

BEGRÜNDUNG

**ZUR 6. EINFACHEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 4/7.1**

**DER STADT ECKERNFÖRDE,
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
FÜR DAS GEBIET „JUNGFERNSTIEG OST“**



INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	4
3. Lage des Plangebietes	5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2. Flächennutzungsplan	7
4.3. Landschaftsplan	8
4.4. Bebauungsplanung	9
4.5. Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde	10
4.6. Radverkehrskonzept	14
4.7. ISEK / Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2013)	14
4.8. Masterplan Küste	15
5. Planung	16
5.1. Ziele der Planung	16
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
5.3. Alternativenprüfung	17
6. Planinhalt und Festsetzungen	18
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.2. Nachrichtliche Übernahmen	20
7. Umweltplanung	21
8. Immissionsschutz	21
8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen	21
8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen	21
9. Erschliessung	22
9.1. Verkehrserschließung	22
9.2. Technische Infrastruktur	22
10. Denkmalschutz	22
11. Sonstige Maßnahmen und Hinweise	23

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aus den genannten Gründen wird die Aufstellung der vorliegenden 6. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 erforderlich.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 6. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 der Stadt Eckernförde wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Durch die vorliegende Änderung und Ergänzung der Ursprungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4/7.1 aus dem Jahr 1976 verfolgte das Ziel, Wohnraum sowie Einrichtungen für Erholung und Freizeit (z. B. Grünanlagen, Promenade, Badestrand) zu schaffen und zudem Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzustellen. Durch die Errichtung von insgesamt 180 Wohnungen – sowohl im öffentlich geförderten als auch im freifinanzierten Wohnungsbau – sollte der Wohnwert der Innenstadt erhöht werden. Das Plangebiet war seinerzeit als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Ferienwohnungen, Nebenwohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden im Plan nicht ausdrücklich zugelassen oder gewünscht, jedoch auch nicht ausgeschlossen. Das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ wurde planerisch nicht weiter eingeschränkt.

Der grundlegende planerische Gedanke bestand also in der Schaffung von Wohnraum. Ferien- und Nebenwohnungen entziehen dem Wohnungsmarkt jedoch potenziellen Wohnraum. Insofern stärkt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 daher vielmehr die Grundzüge der ursprünglichen Planung, als dass sie ihnen entgegenstünde. Aus den genannten Gründen werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren daher als gegeben angesehen.

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

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

Da lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung erfolgen, sind naturschutzrechtliche Belange durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die darüberhinausgehende Beurteilung von Bauvorhaben insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt nach wie vor auf Grundlage des B-Planes Nr. 4/7.1 als Ursprungsplanung.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 6. einfachen Änderung des B-Planes Nr. 4/7.1 wurde am 03.11.2022 von der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde gefasst.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 sowie die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.2024 gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Diese Verfahrensschritte sind im vereinfachten Verfahren nicht vorgeschrieben, wurden aber auf Grund der Eigenart der Planung und der Betroffenheit privater Belange dennoch durchgeführt.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat in ihrer Sitzung am 23.07.2025 den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss zur 6. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Bereitstellung im Internet zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Bereitstellung des Planentwurfes im Internet erfolgte in der Zeit vom 06.08.2025 bis einschließlich 17.09.2025. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.2025 gemäß § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat die zur 6. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2025 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt östlich der Eckernförder Altstadt im Bereich zwischen dem Jungfernstieg im Westen und der Strandpromenade bzw. dem Strand entlang der Eckernförder Bucht im Osten.



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

Es wird im Norden begrenzt durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 60 ‚Jungfernstieg Nord – Hafenspitze, zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/7.1‘, im Osten durch den Küstenbereich mit seinen Strandflächen, im Süden durch den B-Plan Nr. 67 ‚südöstlicher Jungfernstieg‘ und im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße ‚Jungfernstieg‘.

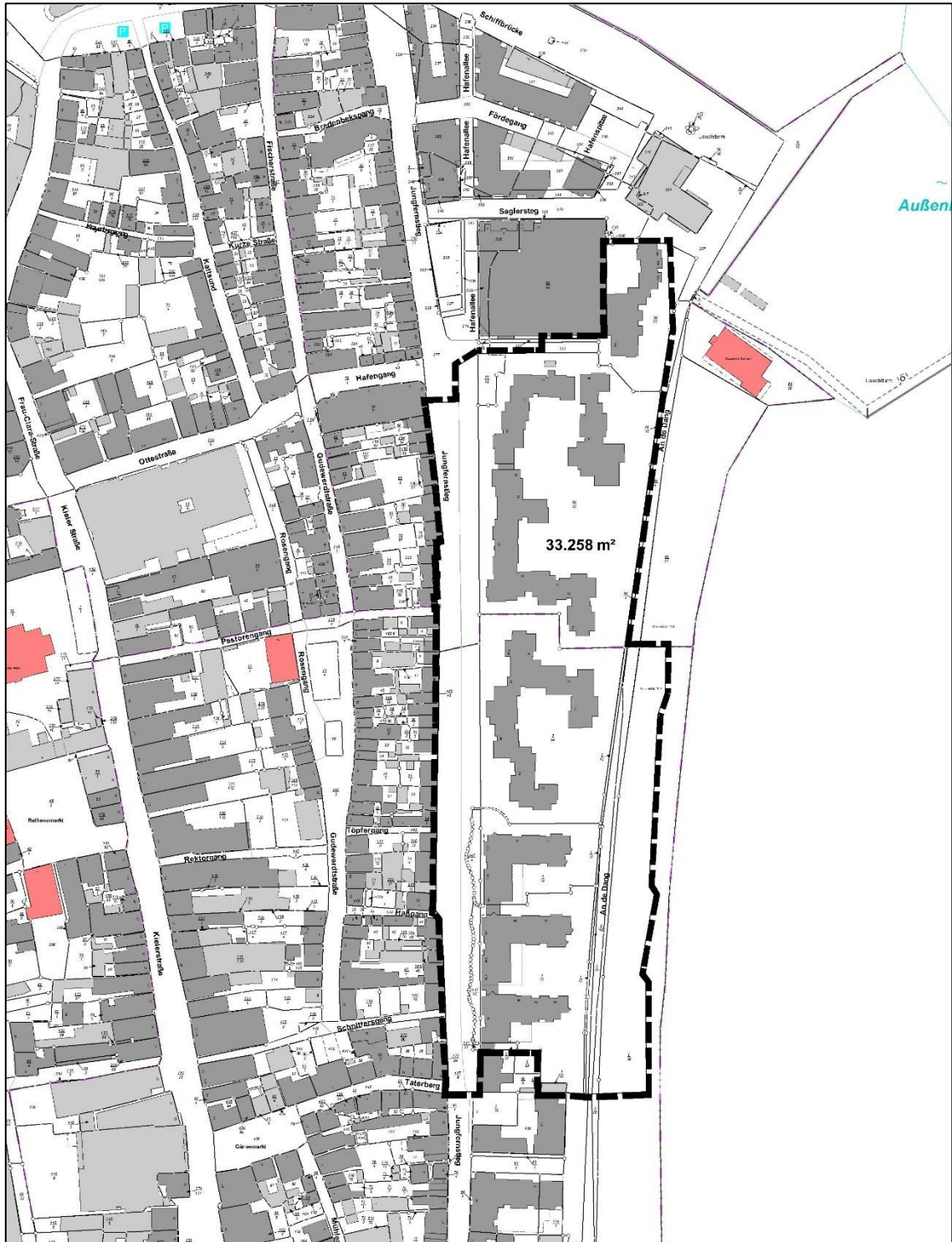
Das Plangebiet liegt in der Flur 10 und 11, Gemarkung Eckernförde, und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche und westliche Grenze des Wohngrundstücks Jungfernstieg 100-106 (Flurstück 68/13, Flur 10), durch die südliche Fassade des Parkhauses, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 68/12 und 77/12 Flur 10 und einen Teilabschnitt der Verkehrsfläche Jungfernstieg (Flurstück 277)
- im Osten: durch die Promenade An de Dang und dem Strandabschnitt (Flurstück 1/39 Flur 11 teilw.)
- im Süden: durch die westliche, nördliche und östliche Flurstückgrenze des Flurstücks 50/6 und der nördlichen und der östlichen Flurstückgrenze des Flurstücks 1/28 sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 1/36 und 410 Flur 11
- im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche ‚Jungfernstieg‘

Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 3,33 ha auf. Es befindet sich auf Höhenlagen zwischen 2,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) und ca. 3,00 m über NHN.

Das Gebiet wird überwiegend von Wohnbebauung geprägt, die als Geschosswohnungsbau im Rahmen eines städtebaulichen und hochbaulichen Gesamtkonzeptes gegen Ende der siebziger Jahre auf einer ehemaligen Gewerbebrache errichtet wurde.

Neben den Wohnnutzungen sind im nördlichen Bereich ein Kindergarten sowie -verteilt über das Plangebiet- drei Gastronomiebetriebe vorhanden.



Geltungsbereich der 6. Einfachen Änderung des B-Planes Nr. 4/7.1 (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 03.11.2022)

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

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

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



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

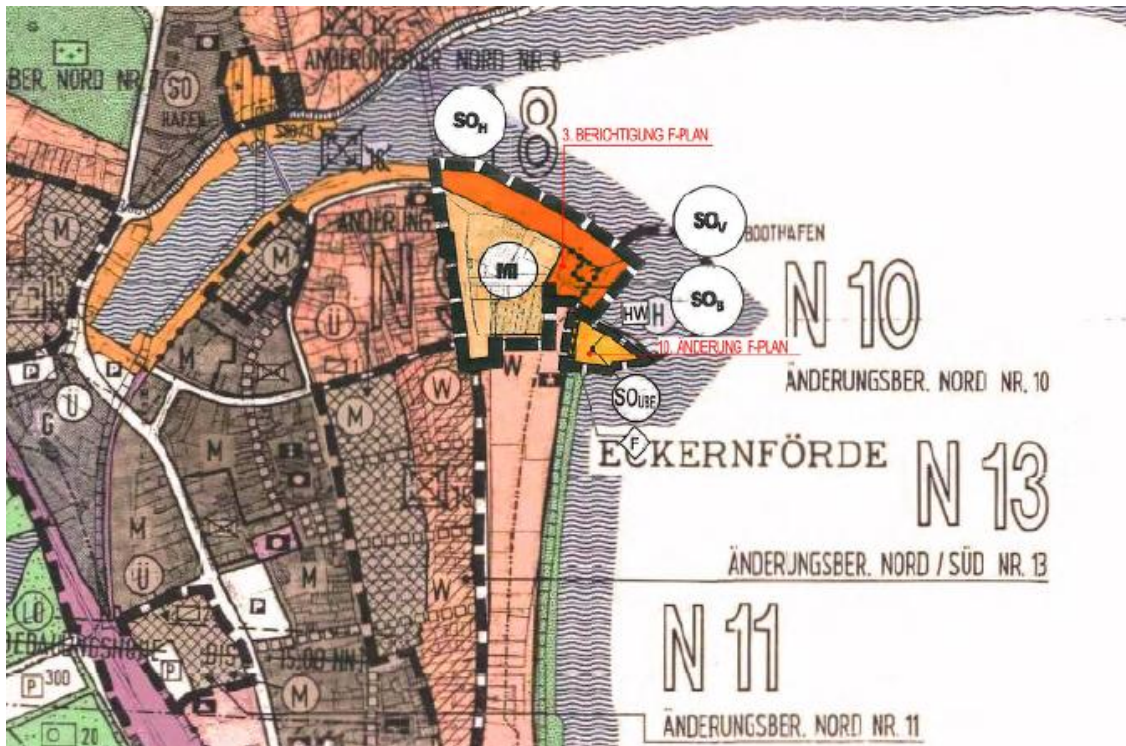
Die Aussagen des LEP werden im REP III konkretisiert. Das Plangebiet befindet sich demnach innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt.

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

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan), der im Jahre 1992 in Kraft getreten ist, stellt die bebauten Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dar.

Im nördlichen Bereich wird der Standort des Kindergartens durch ein entsprechendes Planzeichen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde (1992)

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

4.3. Landschaftsplan

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



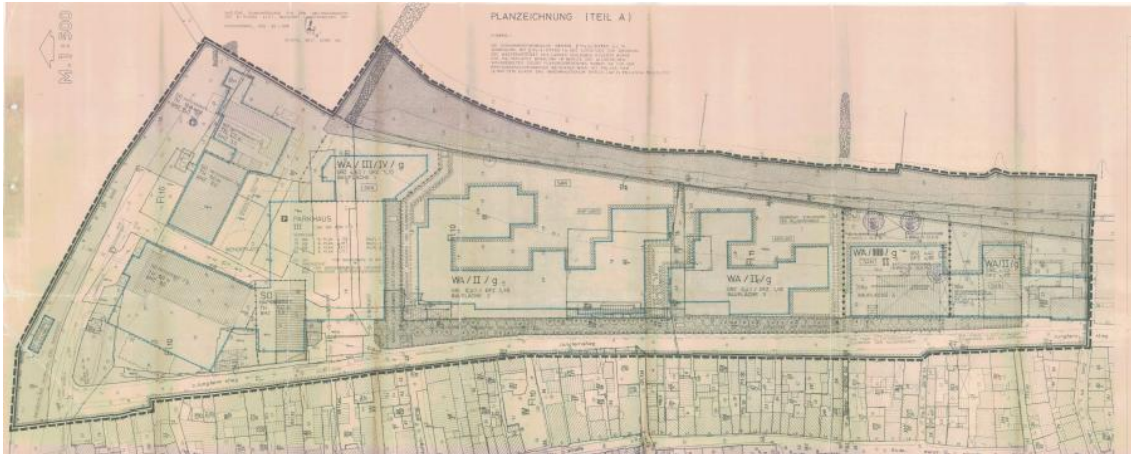
Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Eckernförde (1992)

Westlich entlang des Jungfernstieges sind eine zu erhaltende Baumreihe und östlich der Plangebietes der vorhandene Badestrand dargestellt.

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

4.4. Bebauungsplanung

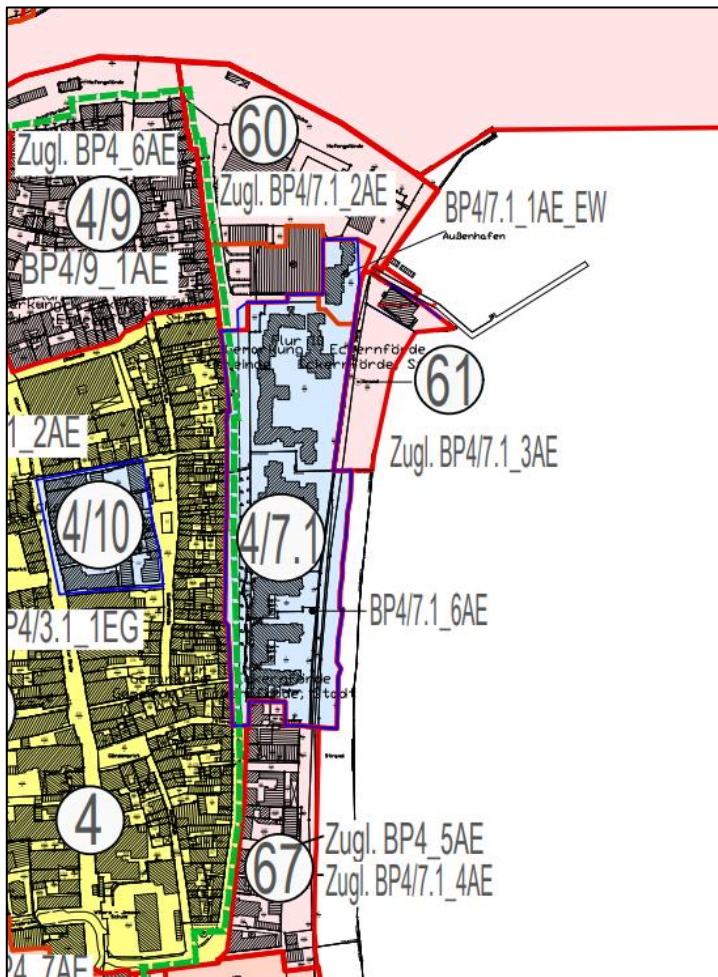
Für das Plangebiet der 6. Änderung gilt derzeit der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4/7.1 in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahre 1976.



B-Plan Nr. 4/7.1 der Stadt Eckernförde (1976)

Der Plan hat bislang fünf Änderung erfahren. Dies sind im Norden die 1. bis 3. Änderung wobei die 2. und 3. Änderung gleichzeitig die B-Pläne 60 und 61 darstellen.

Südlich grenzen die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4/7.1 an, die gleichzeitig der B-Plan Nr. 67 ist.



Übersichtsdarstellung der rechtskräftigen und laufenden B-Pläne

Eine 5. Änderung des B-Planes Nr. 4/7.1 ist im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 60 "Jungfernstieg Nord- Hafenspitze" im Aufstellungsverfahren gewesen, hat aber keine Planreife erlangt. Vermutlich wird es hierzu in den nächsten Jahren einen neuen Aufstellungsbeschluss geben, mit dem Ziel Ferienwohnungen und Nebenwohnungen auszuschließen.

Westlich angrenzend sind die B-Pläne 4/9 und 4/10 mit entsprechenden Änderungen rechtskräftig und steuern dort die städtebauliche Entwicklung.

4.5. Beherbergungskonzept für die Stadt Eckernförde

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

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

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

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

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

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

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

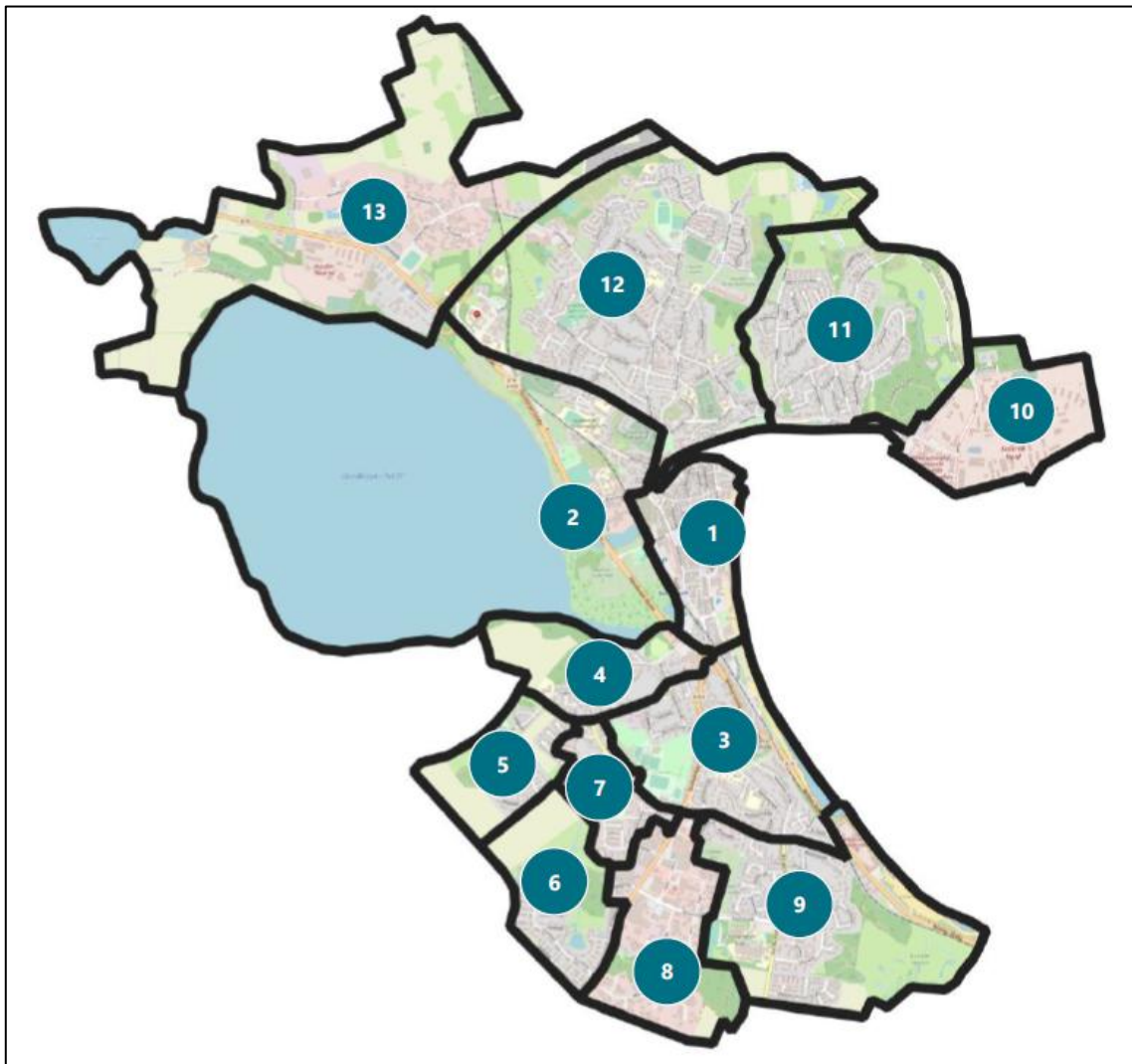
Neben einer detaillierten Analyse und einer rechtssicheren Fachkonzeption spielt die Sensibilisierung und fachliche Information der Entscheider und Akteure vor Ort eine wichtige Rolle. Sie ist daher immanenter Bestandteil des Konzeptes. Bei der Genehmigung von Nutzungen handelt es sich häufig um ein emotional diskutiertes Thema, das grundsätzlich einer sachlich aufbereiteten Basis bedarf. Es müssen städtebauliche Gründe identifiziert werden, anhand derer die Eignung von Standorten objektiv geprüft und bewertet werden kann. Hierbei

ist immer zu berücksichtigen, welche Bedeutung das Beherbergungswesen in vielfältiger Hinsicht für die Stadt Eckernförde hat. Neben direkten und indirekten Wertschöpfungseffekten sowie Arbeitsplätzen nimmt es maßgeblich Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild, die ökologischen Rahmenbedingungen, die Wahrnehmung der Attraktivität und Qualität eines Standortes oder auf das Angebot an sozialen Treffpunkten und Infrastruktur.“

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

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

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



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

Das vorliegende Plangebiet gehört zum Teilbereich (1) Innenstadt mit Bahnhofsareal und Nooröffnung. In der **Beschreibung** des Bereiches wird folgendes ausgeführt:

„Die Innenstadt von Eckernförde bietet die meisten zentralörtlichen Angebote, ist ein zentraler Wohn- und Arbeitsstandort und gleichzeitig Ziel- und Ausgangspunkt für zahlreiche touristische Aktivitäten. Sie wird ergänzt durch das Bahnhofsumfeld und das Sanierungsgebiet „Nooröffnung“. Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude spiegeln diese Kern-/Mischnutzung wider. Der historische Stadtkern wird durch neuere Bebauung in den Randbereichen ergänzt. Die neuste Entwicklung ist das Quartier Hafenspitze, das neben unterschiedlichen Wohnformen auch eine Vielzahl von Ferien-wohnungen, gastronomischen

Angeboten und eine moderne Hafenpromenade bietet. Entsprechend der Innenstadtfunktion ist die bauliche Dichte deutlich höher als in anderen Lagen der Stadt.

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

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

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

Die **Strategieempfehlung** enthält folgende Aussagen:

„...“

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

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

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

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

Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum sollten vorhandene Bauleitpläne auf Grundlage des Beherbergungskonzeptes überprüft, ergänzt und ggf. geändert werden (insbesondere der Ausschluss von neuen Ferienwohnungen, Privatquartieren und Nebenwohnsitzen sollte angestrebt werden). Hierbei sollte mit den Plänen in den besonders

belasteten Teillagen begonnen werden und im Falle der Verlagerung des Anfragegeschehens anlassbezogen frühzeitig auch in benachbarten Lagen Anpassungen erfolgen. Die Bauleitplanungen für das Sanierungsgebiet Nooröffnung ebenso wie für die perspektivische Umnutzung des Bahnhofsumfeldes sollten bereits zu Beginn kleinteilig steuern, an welchen Standorten Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise ermöglicht und an welchen sie ausgeschlossen werden sollen, um einem Ungleichgewicht (bspw. durch flächige Entwicklung von Ferienwohnungen im freien Markt) von Beginn an entgegenzuwirken.“

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



Beherbergungsangebote im Geltungsbereich der 6. einfachen Änderung des B-Plans Nr. 4/7.1 (Quelle: Beherbergungskonzept)

Betriebsart	Bestand	Abgang	Neu
Ferienhaus, Ferienwohnung	4	2	4

Anzahl der Ferienbetriebe nach Betriebsart im Geltungsbereich der 6. einfachen Änderung des B-Plans Nr. 4/7.1 (Quelle: Beherbergungskonzept)

Zur Nacherfassung wird folgendes beschrieben:

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/7.1 „Jungfernstieg Ost“ liegt südlich der Altstadt und des Hafens von Eckernförde und somit im Zentrum der Stadt. Im Osten wird er durch die Promenade „An de Dang“ oder auch „Greenscreen Promenade“ genannt und den angrenzenden Ostseestrand begrenzt.

Der Norden des Bereichs wird vor allem durch zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser der Immobilienfirma „vonovia“ geprägt. Das Gesamtensemble stammt aus den 1980er Jahren und ist durch Hofstrukturen und Innenhoflagen gestaltet. Sowohl durch die Online-Datenrecherche als auch aus den Daten der Stadt Eckernförde konnten im nördlichen Teilbereich keine Beherbergungsangebote recherchiert werden. Dieses Bild konnte durch die Begehung vor Ort bestätigt werden.

Im südlichen Teil dagegen konnten insgesamt acht Ferienwohnungen ermittelt werden. Es handelt sich bei der Gebäudestruktur ebenfalls um zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Hofstrukturen, die zum Wasser hin geöffnet sind und einen sehr gepflegten ruhigen Eindruck machen. Die Gebäude stammen ebenfalls aus den 1980er Jahren, befinden sich jedoch in anderen Eigentumsstrukturen. Die Erhebung der Bestandssituation aus dem Jahr 2021 erfasste hier insgesamt sechs Ferienwohnungen. Auf Grundlage der aktuellen Erhebung ist für zwei Ferienwohnungen ein Abgang vom Markt anzunehmen. Bei einem ehemaligen Angebot befindet sich jedoch am Gebäude noch ein beschriftetes Klingelschild, das mit dem ursprünglichen Inserat der Ferienwohnung übereinstimmt, jedoch ergaben weitere Recherchen keinen Hinweis auf eine laufende Vermietung als Ferienwohnung. Eine weitere

Ferienwohnung wurde 2021 mittels der Buchungsplattform „Airbnb“ erhoben, welche die Unterkünfte lediglich in einem Radius von 200 m verortet. Da somit keine exakte Adresse ermittelt werden konnte und das Inserat online nicht mehr aufzufinden war, wurde auch für diese Ferienwohnung eine Aufgabe des Betriebs angenommen. Zudem waren an einem Hauseingang der Name des Angebotes auf einem Briefkasten vermerkt aber nicht auf einem zugehörigen Klingelschild. Auf diesem war der Name einer anderen Ferienwohnung vermerkt, die aber online und in den Daten nicht recherchierbar ist. Somit ist die Situation nicht eindeutig und es wird angenommen, dass es sich um dasselbe Angebot handelt.

Die aktuelle Erhebung erfasste zudem vier neue Ferienwohnungen, deren Existenz sowohl online als auch durch die Vor-Ort-Begehung bestätigt werden konnte. Die Stadt Eckernförde erhielt in den vergangenen zwei Jahren einen Antrag für die Genehmigung eines Ferienbetriebs am Standort Jungfernstieg, der aufgrund der aktuell laufenden Veränderungssperre zurückgestellt wurde. Somit ist anzunehmen, dass es sich bei den neu erfassten Betrieben um nicht genehmigte Ferienwohnnutzungen handelt.“

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

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

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

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

4.6. Radverkehrskonzept

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

In der Konzeption zur Netzplanung für Eckernförde ist der westlich am Plangebiet vorbeiführende Jungfernstieg als innergemeindliche Radverkehrsverbindung gekennzeichnet. Innerhalb des Netzzusammenhanges übernimmt er insofern für den Alltagsradverkehr eine verbindende Funktion.

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

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

4.7. ISEK / Wohnraumversorgungskonzept (Fortschreibung 2013)

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

Die aktualisierte Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass Eckernförde sich seit 2006 in vielen Bereichen positiv entwickelt hat. Zahlreiche Maßnahmen der Stadtentwicklung wurden

umgesetzt. Die Ergebnisse sind neben der baulichen Umgestaltung und Attraktivierung auch in der Belebung der Innenstadt abzulesen. Neue Bauprojekte verleihen darüber hinaus den Eindruck, dass sich Eckernförde im Aufschwung befindet, da an vielen Stellen neue Wohnungen entstehen. Allerdings bestehen auch weiterhin Handlungsnotwendigkeiten.

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

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

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

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

4.8. Masterplan Küste

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

Die Funktion des Masterplanes wird dort wie folgt beschrieben:

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

Für das vorliegende Plangebiet ist der Masterplan insofern relevant, als das Plangebiet mit seiner Bebauung auf Grund der Nähe zur Küste sehr stark in Erscheinung tritt und das Orts- und Landschaftsbild maßgebend prägt. Der Bereich des Plangebietes wird dem Hauptstrand Nord zugeordnet.

In der Bestandsaufnahme wird zur Lage des Plangebietes und seinen Merkmalen folgendes ausgeführt:

- Offene Sichtbezüge zur Ostsee / attraktive Gestaltung
- Attraktive, nahezu uneingeschränkte Lauflinie entlang des Strandes
- Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzstreifen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild
- Naturnahe Grünzonen mit maritimer Prägung

Zur städtebaulichen Einbindung wird folgendes ausgeführt:

„Zwischen der historisch gewachsenen Altstadt und dem Kurstrand hat sich seit den 80ziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts zunehmend Wohngebäude etabliert. Dies erfolgte ohne eine ausreichende Beachtung der stadt- und freiräumlichen Bezüge zwischen Altstadt und Strand. Bis auf ein Restaurant gibt es so gut wie keine Nutzungsangebote mit Ausrichtung auf die Besucher der Strandpromenade und des Strandes. Die Freiräume zwischen den Gebäuden sind beengt und vermitteln einen privaten Charakter.“

Dies betrifft auch die öffentlichen Wegedurchführungen zwischen Altstadt und Strand die insbesondere im nördlichen Abschnitt nicht als solche erkennbar sind. Bezogen auf den Blick vom Wasser und Strand fällt relativ starke Eingrünung der strukturell aufgelösten Quartierskante mit großen Bäumen und Gehölzonen auf. Innerhalb der Vegetationszeit kann dieser Abschnitt durchaus als grüne Raumkante wahrgenommen werden. Für die neuere Bebauung des südlichen Bereiches trifft dies nicht zu, hier wäre eine Stärkung der grünen Raumkante wünschenswert.“

Weitergehende konkrete Maßnahmen für den Bereich des Plangebietes auch zum Hochwasserschutz werden durch den Masterplan wie folgt ausgeführt:

„Hauptstrand

Das Problem der unbefriedigenden Verbindung zwischen Altstadt und Strand ist bereits bei dem städtebaulichen Exkurs unter Pkt. 3.9 beschrieben worden. Eine grundlegende Verbesserung der Situation wäre nur in Verbindung mit einer sehr langfristig angelegten Neuordnung der Bebauungsstruktur möglich.

Konkrete Maßnahmen beziehen sich auf punktuelle Qualitätsverbesserungen. Hierunter fällt die Entwicklung und Umsetzung eines einheitlichen Möblierungskonzeptes und die Erneuerung der Beleuchtung entlang der Promenade.

...

Der Bereich des Hauptstrandes gliedert sich in zwei Bereiche. Im Abschnitt Nord ist eine Strandpromenade vorhanden, der ein Deckwerk vorgelagert ist und die eine Höhe von knapp +2,50 m aufweist. Aufgrund seiner exponierten Lage ist am Hauptstrand mit einem deutlichen Wellenaufbau zu rechnen. Bei Vorhandensein eines stabilen Vorstrandes kann mit erforderlichen Bestickhöhen von +3,5 ... 4,0 mNN (je nach Konstruktion des Küstenschutzbauwerkes) gerechnet werden. Es empfiehlt sich die Anlagen einer „Wellenschutzwand“ landseitig der bestehenden Promenade, deren Höhe dann ca. 1,0 bis 1,2 m betrage müsste.“

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

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

„Aktuell setzt der B- Plan Nr. 4/7.1 ‚Jungfernstieg Ost‘ ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest, ohne weitere Einschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO. Ferienwohnungen wären demnach ausnahmsweise als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gem. § 4 Abs.3 Satz 1 oder auch als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. Satz 2 zulässig.

Zur Sicherung des Dauerwohnraums sowie zum dauerhaften Fortbestand eines lebendigen und ganzjährig attraktiven Wohnquartiers sollen mit der 6. Änderung des B- Planes Nr. 4/7.1 Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO zukünftig unter Beachtung des Bestandsschutzes ganzheitlich ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls werden Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) sowie die übrigen Festsetzungen des B- Planes Nr. 4/7.1 in der derzeitigen Ausgestaltung sollen jedoch weiter bestehen bleiben. Es soll lediglich eine Feinsteuerung durch Ergänzungen der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgen.“

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

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

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

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

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

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

Ergänzend werden -den heutigen Anforderungen an den Hochwasserschutz und den politischen Zielsetzungen zum Umfang von Schutzmaßnahmen folgend- Vorgaben zum Hochwasserschutz in die Planung aufgenommen.

5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Durch die vorliegende Änderung und Ergänzung der Ursprungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

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

Das zulässige Maß der Nutzung wird in der vorliegenden B-Planänderung nicht geregelt. Hierzu gelten weiterhin die Vorgaben der Ursprungsplanung. Da nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 4/7.1 geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 Stellplätze und ihre Zufahrten nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren und mit der vorliegenden Änderung eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO erfolgt, wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen sind. Eine Veränderung der Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der Ursprungsplanung ergibt sich hierdurch nicht.

Die Vorgaben zum Hochwasserschutz werden hinsichtlich der aktuellen Empfehlungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein in die Planung aufgenommen. In weiten Teilen wird die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens durch die vorhandene Bebauung bereits eingehalten. In Teile der Bebauung ist dies jedoch nicht der Fall. Hier kommen die erfolgten Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens jedoch nur zum Tragen, wenn Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden und eine Neubebauung erfolgt. Bei Umnutzungen, die ggf. veränderte Anforderungen an die Höhenlage auslösen, können dann andere Maßnahmen zum Hochwasserschutz (z.B. Textziffer 3.4) zur Anwendung kommen.

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

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

5.3. Alternativenprüfung

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

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

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

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das vollständig bebaute Plangebiet wird überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Neben den Wohnnutzungen sind im nördlichen Bereich ein Kindergarten sowie -verteilt über das Plangebiet- drei Gastronomiebetriebe vorhanden.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Dauerwohnfunktion innerhalb des Gebietes zu stärken, erfolgt zu der in der Ursprungsplanung erfolgten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) eine ergänzende Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen.

Innerhalb der WA-Gebiete sollen vorrangig Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Dazu wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

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

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

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

Zur weitergehenden Steuerung von größeren Beherbergungsbetrieben wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Deren Zulässigkeit wird damit an die für derartige Einrichtungen und für das Plangebiet relevanten Prüfkriterien des Beherbergungskonzeptes geknüpft. Sofern im Ergebnis einer entsprechenden Prüfung eine Beeinträchtigung der genannten Kriterien nicht gegeben ist, kann ein Beherbergungsbetrieb ausnahmsweise zugelassen werden.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken können.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Gastronomiebetriebe, die im Laufe der Zeit eine überörtliche Bedeutung und Versorgungsfunktion insbesondere auch in Verbindung mit dem Strand und der Strandpromenade erlangt haben. Damit dienen sie nicht mehr nur der Versorgung des Gebiets und sind in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Da sich die Nutzung jedoch über Jahre entwickelt und inzwischen etabliert hat, von der Stadt gewollt ist und sich in der derzeitigen Ausprägung auch als verträglich mit angrenzenden Wohnnutzungen darstellt, werden Festsetzungen zur Sicherung dieser Betriebe in die Planung aufgenommen.

Demnach wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen (nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes dienenden) Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen, oder Erneuerungen der vorhandenen Anlage sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn sie zu keiner Verschlechterung des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Zustandes bzw. der bestehenden Situation führen oder durch technische Vorkehrungen die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Situation verbessern.

Ob die Zulässigkeit im Sinne der Festsetzung als regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig anzusehen ist, hängt vom konkreten Vorhaben ab. Daher werden beide Fälle benannt.

Die derzeitige Situation im Sinne der Festsetzung ist u.a. dadurch gekennzeichnet, dass eine Anlieferung in der Nachtzeit ebenso wie eine Nachnutzung (Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) durch die Gastronomiebetriebe nicht stattfindet. Betriebszeiten im Tageszeitraum bis 21:30 -wie es derzeit auch praktiziert wird-, die den Gästen noch Gelegenheit geben, das Gebiet zu verlassen, können als verträglich angesehen werden.

Das zulässige Maß der Nutzung wird in der vorliegenden B-Planänderung nicht geregelt. Hierzu gelten weiterhin die Vorgaben der Ursprungsplanung. Da nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 4/7.1 geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 Stellplätze und ihre Zufahrten nicht auf die Grundfläche anzurechnen waren und mit der vorliegenden Änderung eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO erfolgt, wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen sind. Eine Veränderung der Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber der Ursprungsplanung ergibt sich hierdurch nicht.

Die Vorgaben zum Hochwasserschutz werden hinsichtlich der Aussagen zur Ursprungsplanung sowie der aktuellen Empfehlungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN-SH) in die Planung aufgenommen. In weiten Teilen wird die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens durch die vorhandene Bebauung bereits eingehalten. In Teilen der Bebauung ist dies jedoch nicht der Fall. Hier kommen die erfolgten Festsetzungen jedoch nur zum Tragen, wenn Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden und eine Neubebauung erfolgt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200), das nachrichtlich übernommen wurde. Vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN-SH) wird diesbezüglich auf den derzeit gültigen Referenzwasserstand (HW 200) von + 2,45 m NHN hingewiesen. Der Referenzwasserstand HW 200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, die mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser) gleichzusetzen ist. In die Empfehlungen zur Mindesthöhe von 2,95 m NHN wird ein "Klimazuschlag" von 0,5 m eingerechnet, der dem lokalen Referenzwasserstand hinzugerechnet wird.

Da das Plangebiet teilweise innerhalb einer Art Insellage liegt und ein Zuschlag für den Wellenschlag zu berücksichtigen ist, werden für das Plangebiet dementsprechend Festsetzungen getroffen, die über die Empfehlungen des LKN-SH innerhalb des Hochwasserrisikogebietes hinausgehen.

Hierfür wurde unter Textziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen die Festsetzung getroffen, dass in den festgesetzten WA-Gebieten Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen erst ab einer Höhe von + 3,50 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig sind. Gemäß § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind Aufenthaltsräume definiert als „Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind“.

Zusätzlich erfolgt unter Textziffer 3.2 in den textlichen Festsetzungen die Festsetzung, dass in den festgesetzten WA-Gebieten Räume für sonstige Nutzungen sowie Flucht- und Verkehrswege innerhalb von Gebäuden erst ab einer Höhe von + 3,00 m NHN der Oberkante Fertigfußboden (Oberkante der fertig ausgebauten Erdgeschossebene einschließlich Bodenbelag = OKFF) zulässig sind.

Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter der Textziffer 3.3 festgesetzt, dass in dem Plangebiet wassergefährdenden Stoffe nicht niedriger als + 3,50 m NHN gelagert werden dürfen. Dadurch wird das Risiko verringert, dass bei auftretendem Hochwasser diese Stoffe in den Wasserkreislauf gelangen.

Die zum Hochwasserschutz aufgeführten festgesetzten Mindesthöhen beziehen sich auf die genannten Mindesthöhen des Hochwasserrisikomanagements 2011-2021 in Schleswig-Holstein sowie dem Generalplan Küstenschutz von 2012 vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Die dort aufgeführten Grundsätze sind maßgeblich für allgemein hochwassergefährdete Gebiete, um somit aufgrund des Klimawandels, den sich verstärkenden Wetterextremen sowie dem ansteigenden Meeresspiegel, die Sicherheit der Bewohner im Sinne des Hochwasserschutzes gewährleisten zu können. Diesbezüglich wird sich auch in Zukunft das Wiederkehrintervall von Hochwasserereignissen zunehmend erhöhen. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, nicht nur für den Ist-Zustand zu planen, sondern sich auch auf die Bedingungen der nächsten Jahrzehnte so gut wie möglich vorzubereiten. Eine zukunftsorientierte Raum- und Stadtplanung ist hierbei der bedeutsamste Faktor, um unter anderem im Rahmen der Bauleitplanung

Festsetzungen zu treffen, die diese Vorgaben erfüllen und das Risiko weitestgehend minimieren.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit eines langfristigen Schutzes vor Überflutungen, um hierdurch entstehende Schäden zu vermeiden bzw. so gut wie möglich zu begrenzen, sind die festgesetzten Mindesthöhen daher eine entsprechende Vorsorgemaßnahme, die das Potential zukünftiger Schäden für die Gesellschaft durch eine hochwasserangepasste Bauweise begrenzt.

Da es für einige Gebäudeteile innerhalb des Plangebietes bei Änderungen (z.B. Neubau, Nutzungsänderung) baulich zu einem erheblichen Aufwand kommen kann, um die Mindesthöhen zum Hochwasserschutz einzuhalten, kann von den genannten Mindesthöhen abgewichen werden, wenn Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (z.B. Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) getroffen werden. Dies erfolgt mit der Textziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen.

Ergänzend zu den bereits genannten Mindesthöhen sollten zusätzlich nachfolgende Hinweise beachtet werden, die ebenfalls dem Hochwasserschutz dienen:

- Erforderlichen Gründungen sind erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haushaltstechnikanlagen und Hausanschlüssen

Derzeit wird durch die Stadt ein Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Eckernförde erarbeitet. Für dieses Schutzkonzept werden aktuell Berechnungen hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit HW 200 durchgeführt.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist auf folgendes hin:

„Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich nur auf die Umnutzung von Dauerwohnen zu Ferienwohnen und Zweitwohnsitzen. Sollten gegebenenfalls Gewerbebetriebe im Erdgeschoss zu Wohnnutzung geändert werden, sind aufgrund der Höhenlage bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu errichten sowie die Sicherstellung von Flucht- und Rettungswegen zu gewährleisten.“

Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht. Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht die für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bei Abweichungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan.“

6.2. Nachrichtliche Übernahmen

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

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

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

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

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

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

7. UMWELTPLANUNG

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

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

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der Änderung veränderte Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich touristischer Nutzungen (Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe) sowie der Zulässigkeit sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und der Zulässigkeit bestehender Gastronomiebetriebe.

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

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

8.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Von den bestehenden Nutzungen im Plangebiet ausgehend sind hinsichtlich der Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden keine Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zu erwarten.

Die Standorte der Gastronomiebetriebe innerhalb des Plangebietes stellen sich trotz ihrer überörtlichen Bedeutung als verträglich mit den Wohnnutzungen dar. Um diese Verträglichkeit zu bewahren, wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen, oder Erneuerungen der vorhandenen Anlagen nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie zu keiner Verschlechterung des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Zustandes bzw. der bestehenden Situation führen oder durch technische Vorkehrungen die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Situation verbessern. Dies betrifft insbesondere auch von den Betrieben ausgehende Lärmemissionen.

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

Zu den vom Plangebiet ausgehenden Emissionen können auch Lichtemissionen gerechnet werden. Zum Schutz der Fledermäuse wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde empfohlen, zumindest im öffentlichen Bereich die Beleuchtung kurz bis mittelfristig durch Leuchtmittel mit geringeren artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu ersetzen.

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

8.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung für das Plangebiet durch Verkehrslärm ist insbesondere das Verkehrsaufkommen auf dem Jungfernstieg zu würdigen und zu bewerten. Hier wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass der Verkehr zu keinen zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen der Wohnbebauung führt.

Hinsichtlich angrenzender gewerblicher Nutzungen ist insbesondere der Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Jungfernstieges zu betrachten. Hier handelt es sich auch überwiegend um Wohnnutzungen, die durch bestehende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen sind. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen der Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes nicht gegeben sind.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Hierbei handelt es sich um den Jungfernstieg im Westen als innerörtliche Erschließungsstraße.

Über die Straße werden die weit überwiegend in Tiefgaragen untergebrachten privaten Stellplätze erschlossen.

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

Die Stabstelle Baustellenkoordination des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein weist auf folgendes hin:

„Damit sich die Anbindung des Bebauungsgebietes an/über das klassifizierte Straßennetz und Materialtransporte für die Erschließung des Bebauungsgebietes nicht mit Baumaßnahmen des LBV.SH überschneiden, sind die Arbeiten zur Erschließung des Bebauungsgebietes im Vorwege mit der Baustellenkoordination des LBV-SH abzustimmen.

Die Abstimmung mit der Baustellenkoordination des LBV.SH hat über das Funktionspostfach baustellenkoordination@lbv-sh.landsh.de zu erfolgen.“

9.2. Technische Infrastruktur

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

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

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

Da Festsetzungen zum Maß der Nutzung nicht verändert werden, erfolgt keine Veränderung der bisher auf Grundlage der Ursprungsplanung zulässigen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes.

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

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

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

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

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

10. DENKMALSCHUTZ

Folgende Gebäude, die im südwestlichen Bereich an das Plangebiet unmittelbar angrenzen, sind als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch eingetragen.

- Wohnhaus Jungfernstieg 37 – ONR 7143
- Wohnhaus Jungfernstieg 41 – ONR 19154

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

Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat darauf hingewiesen, dass mit der Feststellung weiterer Kulturdenkmale in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen zu rechnen ist.

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

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

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

11. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

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

Eckernförde, den ..15.12.2025.....

... gez. Ploog
- Die Bürgermeisterin -