

Stadt Eckernförde

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 67 „Südöstlicher Jungfernstieg“,
zugleich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4/7.1 „Baugebiet
Jungfernstieg Ost“
sowie 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Innenstadt“

Stand zum Satzungsbeschluss
Dezember 2015

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Einleitung	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung	4
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
3.1 Ziele der Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4 Erschließung, Verkehrsflächen	9
4.5 Gemeinbedarfsfläche	10
4.6 Bauliche Gestaltung	10
4.7 Grünflächen	11
5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12
6.1 Gewässerschutzstreifen	12
6.2 Hochwassergefährdeter Bereich	12
6.3 (Archäologischer) Denkmalschutz	13
6.4 Altablagerungen	13
6.5 Sicherheit der Schifffahrt	13

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl Schl.-H. 2011 S. 225)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum III, Fortschreibung 2000, festgestellt am 20. Dezember 2000 (Amtsbl. 2001, 49)

2. Einleitung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans wird begrenzt durch die östliche Grenze des Flurstücks 147/9, die südlichen Grenzen der Flurstücke 1/33, 1/34 und 1/29 und die westliche Grenze des Flurstücks 1/39 der Flur 11 sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 33/73 der Flur 5 der Gemarkung Eckernförde.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha und liegt am östlichen Innenstadtrand zwischen dem Jungfernstieg und dem Strand. Unmittelbar südlich befindet sich die Stadthalle. Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wohngebäude in verdichteter Bauweise, vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Quartier wurde erst im späten 19. Jh. besiedelt, als die Innenstadt westlich des Jungfernstiegs bereits bestand. Prägend waren hier Anlagen für Fischfang und -verarbeitung, aber durch die später geschlossene Randbebauung am Jungfernstieg und die im 20 Jh. zunehmende Bedeutung des Tourismus am Fördeufer ist das Quartier stadtstrukturell in die Innenstadt integriert worden.

Die Stadt Eckernförde mit ca. 22.400 Einwohnern (Stand 31.03.2015) liegt unmittelbar an der Ostsee in der Eckernförder Bucht. Die Innenstadt, auf einem Landstreifen zwischen Windebyer Noor und Ostsee gelegen, ist relativ dicht und kleinteilig in einer Mischung aus Altbauten und neuen Gebäuden bebaut. Die historischen städtebaulichen

Strukturen sind überwiegend noch ablesbar.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Gemäß Aufstellungsbeschluss dient der B-Plan dazu, eine städtebauliche Steuerung zukünftiger Bauvorhaben im Plangebiet zu erreichen, insbesondere um die Gebäudevolumen auf ein Maß zu begrenzen, das die historisch-kleinteiligen Bebauungsstruktur berücksichtigt. Anlass sind größere Wohnungs-Neubauten, die in jüngerer Zeit im Plangebiet entstanden sind und die Maßstäblichkeit zu sprengen drohen.

Zudem soll der zunehmenden Tendenz entgegengewirkt werden, dass gewerbliche Nutzungen ganz von Wohnnutzung verdrängt werden. Für ein lebendiges Innenstadtquartier und eine Aufwertung der Strandpromenade wäre die Integration gewerblicher Nutzungen und touristisch orientierter Angebote einschließlich Gastronomie notwendig.

Für das Plangebiet gilt derzeit der einfache B-Plan Nr. 4, der für die Innenstadtbereiche „Besondere Wohngebiete“ gemäß § 4a BauNVO festsetzt, um die Wohnnutzung zu fördern und vor Verdrängung zu schützen (was für das Plangebiet mittlerweile nicht mehr notwendig ist). Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet - insbesondere, was das Maß der baulichen Nutzung betrifft - nach dem Einfügegebot und sonstigen Regelungen des § 34 BauGB.

Ziel der Planung ist zum einen, einen örtlich angepassten Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung herzustellen, um die räumliche Ausdehnung und Höhenentwicklung neuer Baukörper zu begrenzen und das Einfügen in die gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu sichern.

Zum anderen soll eine Mischung aus gewerblicher und Wohnnutzung gewährleistet werden, die den Bereich der Strandpromenade attraktiv aufwertet.

Da es sich um die Weiterentwicklung der Nutzung eines bereits bebauten Gebiets im planungsrechtlichen Innenbereich handelt, wird der B-Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Eckernförde werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan III aus dem Jahr 2000 festgelegt. Im Folgenden werden nur die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt, die allgemein für das Plangebiet bzw. für die Planungsaufgabe relevant sind.

Allgemein ist Eckernförde als Mittelzentrum ausgewiesen (Kap. 2.2 LEP, Kap. 6.1 Regionalplan). Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden haben Innenentwicklung,

Nachverdichtung, Um- und Nachnutzung Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen (Kap. 2.7 LEP).

Die Wirtschaftsstruktur in Eckernförde wird durch vielfältige mittelständische und kleinere Betriebe geprägt und ist zu erhalten und auszubauen. Bei allen räumlichen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorhandene kleinräumige Struktur von Eckernförde aus Gründen der Stadtbilderhaltung und der Denkmalpflege auch für den Tourismus wirksam ist (Kap. 6.5.4 Regionalplan).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Eckernförde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der FNP wird nach Durchführung des B-Plan-Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird derzeit durch den einfachen B-Plan Nr. 4 als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt. Mit dem B-Plan, der 1991 in Kraft gesetzt wurde, sollte verhindert werden, dass das Gleichgewicht aus der in der Innenstadt überwiegende Wohnnutzung sowie eingestreuter Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung durch Ansiedlung untypischer Betriebe und Anlagen, z.B. Spielhallen, gestört wird. Insbesondere die für die Nutzungsgliederung prägende Wohnnutzung sollte erhalten werden. Mittlerweile hat sich im Plangebiet eine neue Tendenz verfestigt, indem die Gewerbenutzung durch Auslagerung oder Aufgabe verschiedener Betriebe ausgedünnt ist, während die Wohnnutzung sich in Form verschiedener Neubauten ausweitet, die teilweise auch die überlieferte kleinteilige Grundstücksstruktur durch Zusammenlegung von Parzellen überformen. Darüber hinaus bietet das Plangebiet für die daran entlang führende Strandpromenade als touristische Flaniermeile eine eher unattraktive Kulisse, da die bestehenden Gebäude sehr unterschiedliche Abstände zur Promenade haben, meist mit den Rückseiten dorthin zeigen, teilweise eher geringe baukulturelle Qualität aufweisen und fast ausschließlich private Nutzungen beherbergen (überwiegend als Wohnhäuser). Um ein lebendig-gemischtes Quartier zu sichern und der touristisch relevanten Lage zu entsprechen, ist eine Umsteuerung der Nutzungstendenzen, zumindest im Bereich der Promenade, städtebaulich geboten.

Abgesehen von der Art der baulichen Nutzung richtet sich derzeit die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB, insbesondere, was das Maß der baulichen Nutzung betrifft. Auch hier verfestigt sich in den letzten Jahren im Plangebiet die Tendenz, dass die ursprünglich kleinteilige Struktur schleichend überformt wird. Die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten haben sich in Höhen- und Massentwicklung stetig ausgeweitet. Auch hier ist eine planerische Steuerung zur Sicherung der städtebaulichen Struktur notwendig.

Im Plangebiet gilt bisher die Ortsgestaltungssatzung für die historische Innenstadt, die Regelungen zur äußeren Gestaltung von Baukörpern enthält, jedoch kaum zur Steuerung der Größenstrukturen eingesetzt werden kann. Die Ortsgestaltungssatzung wird derzeit überarbeitet und wird nicht mehr für das Plangebiet gelten.

Im Zeitraum 2013/2014 wurde eine Quartiersuntersuchung für das Plangebiet und angrenzende Bereiche als Teil einer Stadtbildanalyse für die gesamte Innenstadt durchgeführt. Ziel ist die Analyse wesentlicher Merkmale von Stadtstruktur und Baukultur und Empfehlungen zu deren Erhaltung.¹

Die im folgenden erläuterten Festsetzungen sollen den städtebaulichen Steuerungsbedarf für das Plangebiet ausfüllen, der sich aus den vorgenannten Aspekten ergibt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich des B-Plans werden überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da in den vollständig bebauten Gebieten die Wohnnutzung vorherrscht und die vorhandene Nachfrage auch zukünftig entsprechende Bedarfe erwarten lässt, ist diese Ausweisung im Planungshorizont realistischerweise umsetzbar (im Gegensatz zu Mischgebieten) und ermöglicht dennoch eine moderate, wohnverträgliche gewerbliche Nutzung zwischen Innenstadt und Strandpromenade.

Die Baugebiete an der Promenade selbst werden als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung, Wohnen und nicht-störendes Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander zuzulassen, entspricht dem Planungsziel für diesen Gebietsteil, in dem in den nächsten Jahren Neubauvorhaben zu erwarten sind, die die gewünschte gemischte Nutzung dann verwirklichen können.

Da die Zielrichtung insbesondere touristisch orientierte Gastronomie-, Einzelhandels- oder Dienstleistungsangebote im Hinblick auf die Lage an der Strandpromenade sind, werden die MI vertikal so gegliedert, dass der Anteil der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss - also direkt an der Promenade - mindestens drei Viertel der zulässigen Grundfläche betragen muss, während oberhalb des Erdgeschosses - von der Promenade abgesetzt - nur Wohnen zulässig ist. Eine Ausnahme wird für den bestehenden Ruderclub (im MI3) festgesetzt, indem dort oberhalb des Erdgeschosses auch Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Aufgrund des langjährigen Erbbaurechtsvertrags (bis 2078), der den Ruderclub-Standort sichert, ist diese einzelfallbezogene Festsetzung gerechtfertigt.

Im gesamten Geltungsbereich werden Nutzungsarten ausgeschlossen, die der kleinteiligen und durch störepfindlichere Wohnnutzung geprägten städtebaulichen Struktur nicht entsprechen. Das sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, gewerbliche Garagen und Vergnügungsstätten. Um die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung von Läden und gastronomischen Einrichtungen zu erhöhen, werden zusätzlich Büroflächen, Beherbergungsbetriebe sowie Verwaltungsflächen in den Mischgebietsflächen ausgeschlossen.

Am südlichen der beiden Durchgänge zwischen Jungfernstieg und Promenade besteht ein Pavillon mit saisonalem (v.a. gastronomischen) Angebot für Strandbesucher. Dieser Pavillon soll erhalten bleiben, da er die gewünschte Attraktivierung der Promenade unterstützt. Deshalb wird in diesem Bereich ein kleines Sondergebiet mit der Zweckbezeichnung „Strandversorgung“ festgesetzt. Darin sollen touristisch relevante Angebote möglich sein, konkret sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für fremdenverkehrsbezogenen Service und Information sowie Läden für Reisebedarf zulässig.

¹ STADTBILDANALYSE, Quartiersuntersuchung Teilgebiet Mühlenstraße - Südlicher Jungfernstieg "B TG 1" 2013/14, Zastrow+Zastrow Stadtplaner/Architekten, Kiel

4.2 Maß der baulichen Nutzung

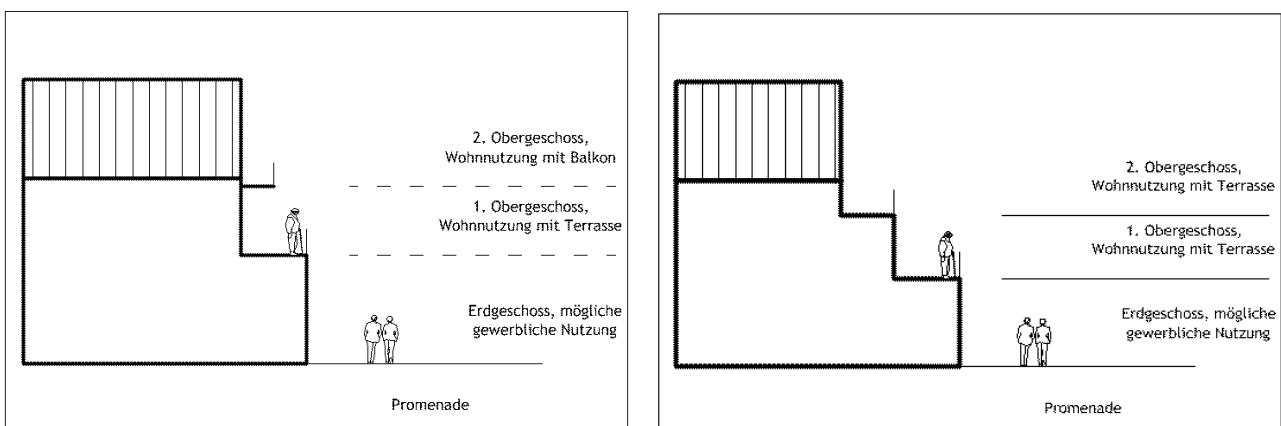
Die zulässige Grundfläche wird für die WA durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 begrenzt. Bei den MI beträgt die GRZ 0,8 und die GFZ 1,6. Dies überschreitet die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die städtebauliche Begründung dafür liegt in der geringen räumlichen Ausdehnung der Baugebiete. Durch die Lage zwischen Jungfernstieg und Promenade gibt es zwei - an den beiden Durchgängen sogar drei - Schauseiten auf Baugebieten mit durchschnittlich 40 m Ost-West-Ausdehnung. Um die Raumkanten an den Straßen- und Wegeräumen zu erhalten bzw. als Leitstruktur zwischen Innenstadt und Strandpromenade herzustellen, ist eine dichte Bebauung dieser Schauseiten notwendig. Dies ergibt insgesamt Bedarf für eine erhöhte Grundstücksausnutzung. Die bestehende Bebauung entspricht bereits im Schnitt einer GRZ von 0,6. Die etwas höhere Ausnutzung an der Promenade ist durch den zusätzlichen Platzbedarf der gewünschten gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss bedingt (z.B. Lagerräume, Gasträume, Küchen).

Das bestehende, etwas in die Promenade vorgeschobene Grundstück im Süden des Plangebiets, auf dem derzeit eine Galerie betrieben wird, bekommt als Sonderform - dem Bestand entsprechend, eine GRZ von 0,4.

Ebenfalls als Sonderform wird für das SO Strandversorgung eine GRZ 1,0 festgesetzt, da das Gebiet auf den bestehenden Pavillon beschränkt und damit komplett bebaut ist.

Die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird grundsätzlich auf zwei begrenzt. Damit wird eine städtebaulich wirksamen Raumfassung der Verkehrswege sowie ausreichende Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude ermöglicht, andererseits die Höhenentwicklung entsprechend des Aufstellungsbeschlusses begrenzt. Die noch vorhandene historische Bebauung ist ebenfalls maximal zweigeschossig.

An der Strandpromenade wird die Geschossigkeit gestaffelt. Da der Wohnnutzung (die hier ja auf die Obergeschosse konzentriert wird, s.a. Kapitel 4.1) gerade in Richtung Ostsee aber Freisitze zugestanden werden sollen, wird direkt an der Promenade ein eingeschossiger Streifen festgesetzt und die zweigeschossige Zone ein wenig zurückgezogen, so dass Dachterrassen/Umlaufbalkone entstehen können, die nicht über die Erdgeschossfassade hinaus ragen (s. Skizze).



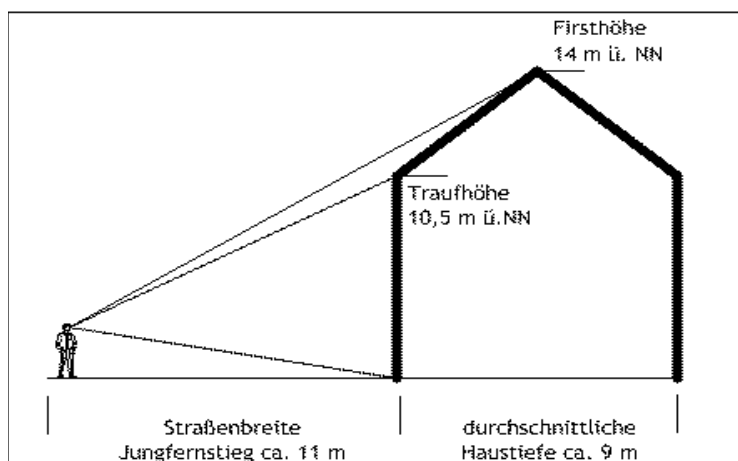
Mögliche Bebauung an der Promenade in zwei Varianten, Ansicht von Süden

Für den Ruderclub, der an der Promenade liegt, ist dies nicht notwendig, da er auf der Grundlage des bestehenden Gebäudes langfristig verbleiben soll (der Erbbaurechtsver-

trag wurde 2013 bis zum 29.04.2078 verlängert). Somit wird für dieses Grundstück durchgehend Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Für den Pavillon im SO Strandversorgung reicht die Festsetzung für ein Vollgeschoss aus, da die Nutzung kein weiteres Geschoss erfordert und der Baukörper an dieser exponierten Stelle nicht zu dominant werden darf.

Für die maximal zulässige Gebäudehöhe werden 10,50 m für die Traufhöhe und 14 m für die Firsthöhe festgesetzt, jeweils bezogen auf NN (die Geländehöhe liegt größtenteils um 2 m NN). Dies entspricht in etwa den Maximalhöhen der älteren Bestandsgebäude entlang des Jungfernstiegs, die den Straßencharakter prägen. Bei Ausnutzung dieser Maße sind die Dachflächen von der gegenüberliegenden Straßenseite wahrnehmbar, verstärken aber nicht die Massivität des Baukörpers, so dass die Baustruktur erlebbar und maßstäblich bleibt (s. Skizze).



Blickbeziehung zu Fassaden und Dachfläche Bebauung am Jungfernstieg

Für die eingeschossigen Teile der MI-Gebiete an der Promenade wird nur eine entsprechende Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt. Für die zweigeschossigen Teilgebiete dahinter wird eine größere Firsthöhe von 15 m festgesetzt. Entlang der Strandpromenade soll eine repräsentative, giebelständige Architektur entstehen, die einen eigenen maritimen Charakter in der Küstensilhouette entstehen lässt. Dafür ist die größere Firsthöhe nötig. Für den Pavillon im SO Strandversorgung reichen 7 m Trauf- und 9 m Firsthöhe aus. Berücksichtigt wird bei den Höhenangaben eine mögliche Sockelhöhe als Reserve, da sich das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich befindet und ohne zusätzliche Maßnahmen Wohn- und Schlafräumen auf mindestens 3,50 m NN liegen sollten.

Auf einigen Grundstücken im Plangebiet werden die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung durch die bestehende Bebauung überschritten (was bei GRZ und GFZ zum Teil sehr kleinteiligen Grundstückszuschnitten geschuldet ist). Die bestehenden Gebäude genießen selbstverständlich Bestandsschutz. Damit darüber hinaus auch Änderungen und Nutzungsänderungen von bestehenden baulichen Anlagen (bei grundsätzlicher Beibehaltung der Bausubstanz) zulässig bleiben, wird festgesetzt, dass bei diesen die festgesetzten Maße bis zum Maß der bestehenden Bebauung überschritten werden dürfen. Dies gilt nicht für Neuerrichtung (zu denen auch wesentliche Änderungen der Bausubstanz

zählen), in diesem Fall müssen die festgesetzte Maßzahlen beachtet werden. Die Begrifflichkeit wird im Sinne der Rechtsklarheit § 29 BauGB entnommen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für alle Baugebiete am Jungfernstieg und an den Durchgängen wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden baulichen Entwicklung im Plangebiet und auch dem angestrebten städtebaulichen Bild in der Innenstadt. Damit keine ungewollten Härten entstehen, wird als Ausnahme festgesetzt, dass Durchfahrten, die für die Erschließung notwendig sind (z.B. für Hofbebauung oder Tiefgaragen), in einer Breite bis zu 3 m möglich sind und in diesem Fall von der geschlossenen Bauweise abgewichen wird.

Für die Baugebiete an der Promenade wird keine Bauweise festgesetzt, da hier - übereinstimmend mit der Stadtbildanalyse - variable Gebäudetypologien ermöglicht werden sollen.

Die überbaubaren Flächen umfassen - orientiert am Bestand - den größten Teil der Baugebiete, so dass ausreichend Raum für bauliche Entwicklung gegeben ist. Entlang des Jungfernstiegs werden durch Baulinien Bereiche festgelegt, an denen die Bebauung den Straßenraum einfassen soll. Die Baulinien am Jungfernstieg orientieren sich an der bestehenden Bauflucht, die für eine klare städtebauliche Fassung des Straßenraums sorgt.

Auch hier wird wieder eine Ausnahmeregelung festgesetzt, die es ermöglicht, Bestandsgebäude zu verändern, die nicht den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen.

4.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Baugebiete werden grundsätzlich direkt vom Jungfernstieg erschlossen. An der bestehenden Erschließungssituation ändert sich nichts. Die Bebauung im Innenbereich der Baugebiete bzw. an der Promenade kann über Durchfahrten erfolgen (s.a. Ausnahme zur geschlossenen Bauweise unter 4.3). Eine zusätzliche Erreichbarkeit, z.B. für Rettungsfahrzeuge, ist außerdem auch über die Durchgänge, die als Verkehrsflächen festgesetzt werden, und die Promenade möglich.

Der Bereich der Strandpromenade wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, was dem Charakter und der städtebaulichen Funktion dieser Flächen entspricht.

Der touristischen Funktion der Strandpromenade entsprechend wird ausdrücklich festgesetzt, dass innerhalb des Fußgängerbereichs bauliche Anlagen zulässig sind, die Fremdenverkehr und Erholung dienen (z.B. Pavillons oder Stände für Gastronomie, Verkauf von Strandutensilien, Touristeninformation, Strandkorbvermietung, Sanitäranlagen etc.) soweit sie untergeordneten Charakter haben und die Durchgängigkeit der Verkehrsflächen als Flanierflächen nicht wesentlich einschränken. Teilweise sind solche Anlagen schon vorhanden. Mit der Festsetzung wird ermöglicht, die Strandpromenade weiter touristisch zu entwickeln.

In beiden Durchgängen bestehen derzeit Bewohnerparkplätze. Aus stadtgestalterischen Gründen wäre es günstiger, diese Stellplätze zu entfernen, da damit die Durchgängigkeit und Attraktivität der Verbindungen zwischen Innenstadt und Strandpromenade verbessert werden könnte (so auch die Empfehlung der Quartiersanalyse). Außerdem könnten Stellplätze in räumlicher Nähe der Mischgebiete die gewünschte (touristische) Gewerbenutzung im Erdgeschoss verhindern, da Zugänge und attraktive Blickbeziehungen blockiert werden könnten. Andererseits können die Stellplätze nicht an anderer Stelle am Jungfernstieg ersetzt werden und müssten ersatzlos entfallen. Die Abwägung, ob und wie viele der Anwohnerstellplätze erhalten bleiben sollten, hängt maßgeblich von der tatsächlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke ab. Da sich diese aufgrund der Bausubstanz in nächster Zeit verändern könnte, ist es wenig sinnvoll, im Rahmen des B-Plans Stellplätze verbindlich vorzugeben. Statt dessen können sie ggf. bedarfsgerecht auf ordnungsrechtlichem Weg eingerichtet werden. Die Festsetzung der Durchgänge als Verkehrsfläche lässt diese Option offen.

4.5 Gemeinbedarfsfläche

Im südlichen der Durchgänge zwischen Jungfernstieg und Promenade befindet sich ein öffentliches WC, das insbesondere von Promenaden- und Strandbesuchern besucht wird und deshalb erhalten werden soll. Es wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckkennzeichnung WC festgesetzt.

4.6 Bauliche Gestaltung

Die gestalterische Festsetzungen orientieren sich an der bisherigen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Eckernförde bzw. am vorliegenden Entwurf einer neuen Satzung sowie an den Empfehlungen der Stadtbildanalyse.

Sie nehmen prägende Merkmale des historisch überlieferten Bestands auf und sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit für das Stadtbild dieses Innenstadtquartiers sichern. Dies ist aufgrund der städtebaulichen Bedeutung der Stadtgestaltung für die örtliche Identität notwendig - im Hinblick sowohl auf die Wohn- als auch auf die Fremdenverkehrsfunktion der Innenstadt.

Insbesondere werden Regelungen zu folgenden Bereichen getroffen:

- Dachform und -neigung sowie Farbe und Material von Eindeckungen, einschließlich Regelungen zu Dachaufbauten und -einschnitten
- Charakter der Fassaden und Fassadenöffnungen sowie Materialität und Farbgebung der Außenwandgestaltung
- gestalterische Gliederung von längeren Baukörpern
- Regelungen zu auskragenden Bauteilen (z.B. Vordächer, Balkone), technischen Anbauten und Solarenergieanlagen
- Regelungen zu Anlagen der Außenwerbung

Insbesondere die gestalterische Gliederung längerer Baukörper ist im Hinblick auf das Planungsziel, überdimensionierte Neubebauung zu beschränken, sehr wichtig. Insofern wird eine dreifache Gliederung über Wechsel von Fassadenmaterialien/-farben, Fensterformaten und der Trauflinie gefordert, um größere Gebäude deutlich in die Maßstäblichkeit der gewachsenen Baustruktur einzupassen. Das Referenzmaß von 13 m Gebäudelän-

ge, ab dem die Fassade gegliedert werden muss, ist aus der Durchschnittslänge überlieferter Altbebauung abgeleitet, die in den vergangenen Jahrzehnten für das Gebiet prägend war.

Für eine mögliche Neubebauung an der Promenade ist eine maritim-prägende Architektur wünschenswert, die der Bedeutung des Standorts direkt am Ostsee-Ufer entspricht. Deshalb wird hier eine giebelständige Bauweise festgesetzt, die entsprechend repräsentativ wirken kann.

Dies gilt nicht für das Grundstück des Ruderclubs, der langfristig auf der Grundlage des bestehenden Gebäudes erhalten bleiben soll (s.a. Kapitel 4.2). Dafür wird lediglich, dem Bestandsgebäude entsprechend, ein geneigtes Dach festgesetzt.

Da sich die Festsetzungen am Bestand orientieren, den Bauherren noch genügend Freiheiten zur individuellen Gestaltung lassen und die Gebäudefunktionen nicht wesentlich einschränken, sind sie in Abwägung mit den privaten Belangen der Eigentümer angemessen.

4.7 Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche umfasst einen Dünenrest mit teilweise naturnaher Vegetation, der einen Kinderspielplatz einfasst. Der Erhalt dieses Komplexes soll durch die Festsetzung gesichert werden.

Darüber hinaus wird der Erhalt einiger stadtbildprägender Einzelbäume im Bereich der Strandpromenade festgesetzt. Die Symbole in der Planzeichnung sind dabei nicht exakt eingemessen, es handelt sich eben um eine symbolische Darstellung.

5. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft. Weite Teile des Plangebietes werden bereits durch Gebäude und Nebenflächen genutzt. Durch die Festsetzungen des B-Plans entstehen allenfalls sehr geringfügige zusätzlichen Eingriffe.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Dies betrifft die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen. Darüber hinaus gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH, die durch die geplanten Vorhaben zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können, sind nicht vorhanden.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da die durch den B-Plan festgesetzten überbaubare Flächen bisher schon baulich genutzt bzw. versiegelt waren, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten verursacht, die im Rahmen der planerischen Vorsorge zu weitergehenden Maßnahmen oder Untersuchungen auf der Ebene der Bauleitplanung führen müssten. Davon unberührt muss bei der Umsetzung konkreter Vorhaben im Plangebiet der Artenschutz im Rahmen der Objektplanung beachtet werden.

6. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ostsee. Nach § 35 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern in einem Abstand von 100 m (bei Küstengewässern) nicht zulässig. Dies gilt jedoch nur für den planungsrechtlichen Außenbereich. Im Geltungsbereich des B-Plans gilt das Bauverbot daher nicht.

6.2 Hochwassergefährdeter Bereich

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz. Die nachrichtliche Übernahme wird zeichnerisch und textlich vermerkt.

Flächen unterhalb der Höhenlinie 3 m über NN sind darüber hinaus entsprechend der EU-Hochwasserrichtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt etwa 2 bis 3 m über NN. Daher werden folgende Grundsätze empfohlen:

- Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NN + 3,50 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN + 3,50 m

Darüber hinaus wird empfohlen, der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, indem jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der

Stadt Eckernförde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

6.3 (Archäologischer) Denkmalschutz

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 unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Das reetgedeckte Haus der derzeitigen Galerie Nemo im Süden des Plangebiets (Boots- haus am Südstrand) war nach dem bis 2014 geltenden Denkmalschutzgesetz (DSchG) als einfaches Kulturdenkmal eingetragen. Ob es nach dem seit 30.01.2015 gültigem DSchG weiterhin als Kulturdenkmal einzustufen ist, wird derzeit noch überprüft.

Generell ist zu beachten, dass insbesondere Veränderungen an Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden bedürfen.

6.4 Altablagerungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren ist, wenn bei Eingriffen in den Boden Altablagerungen oder organoleptisch auffällige Bodenbereiche gefunden werden.

6.5 Sicherheit der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von den Wasserstraßen aus sollen ferner 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Eckernförde, den

.....
Bürgermeister