innovative, speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnittene Wohnkonzepte könnten jedoch auf eine entsprechende Nachfrage stoßen. Anbieten würden sich daher 1- bis 1,5-geschossige Bungalows auf überschaubaren Grundstücken, mit Wohnflächen unter 100 m<sup>2</sup>, kleinen Gärten, ohne Keller, barrierefrei und in ruhiger, idyllischer aber dennoch zentrumsnaher Lage. Derartige Angebote richten sich an ältere Ehepaare, die im Besitz grö-

ßerer Eigenheime sind, deren Ansprüche an die Wohnungsgröße jedoch gesunken sind. Mit dem Verkauf ihres Immobilienbesitzes ließe sich ein kleinerer, im besten Falle barrierefreier Bungalow finanzieren, so dass bei entsprechender Vermarktung eine dahingehende Nachfrage auch im von älteren Eigenheimen dominierten Eckernförde generiert werden könnte.

Übertragen ließe sich dieses Konzept auch auf Mietverhältnisse, so dass sowohl Eigenheime als auch Mietshäuser geschaffen werden könnten. Das Umfeld sollte gartenstadtähnlich angelegt sein und Begegnungen in parkähnlicher Umgebung möglich machen. Zur Einführung empfehlen wir die Errichtung von drei bis fünf Einheiten pro Jahr, bei erfolgreicher Vermarktung in der Startphase des Projektes ggf. auch mehr.

Der Bedarf an neuen Mietwohnungen sollte sich an der Differenz zwischen der Bedarfsprognose und den dargestellten Potenzialen zur Eigentumbildung orientieren, wodurch ein jährliches Volumen von ca. 25 bis 30 neuen Wohneinheiten als ausreichend angesehen werden kann. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sollten sowohl kleinere Wohnflächen bis 50 m<sup>2</sup>, als auch mittlere zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> sowie in Einzelfällen auch große über 100 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Insbesondere die kleinen Wohneinheiten haben eine große Relevanz für den Bedarf an sozialer Wohnraumversorgung, auf den nachstehend noch einmal eingegangen wird. Zum einem geringen Teil (maximal fünf) könnten die Einheiten auch in Form von Mieteigenheimen realisiert werden. Aus gutachterlicher Erfahrung werden diese bei hochwertiger Ausstattung und mittlerer bis großer Wohnfläche in Städten immer häufiger nachgefragt, da sie den Anforderungen beruflich mobiler Bevölkerungsteile entsprechen. In vielen Berufsgruppen ist ein hohes Maß an Flexibilität und Mobilität unabdingbar geworden, darüber hinaus sind häufige Wechsel der Beschäftigungsverhältnisse nichts Ungewöhnliches mehr, was bedeutet, dass Wohnstandorte nicht mehr auf Lebenszeit gewählt werden können. Selbstgenutztes Eigentum verliert in diesem Zuge für mehr Menschen an Bedeutung. Da sich die Ansprüche an das Wohnen dadurch jedoch nicht grundsätzlich geändert haben, stellen Eigenheime zur Miete eine interessante Alternative zu gekauften Eigenheimen auf der einen und Mietwohnungen auf der anderen Seite dar.

## **6.2 Bedarf an Service-Wohnanlagen**

In Kapitel 4.1 wurde aufgezeigt, dass die Bevölkerung in der Altersgruppe 75+ bis zum Jahr 2020 zwischen rund 28 % (ohne Zuwanderung) und 44 % (bei aktuellem Zuwanderungsniveau) gemessen am Ausgangswert von 2004 wachsen wird. Aufgrund dieser Entwicklung kommt der Schaffung von speziellen Angeboten für Senioren und Hochbetagte eine wachsende Bedeutung zu. Sie können allgemein unter den Begriff „Service-Wohnen“ subsumiert werden, da sich der Begriff des betreuten Wohnens in den letzten Jahren überholt hat. Der Begriff Service-Wohnen ist weniger negativ belegt und entspricht eher den gewachsenen Ansprüchen der Gesellschaft im Allgemeinen und Älterer im Besonderen an die Bereitstellung von Dienstleistungen. Heutzutage müssen Angebote bereitgestellt werden, die weit über eine Pflege oder Betreuung im engeren Sinne hinausgehen bzw. bereits im Vorfeld ansetzen.

Beim Angebot an Service-Wohnanlagen lassen sich daher Segmente bilden, denen sowohl Mietpreise ohne Nebenkosten als auch eine empfohlene Betreuungspauschale gegenübergestellt werden können. Beim oberen und Luxussegment handelt es sich um Seniorenresidenzen, die in der Regel ein vielfältiges Dienstleistungsangebot vorhalten. Die Kosten für diese Dienstleistungen fließen in die Mietpreise (Räumlichkeiten für Therapie und Freizeit,



Schwimmbad usw.), zum Teil jedoch auch in die Betreuungspauschalen mit ein, so dass sich in der Praxis häufig eine Diskrepanz zwischen empfohlener und tatsächlicher Betreuungspauschale ergibt.

Tab. 22: Angebotssegmente des Service-Wohnens. Quelle: Pflegeberatungsstelle Lübeck; Heinze, Rolf G. u.a. (1997): Neue Wohnung auch im Alter. Darmstadt.

Segment	Preisniveau Nettokaltmiete / Monat	Empfohlene Betreuungspauschale pro Monat
<b>Unteres Segment:</b>		
• öffentlich gefördert	4,50 – 5,90 EUR/qm	bis 85 EUR
• freifinanziert	5,90 – 7,50 EUR/qm	85 – 100 EUR
<b>Mittleres Segment:</b>	7,50 – 12,00 EUR/qm	100 – 150 EUR
<b>Oberes Segment:</b>	ab 12,00 EUR/qm	ab 150 EUR

In Eckernförde existieren derzeit 192 Wohneinheiten im Service-Bereich. 82 von diesen Wohnungen erfordern einen Wohnberechtigungsschein. Der Korridor der Nettokaltmieten entspricht ungefähr der dargestellten Einteilung in einzelne Angebotssegmente. Er bewegt sich zwischen 4,76 und 13 Euro pro Quadratmeter. Die monatlichen Betreuungspauschalen weichen jedoch von der idealisierten Einteilung ab, so dass bei 104 Wohnungen mit Nettokaltmieten zwischen 11 und 13 Euro, lediglich 35 Euro für die monatliche Betreuung bezahlt werden müssen. Bei 72 Wohnungen, die von der WOBAU verwaltet werden und bei denen die Miete 5,61 Euro beträgt, sind dagegen 157 Euro monatlich für die Betreuung aufzuwenden. Am günstigsten sind insgesamt die 16 Service-Wohnungen, die an das Sankt Martin Altenhilfe-Diakonie-Zentrum angegliedert sind: Zu den Mietkosten von 4,76 Euro addieren sich 22 Euro für die Betreuung.

Dass sich die idealtypische Einteilung in Bezug auf die Betreuungskosten in der Stadt Eckernförde nicht wieder findet, liegt zum einen in der Variation des Betreuungsangebotes, zum anderen in der Tatsache begründet, dass bestimmte Leistungen bereits von der Miete abgedeckt sein können. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren lässt sich dennoch eine Einteilung der bestehenden Wohneinheiten in drei Preissegmente vornehmen: Lediglich 16 Wohnungen können dem unteren Preissegment zugerechnet werden, rund 124 dem mittleren und ca. 52 dem oberen Preissegment. Diese statische Betrachtung deutet bereits auf eine gewisse Knappheit im unteren Marktsegment hin.

Im Folgenden wird das Potenzial für Service-Wohnanlagen für die Stadt Eckernförde berechnet. Folgende Annahmen werden den Berechnungen daher zu Grunde gelegt:

Die generelle Umzugsbereitschaft der Haushalte in Deutschland beträgt rd. 29,1 %, in größeren Städten steigt dieser Wert auf ca. 35 %, in ländlich geprägten Regionen sinkt der Wert auf rd. 18 % ab. Diese Werte wurden für Haushalte zwischen 55 und 75 Jahren ermittelt.

In 2004 wird die Zahl der Bevölkerung im Alter zwischen 55 und 75 Jahren laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein mit 5.676 beziffert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in Haushalten dieser Altersgruppe 1,8 Personen.

Tab. 23: Potenzial für Service-Wohnen in Eckernförde für die kommenden 10 Jahre. Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; eigene Berechnungen.

Potenzial für Service-Wohnen		
Bevölkerung zwischen 55 und 75 Jahren (31.12.2004)	5.676	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	
Anzahl Haushalte $\geq 55$ Jahre bis $< 75$ Jahre	3.153	
Davon: Anteil potenziell umzugsbereiter Haushalte	20,8 %	656
Darunter: Anteil derjenigen, die in der Wohnlage bleiben möchten	71 %	466
Darunter: Präferenz „Service-Wohnen“ und Seniorenresidenzen	75 %	349
Langfristiges Nachfragepotenzial (10-Jahres-Zeitraum) für Eckernförde	349 WE	
Kurzfristiges Umzugspotenzial (2-Jahres-Zeitraum)	20 %	70 WE

Bei dieser Vorgehensweise werden Mieter- und Eigentümerhaushalte gemeinsam betrachtet. Die Nachfrage konzentriert sich bei dieser Angebotsform nicht nur auf den Nahbereich, d.h. auf eine Siedlung oder einen Stadtteil, sondern bezieht sich auf die Gesamtstadt.

Ein weiterer Aspekt muss berücksichtigt werden: Das ermittelte Potenzial muss auf verschiedene Preissegmente herunter gebrochen werden, denn nicht alle Haushalte kommen für die unterschiedlichen Segmente in Frage. Auf der Basis von Erfahrungswerten verteilt sich die Nachfrage folgendermaßen auf die einzelnen Segmente.

Tab. 24: Nachfragepotenzial nach unterschiedlichen Preissegmenten (für 10 Jahre). Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und eigene Berechnungen.

Marktsegment	Anteil an der Gesamtnachfrage	Potenzial in Eckernförde
	in %	Wohneinheiten
Oberes Preissegment	31 %	108
Mittleres Preissegment	42 %	147
Unteres Preissegment	27 %	94

Bezogen auf das ermittelte langfristige Umzugspotenzial von 349 Wohneinheiten ergibt sich die Verteilung auf die einzelnen Preissegmente. Diese Werte beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet von Eckernförde. Reduziert man das Potenzial um die bereits bestehenden Einheiten, so ergibt sich folgendes Bild:

**Tab. 25: Nachfragepotenzial für Service-Wohnanlagen in Eckernförde. Quelle: Stadt Eckernförde und eigene Berechnungen.**

Marktsegment	Gesamtpotenzial	Vorhandene Einheiten	Verbleibendes Potenzial in Eckernförde
	in Wohneinheiten		
<b>Oberes Preissegment</b>	108	52	56
<b>Mittleres Preissegment</b>	147	124	23
<b>Unteres Preissegment</b>	94	16	78
<b>Gesamt</b>	<b>349</b>	<b>192</b>	<b>157</b>

Insgesamt entsteht über den Zeitraum von zehn Jahren aus den eigenen Bevölkerungspotenzialen heraus somit Bedarf für 157 Wohneinheiten im Service-Bereich, wobei durch die bestehenden Angebote auf mittlerem Preisniveau besonders im oberen und unteren Preissegment Angebotsdefizite erkennbar sind. Verstärkt werden könnten die drohenden Defizite durch die Zuwanderung von Senioren aus anderen Regionen, die in Eckernförde einen adäquaten Altersruhesitz sehen. Wohnungsunternehmen gaben an, dass diese Form der selektiven Zuwanderung immer deutlicher zu spüren sei. Auf ein jährliches Nachfragepotenzial herunter gebrochen ergibt sich ein Bedarf von 16 Wohneinheiten, was etwas mehr als der Hälfte der jährlich neu zu schaffenden Mietwohnungen entspricht.

### 6.3 Sozialer Wohnraumbedarf

Aufgrund der kommunalen Fürsorgepflicht kommt dem Bereich der sozialen Wohnraumversorgung eine besondere Bedeutung zu. In Kapitel 3 wurde eine umfassende Bestandsaufnahme zur aktuellen sozialen Wohnraumversorgung vorgenommen. Derzeit bestehen laut Angaben beteiligter Wohnungsunternehmen keine Angebotsengpässe. Von städtischer Seite wurde jedoch angemerkt, dass es aufgrund der ARGE-Bemessungsgrenzen aktuell zu einer verstärkten Nachfrage von Alleinstehenden und Alleinerziehenden nach kleinen Wohnungen (bis 50 m<sup>2</sup>) kommt.

Die Beobachtung der Haushaltsentwicklung nach Einkommensklassen lässt zwar keinen direkten Schluss auf eine Zunahme bedürftiger Haushalte zu. Dennoch ist davon auszugehen, dass es im gebundenen Mietwohnungssegment zu einer Knappheit kommen wird. Resultieren wird diese Knappheit aus der Kombination unterschiedlicher Faktoren:

- die notwendigen Modernisierungen der Bestände führen zu einer Erhöhung der durchschnittlichen Mieten;
- das Auftreten neuer Marktteilnehmer (Deutsche Annington) bedeutet ein verstärktes Renditestreben in Form von „anspruchsvollen Mieten“ (vgl. Expertengespräch) sowie umfangreiche Mieterprivatisierungen bestimmter Bestände;
- mindestens zehn Prozent der gebunden Wohnungen verlieren bis zum Ende des Jahres 2009 ihre Belegungsbindung;

- eventuell steigende Haushaltszahlen um bis zu drei Prozent bis zum Jahr 2020;
- die lokale Tendenz zu einem realen Anstieg der unteren bis mittleren Einkommensklassen (mit Ausnahme der untersten Einkommensklasse);
- der kontinuierliche Anstieg der Zahl der Wohngeldempfänger seit 1997 (wobei die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine relativ konstant ist);
- die aufgrund der Einführung von Bemessungsgrenzen zum Umzug gezwungenen Haushalte der ALG II-Empfänger (gegenwärtig 5 %);
- eine bei verschiedenen Wohnungsunternehmen erkennbar steigende Mieterfluktuation in den vergangenen Jahren.

Aus dieser Überlagerung von Einzelgrößen ist mittelfristig ein Angebotsdefizit von Mietwohnungen im niedrigen Preissegment ein realistisches Szenario, das durch einen (punktuellen) Neubau kompensiert werden kann, um auch den gewandelten Nachfragebedürfnissen gerecht zu werden. Zielführender erscheint jedoch eine gezielte Förderung von Modernisierungen, um Belegungsbindungen zu sichern, aufzubauen und gleichzeitig die Bestände in ihrer Qualität fortzuentwickeln. Flankiert werden könnte diese Strategie durch punktuelle Neubaumaßnahmen, da auf diesem Wege Belegungsrechte langfristiger gehalten werden können.

In Bezug auf notwendige Modernisierungen müssen vor allem Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz durchgeführt werden, da Heizkostenzuschüsse für ALG-II-Empfänger nur bis zu einer gewissen Grenze gewährt werden. Ineffiziente Wohnungen, zum Beispiel aufgrund von ungedämmten Fassaden, dürften daher zukünftig eine schwindende Nachfrage erfahren.

Ogleich sich die genannten Faktoren aufgrund ihrer Komplexität einer genauen Quantifizierung entziehen, rechnen wir mit einem Bedarf von 90 Bindungen bis zum Jahr 2015, um zumindest den vorhersehbaren Abschmelzprozess bei bestehenden Bindungen zu kompensieren. Die zu schaffenden Belegrechte sollten auf ein niedriges Mietpreinsniveau hinauslaufen, welches in etwa der Förderung des ehemaligen 1. Förderungsweges entspricht, da diese mit 80 % den größten Anteil an sozialem Wohnraum ausmachen und grundsätzlich wesentlich stärker nachgefragt werden, als die, die im 3. Förderungsweges entstanden sind. In diesem Bereich gibt es laut Aussage mehrerer Wohnungsunternehmen Nachfrageengpässe. Eine rückläufige Nachfrage nach Wohnungen, die nur mit geringen Fördermitteln entstanden sind, und dementsprechend ein höheres Mietniveau im Vergleich zu denen des 1. Förderungsweges aufweisen, ist jedoch kein Phänomen, das nur auf Eckernförde zutrifft. Es lässt sich generell beobachten. Die Ursache dafür liegt häufig in den zunehmend entspannten Wohnungsmärkten und der damit verbundenen Tatsache, dass entsprechend günstiger Wohnraum auch auf dem freien Wohnungsmarkt erhältlich ist, genauer gesagt, dass sich das Mietniveau zwischen dem ehemaligen 3. Förderungsweg und dem freien Markt stärker angeglichen hat. Für Menschen, die insgesamt nur einen sehr geringen Mietpreis entrichten können, sind die Wohnungen des 3. Förderungsweges aufgrund des geringeren Fördervolumens ohnehin zu teuer.

Preiswerter Wohnraum ist dagegen noch immer ein wichtiges Gut der kommunalen Wohnraumversorgung, um der wachsenden Zahl an Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessene Wohnungen anbieten zu können.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen empfehlen wir mittlere Wohnflächen zwischen 60 und 80 m<sup>2</sup> sowie kleinere Wohneinheiten bis zur Obergrenze von 50 m<sup>2</sup>. Letzteren kommt deshalb eine wichtige Bedeutung zu, da die Wohnungsgröße für Alleinlebende mit Wohnberechtigung auf diesen Wert begrenzt ist. Von städtischer Seite wird die Nachfrage nach derartigen Wohnungen derzeit um rund ein Drittel höher angegeben als nach größeren Wohnungen. In Einzelfällen sollten auch große Wohnungen für Familien vorgehalten werden. Um eine langfristige Zukunftsfähigkeit aller Wohneinheiten zu gewährleisten, ist die Errichtung von Gebäuden mit flexiblen Grundrissen eine empfehlenswerte Strategie. Auf diese Weise ließen sich bei Bedarf und/oder Wohnungswechsel zwei Wohnungen mit jeweils 50 m<sup>2</sup> zu einer Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> ohne großen Investitionsaufwand zusammenlegen.

Da zwischen 2009 und 2015 nach jetzigem Stand keine weiteren Belegungsrechte mehr entfallen, die sozioökonomische Weiterentwicklung jedoch auch nicht erschöpfend prognostiziert werden kann, können für diesen Zeitraum keine konkreten Handlungsempfehlungen abgegeben werden. Durch eine prophylaktische Erhöhung der Bindungen im Sinne einer kommunalen Fürsorge könnte aber zumindest ein kurzfristig auftretender Bedarf befriedigt werden.

#### **6.4 Handlungsrahmen und empfohlene Maßnahmen**

Für die Stadt Eckernförde können folgende Handlungsempfehlungen bezüglich der Entwicklung der Wohnraumversorgung abgegeben werden. Zunächst werden die aus gutachterlicher Sicht empfehlenswerten Leitlinien zur wohnungspolitischen Weiterentwicklung der Stadt stichpunktartig dargestellt, bevor abschließend eine qualitative und quantitative Konkretisierung nach einzelnen Teilmärkten bis zum Jahr 2015 vorgenommen wird, die die vorangegangenen Ausführungen den Anforderungen des Gutachtens entsprechend verdichtet. Diese Aussagen sollten als Grundlage für Gespräche der Kommune mit den Akteuren auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt genutzt werden, um dort konkrete Maßnahmen und Projekte zu vereinbaren. Umfangreiche Handlungsempfehlungen für einzelne Teilräume des Stadtgebietes finden sich im ISEK in Kapitel 5.

##### **6.4.1 Leitlinien und Handlungsrahmen**

#### **1. Neubaumaßnahmen und Baulandentwicklung**

- Moderate Bereitstellung von Bauflächen mit verschiedenen Qualitäten an verschiedenen Standorten zur Deckung des erwarteten Neubaubedarfs und der sich stärker differenzierenden Nachfrage
- Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen im Bestand (Konversionsflächen, minder genutzte Flächen, Gewerbebrachen) für Wohnungsbau im Rahmen der Innenentwicklung
- Prüfung von Möglichkeiten der Umnutzung von derzeit nicht zum Wohnen genutzten Gebäuden in attraktiven Lagen
- Zusammenlegung von Wohnungen, um Wohnungsgrößen zu erhalten, die heutigen Wohnwünschen eher entsprechen. Hierzu eignen sich vor allem Wohnungsbestände

in Borby, die sich in sehr beliebten Wohnlagen – wie bspw. unmittelbar nördlich der Eckernförder Bucht - befinden

- Entwicklung von Neubaumaßnahmen für sich verändernde Nachfrage, wie z.B. seniorengerechtes Wohnen, neue Wohnformen, Wohnwünsche von kleinen Haushalten

## **2. Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe im Geschosswohnungsbau**

- Modernisierung von Wohnungsbeständen (technische Modernisierung, Fassaden und Balkone, energetische Modernisierung), insbes. in den 1960er-/1970er-Jahre-Siedlungen (Modellcharakter hat die Modernisierung Osterrade der Siedlungsbau-gesellschaft Frank)
- Anpassung der Wohnungsbestände an veränderten Bedarf von kleineren Haushalten sowie von Senioren- und Hochbetagten-Haushalten

## **3. Wohnumfeldmaßnahmen**

- Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes in den Zeilenbau-Siedlungen im Norden und Süden des Stadtgebietes (insbesondere in Borby-West und Eckernförde-Süd-west - vgl. ISEK Kapitel 5.2. und 5.4) zur Steigerung der Standort- und Wohnqualitäten, z.B. Grünflächen, Spielplätze, Wegeverbindungen, Beleuchtung und Möblierung

## **4. Wohnfolgeeinrichtungen**

- Sicherung und ggf. Verbesserung von Wohnfolgeeinrichtungen sowohl in Gebieten mit Mehrfamilienhäusern als auch im Umfeld von Einfamilienhaus-Gebieten, Kindergärten und Grundschulen, Nahversorgung, ÖPNV, Entwicklung und Angebot von seniorengerechten Dienstleistungen

## **5. Nutzung von Entwicklungspotenzialen in den städtischen Teilgebieten<sup>131</sup>**

### Der Norden

- Prüfung, Erschließung und Nutzung von Bestandslücken und Entwicklungspotenzialen (Carlshöhe, Grasholz (2. BA), Schleswiger Straße, Altes Krankenhaus, ehemalige Gewerbefläche Prinzenstraße, Stettiner Straße)

### Die Mitte

- Prüfung und ggf. Entwicklung der Entwicklungsflächen für Wohnungsbau (Binnenhafen)
- Sicherung der historischen Qualitäten der Altstadt

### Der Süden

- Sicherung der Flächenpotenziale für Baulandentwicklung und bedarfsgerechte Erschließung in kleinen Schritten (Schiefkoppel 1.BA)
- Prüfung der Möglichkeiten für eine Umnutzung des FH-Standortes

---

<sup>131</sup> Vgl. hierzu ausführlich ISEK Kapitel 5.

## **6. Kommunikation und Kooperation**

- Einrichtung einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Konkretisierung und Fortschreibung der Neubaubedarfsprognose sowie zur Beobachtung der Entwicklung von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt
- Kontinuierliche Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft zur Konkretisierung und Umsetzung der hier erarbeiteten Maßnahmenvorschläge
- Einrichtung eines Leerstandsmonitorings zur Beobachtung der Entwicklungen im Wohnungsbestand

### **6.4.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der verschiedenen Teilmärkte**

Die demographische Struktur bewirkt eine sukzessive Alterung der Bevölkerung und bei insgesamt leicht rückläufiger Bevölkerungszahl ein Anwachsen der Personengruppe der Senioren sowie der Hochbetagten. Verstärkt wird diese natürliche Entwicklung durch einen erwarteten Zuzug von Älteren aus dem gesamten Bundesgebiet, die in Eckernförde einen angemessenen Altersruhesitz sehen, nachdem sie die Stadt im Vorfeld durch Urlaube kennen- und schätzen gelernt haben.

Insofern kann grundsätzlich ein mittel- und langfristiger Bedarf an altengerechtem Wohnraum prognostiziert werden, da der derzeitige Wohnungsmarkt lediglich die gegenwärtigen Bedürfnisse befriedigen kann. Altengerechter Wohnraum kann sich jedoch in verschiedenen Ausprägungen manifestieren. Barrierearme Anpassungen von Wohnungsbeständen sind daher ebenso durchzuführen wie der Neubau von Service-Wohneinheiten.

Die Analyse des Angebotes an Service-Wohnanlagen hat gezeigt, dass es in Zukunft insbesondere im oberen und unteren Preissegment ein Defizit an betreuten Wohneinheiten geben wird. Doch auch im mittleren Preissegment ist mit einer verstärkten Nachfrage zu rechnen, sofern die Anforderungen an den Standort erfüllt werden können: Aufgrund der eingeschränkten Mobilität im Alter ist die Lage der zu schaffenden Wohneinheiten das zentrale Nachfragekriterium; infrastrukturelle Einrichtungen zur Nahversorgung und Erholungsräume müssen fußläufig erreichbar sein, wodurch besonders die wenigen Potenzialflächen im Innenstadtbereich von Eckernförde für eine dahingehende Nutzung vorgehalten werden sollten. Andere Standorte müssen hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Ausstattung und Lagegunst überprüft werden. Dabei spielt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine besondere Rolle.

Insgesamt ergibt sich für das Service-Wohnen ein Nachfragepotenzial von mindestens 157 Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren.

Das darüber hinaus in der Innenstadt zur Verfügung stehende Flächenpotenzial sollte für die Entwicklung von Wohneinheiten zur Verfügung stehen, die barrierearm auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind, ohne jedoch andere Altersgruppen auszuschließen, da gerade das Stadtzentrum auch von jüngeren Singles und Paaren nachgefragt werden wird. Wenn bei einer Bebauung im Altstadtbereich eine Attraktivität geschaffen wird, die alle Altersgruppen ansprechen kann, rechnen wir mit entsprechend guten Vermarktungschancen

für jährlich insgesamt rund 15 bis 20 weitere Wohneinheiten (in den Segmenten Eigentum und Miete).

Die Innenstadtlage kann unter den bestehenden Potenzialflächen für eine Wohnbebauung als besonders interessant bezeichnet werden, weshalb bei der Planung besonderes Augenmerk auf eine hochwertige Entwicklung gelegt werden sollte. Des Weiteren ist aus städtebaulichen Gründen das Geschosswohnungsbausegment deutlich besser für die einzelnen Standorte im Innenstadtbereich geeignet als eine Einfamilienhausbebauung. Die Berechnungen haben gezeigt, dass dieses Segment in Eckernförde an bevorzugtem Standort mittelfristig eine den Planungen entsprechende Nachfrage finden wird, da neben der attraktiven Lage auch geringfügig steigende Haushaltszahlen nicht auszuschließen sind.

Die für das Einfamilienhaussegment bestehenden Potenzialflächen übersteigen den mittelfristigen Bedarf recht deutlich, wie die folgenden Berechnungen zeigen. Die Weiterentwicklung der bestehenden Neubaugebiete sollte daher in vielen kleinen Bauabschnitten erfolgen, die die jährlichen Bedarfe aufnehmen, ohne eine zu starke Entspannung des derzeit stabilen und ausgeglichenen Wohnungsmarktes herbeizuführen.

Die Neubaugebiete treten zudem in direkte Konkurrenz zu den Einfamilienhaussiedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren, die vor allem in Borby weite Teile des Siedlungsbildes dominieren. Bei den meisten dieser Gebäude steht aktuell ein Generationenwechsel an, was bedeutet, dass die Objekte ihren Erben zugeführt werden. Dabei stellt sich die Frage, ob die Erbgeneration überhaupt ein Interesse an der Selbstnutzung der zum Teil veralteten Gebäude hat, ob ein Verkauf angestrebt wird oder lediglich die Vermietung möglich ist. In diesem Zusammenhang ist an die Initiierung einer Wohnungstauschbörse zu denken, mit deren Hilfe eine größere Transparenz bei Immobilienveräußerungen erzielt werden kann.

Während Modernisierungen auf einen bereits vollzogenen und gelungenen Generationenwechsel in vielen dieser Gebäude hindeuten, weisen ebenso viele Einfamilienhäuser einen entsprechenden Bedarf an Modernisierung auf, was auf eine anstehende Dynamik in diesem Marktsegment hindeutet. Um einer massiven Wertminderung insbesondere des Wohnungsbestands entgegenzuwirken, sollten die Neubausiedlungen - wie erwähnt – kleinteilig und in kleinen Bauabschnitten entwickelt werden. Eine jährliche Bedarfsdeckung von 8 bis 18 neuen Wohneinheiten werden die Marktverhältnisse relativ stabil halten. Die bestehenden Potenzialflächen bieten insofern auch langfristig ausreichende Möglichkeiten für notwendige Siedlungserweiterungen.

Während neben den innerstädtischen auch die Entwicklungsflächen im Nordteil der Stadt für eine möglichst hochwertige Planung bereit gehalten werden sollten, um den Ansprüchen etablierter und standortverbundener Milieus gerecht zu werden, eignen sich die Flächen im Südwesten eher für eine Entwicklung für aufstiegsorientierte aber auch moderner geprägte Milieus. Kleinbürgerliche Milieus weichen nach gutachterlicher Einschätzung eher in preisgünstigere Umlandgemeinden aus und können durch Neubaumaßnahmen auf den vorhandenen Potenzialflächen nur bedingt am Standort Eckernförde gehalten werden.

An den bestehenden Mehrfamilienhaussiedlungen außerhalb der Innenstadt, die aus den 1950er, 1960er und teilweise auch 1970er Jahren resultieren, ist ebenfalls ein zum Teil deutlicher Modernisierungsbedarf erkennbar, um die Bestände den geänderten Wohnbedürfnissen anzupassen. Die Zeilenhaussiedlungen weisen insbesondere Defizite in der Ausstattung mit Balkonen sowie im energetischen Bereich auf. Zum Teil, wie in den Beständen an der



Ostlandstraße, wirken die Fassaden außerdem stark verschmutzt und für das Siedlungsbild entsprechend unansehnlich. Die geringen vermietungsbedingten Leerstandsquoten (1 % zuzüglich Leerständen aufgrund von Modernisierungen und/oder geplanten Mieterprivatisierungen) bestätigen die Ausgeglichenheit auch in diesem Marktsegment. Aus gutachterlicher Sicht sind daher nur punktuelle, Akzent setzende Neubaumaßnahmen empfehlenswert, um auch hier den steigenden Haushaltszahlen gerecht werden zu können, ohne den Markt zu sehr zu entspannen. Unterstrichen wird diese Einschätzung von den Aussagen der größten Wohnungseigentümer, die zwar die positiven Eigenschaften des Eckernförder Wohnungsmarktes im Hinblick auf fehlende Angebotsüberhänge herausstellen, allerdings auch auf die Tatsache aufmerksam machen, dass es Nachfrageüberhänge allenfalls im altengerechten Wohnungssegment gibt.

Der gegenwärtige Bedarf an Sozialwohnungen wird in Eckernförde nach Betrachtung relevanter Faktoren vermutlich auch weiterhin vorhanden sein, so dass auslaufende Bindungen kompensiert werden müssen. Auch dieses sollte überwiegend durch Förderungen von Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden.

Im Übrigen führt die Schließung der Kaserne Carlshöhe nicht allein zur Konversion einer großen Fläche am Stadtrand, sondern auch zu einem Verlust von Einwohnern, was sich nach Befürchtungen einiger Wohnungsunternehmen in einem steigenden Leerstand insbesondere bei den größeren Wohnungen ausdrücken könnte. Auch die Aufgabe der Abteilungen der Fachhochschule Kiel, die für das Jahre 2007 vorgesehen ist, wird Fortzüge sowohl des wissenschaftlichen Personals, jedoch überwiegend bei den Studierenden zur Folge haben. Momentan studieren rund 400 Studierende in den Abteilungen der Fachhochschule. Um den wirtschaftlichen Verlust für die Stadt Eckernförde auszugleichen, hat das Land signalisiert, den Berufsschulstandort Eckernförde zu stärken. Bis auf die Einrichtung der Landesberufsschule für Werbekaufleute, die keinen effektiven Zuwachs an Schülern zur Folge hatte, ist bislang jedoch keine weitere Maßnahme in Aussicht gestellt worden.

Trotz der unter Umständen positiven Entwicklung der Haushaltszahlen gilt für Eckernförde, dass Bestandserhaltungen und -entwicklungen insgesamt den Vorzug vor großen Neubaumaßnahmen erhalten müssen, um den positiven Wohnungsmarkt auch langfristig zu stabilisieren und den Bestand zu sichern. Partiiell kommen langfristig ebenfalls punktuelle Rückbaumaßnahmen in Frage, um gleichzeitig mit neuen Wohnungsangeboten und Wohnformen die Attraktivität des Wohnungsangebotes zu erhalten bzw. zu steigern. Zu diesen neuen Angeboten zählen zum Beispiel kleine und seniorengerechte Eigenheime in einem gartenstadtähnlichen Umfeld. Auch Mieteigenheime in begrenzter Zahl können für Eckernförde Innovationskraft entfalten und eine zusätzliche Nachfrage generieren.

Unter Beachtung dieser Prämissen bietet der Eckernförder Wohnungsmarkt sehr gute Potenziale, auch langfristig ein breites Angebot schaffen zu können, eine ausreichende Nachfrage zu generieren und damit verbunden die Wohnungsmarktverhältnisse stabil zu halten.

Nachfolgend sind die segmentgebundenen Wohnraumbedarfe bis zum Jahr 2015 zur Ableitung des quantitativen Neubaubedarfs in Tabellenform aufgeführt.

Tab. 26: Wohnraumbedarf im Überblick, prognostiziert bis zum Jahr 2015

Wohnungssegment		Einheiten gesamt (ca.-Angaben)	Einheiten pro Jahr (Tendenz)	Merkmale/Erläuterungen
<b>Eigentumswohnungen</b>		79	5-11 (absteigend)	Zusätzlich ca. 20 % durch zuziehende, insbesondere ältere Haushalte
<b>EFH</b>	<b>freistehend</b>	55	4-7 (absteigend)	Vorrangiges Segment, ggf. für besondere Zielgruppen, wie Eigenheime für ältere Menschen profilieren
	<b>DHH</b>	55	4-7 (absteigend)	
	<b>Reihe</b>	23	0-4 (absteigend)	Keine große Bedeutung für den Immobilienmarkt, sollten nur selektiv entwickelt werden. Potenziale im sehr niedrigpreisigen Segment.
<b>Mietwohnungen</b>		100	10	Barrierearm
<b>Mieteigenheime</b>		31	3	freistehend
<b>Service-Wohnen</b>		157	16	siehe Berechnung in Kapitel 6.2
<b>Sozialwohnungen</b>		90	9	Bindungen über Modernisierungen schaffen; konzentriert auf tatsächlich preiswerten Wohnraum des ehemaligen 1. Förderwegs