

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER
STADT ECKERNFÖRDE FÜR DAS GEBIET
"INNENSTADT"
GEM. § 30 (2) BauGB

B E G R Ü N D U N G

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.04.1988 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet "Innenstadt" umfaßt den Bereich der historischen Altstadt. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch den Jungfernstieg bis zum Taterberg, die Uferlinie bis zum Bootshaus und die Kieler Straße.

Im Süden durch die Preußerstraße, den Jungfernstieg und den Strandweg.

Im Westen durch die Frau-Clara-Straße und das Bundesbahngelände.

Im Norden durch die Langebrückstraße und das Hafenbecken. Ausgenommen davon ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/3.1 "Reeperbahn".

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10000 ersichtlich.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde mit den Darstellungen: Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) und Sonstiges Sondergebiet/Hafenanlage (SSO/H) nach § 1 der Baunutzungsverordnung 1977/1986 (BauNVO) überdeckt.

3. Veranlassung

Für den Innenstadtbereich wird eine zunehmende Tendenz zur Umnutzung von Ladengeschäften und sonstigen gewerblich genutzten Räumen zu Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen i. S. des § 33 Gewerbeordnung festgestellt. Die finanzielle Stärke dieses Gewerbebezweiges erlaubt es ihm, in alle gewünschten innerstädtischen Bereiche vorzudringen und sich in besten Geschäftslagen anzusiedeln.

Dort werden andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt, die einen wichtigen Beitrag zur erwünschten Angebotsvielfalt in der Innenstadt liefern. Daraus kann sich eine Veränderung der gesamten Nutzungsstruktur der "Einkaufszone Innenstadt" entwickeln, die durch Absinken des Niveaus und Verlust an Attraktivität negative Auswirkungen für den gesamten Stadtorganismus befürchten läßt.

Die Konzeption, einer solchen Entwicklung durch den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente entgegenzuwirken und die Zulassungsmöglichkeit für diese Vergnügungsstätten nur in bestimmten Gebieten der Innenstadt festzusetzen, ist durch die nachfolgend genannten "besonderen städtebaulichen Gründe" i. S. des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gerechtfertigt.

Neben der Geschäftsnutzung soll die Innenstadt gleichgewichtig dem Wohnen dienen. Die Einschränkung der Zulassungsmög-

lichkeit für die bezeichneten Vergnügungsstätten soll daher auch die vorhandene Wohnqualität sichern und eine Verschärfung der sich aus den vielfältigen Mischnutzungen ergebenden Störungen ausschließen.

3.1 Besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4 a BauNVO

Östlich und teilweise westlich des Jungfernstieg sowie nördlich der Ottestraße bis zum Hafengebiet erstreckt sich die eigentliche Altstadt mit dem Gepräge der weitgehend unveränderten mittelalterlichen Fischerstadt. Die bauliche Struktur und die Nutzungsgliederung mit Überwiegendem Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen muß für die Zukunft durch die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) erhalten und fortentwickelt werden. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen würden der besonderen Eigenart des Gebietes widersprechen. Durch die fehlende Bindung an Ladenschlußzeiten und die Forderung nach ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr würde die Wohnruhe erheblich beeinträchtigt und die städtebauliche Zielvorstellung, die Innenflächen der Quartiere zu entkernen und zu durchgrünen, unterlaufen.

Bis auf einen Teilbereich im Baublock Nr. 8 an der nördlichen Abgrenzung zum sonstigen Sondergebiet - Hafen - wird für das gesamte WB-Gebiet der Ausschluß der nach § 4 a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen "Vergnügungsstätten" als sonstige Gewerbebetriebe und der nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten aus den dargelegten speziellen städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

3.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Die gewünschte Abstufung der Nutzungsintensität zu den Randzonen der Innenstadt hin soll durch die Festsetzung für die

Gebiete westlich der Kernzone gesichert werden. Die Festsetzung dieser bis an die Bahntrasse heranreichenden Flächen soll als Mischgebiet (MI) erfolgen. Der besonderen Eigenart dieses Gebietes, nämlich der innenstadtnahen Wohnfunktion zu dienen und der Unterbringung von kleineren, die Wohnruhe nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, würde die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen widersprechen. Der Ausschluß der nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt im Hinblick auf die konkreten örtlichen Verhältnisse für das gesamte MI-Gebiet nach § 1 Abs. 9 in Verb. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.

3.3 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Die Bauflächen der Hauptgeschäftsbereiche Kieler Straße, Langebrückstraße und St-Nicolai-Straße sollen als Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Die Bereiche Kieler Straße und St-Nicolai-Straße wurden in den vergangenen Jahren unter Einbringung erheblicher öffentlicher Finanzierungsmittel zu Fußgängerzonen ausgebaut. Die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten würde eine Verdrängung des traditionellen Einzelhandels zur Folge haben, verbunden mit einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dieses Gebietes und einer erheblichen Minderung des Erfolges öffentlich geförderter städtebaulicher Maßnahmen. Aus diesen speziellen städtebaulichen Gründen ist eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch planerische Festsetzungen gerechtfertigt. Bis auf einen Teilbereich im Baublock Nr. 28 wird für das gesamte MK-Gebiet die Ansiedlung der nach § 7 Abs. 2 Nr. 2+3 BauNVO zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 in Verb. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

3.4 Sonstiges Sondergebiet - Hafen - (SO) gem. § 11 BauNVO

Die Festsetzung der Baufläche südlich des Hafens als Son-

stiges Sondergebiet soll die ausschließliche hafenorientierte gewerbliche Nutzung dieses Bereiches zukünftig sichern. Um die nach § 11 Abs. 2 BauNVO geforderte Darstellung der Zweckbestimmung und der Nutzungsart dieses SO-Gebietes deutlich zu machen, wird für dieses Gebiet die Nichtzulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen ausdrücklich erwähnt. Die stark begrenzte Möglichkeit, SO-Gebiete mit hafenorientierter Lage auszuweisen, ist der spezielle städtebauliche Grund für den Ausschluß der bezeichneten Unterarten von Vergnügungsstätten.

4. Zielsetzung

Durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 4 sollen die Baublöcke und Quartiere nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Besondere Wohngebiete (WB § 4 a BauNVO), Mischgebiete (MI § 6 BauNVO), Kerngebiete (MK § 7 BauNVO) und Sonstige Sondergebiete/Hafen (SO § 11 BauNVO) gegliedert und festgesetzt werden.

Die Abgrenzung und die Festsetzung der Baugebiete erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes 1986 für die Innenstadt.

Bis auf ausdrücklich dafür bestimmte Flächen sieht der Bebauungsplan vor, die Zulassungsmöglichkeit für Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i. S. von § 33 der Gewerbeordnung in der z. Z. geltenden Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie für Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auszuschließen (§ 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO).

Der Eingriff in die privaten Belange ist in Abwägung mit den öffentlichen Belangen erforderlich und zumutbar.

Von dem Ausschluß sind nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten betroffen, deren Zulässigkeit in anderen Baugebieten der Stadt über den gesetzlichen Rahmen hinaus nicht eingeschränkt wird.

5. Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen (Teil B)

Zu Abs. 2

Die für die Anwendung der Ausnahmeregelung bezeichneten Flächen sind nach städtebaulichen Gesichtspunkten festgelegt worden:

Die Ansiedlung der genannten Vergnügungsstätten steht mit der Störanfälligkeit der näheren Umgebung in Einklang. Lage und Größe lassen eine Erfüllung der Stellplatzpflicht zu. Beide Flächen liegen abseits der Schulwegstrecken.

Eckernförde, den 14. Nov. 1990

Stadt Eckernförde

Der Magistrat



(Buß)

Bürgermeister

