

  
Erste vereinfachte Ergänzung des Bebauungsplanes  
Nr. 31 der Stadt Eckernförde für das Gebiet  
"Petersberg" gem. § 13 BauGB

SATZUNGSÄNDERUNG  
D. BESCHL. V. 24. Nov. 1989



B E G R Ü N D U N G

  
Grundlage der vereinfachten Ergänzung 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 18.05.1988 das Bau-  
leitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

1. Vorbemerkung

Gem. § 13 Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne vereinfacht er-  
gänzt bzw. geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung da-  
durch nicht berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden in  
diesem Fall nicht berührt, da die durch den Bebauungsplan fest-  
gelegte städtebauliche Konzeption durch die vereinfachte Ergän-  
zung der Satzung in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht ange-  
tastet wird.

Alle städtebaulich relevanten Festsetzungen bleiben in ihrer  
~~Leitfunktion ungestört erhalten.~~

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet "Petersberg" liegt in unmittelbarer Innenstadtnä-  
he nördlich des Innenhafens. Der Plangeltungsbereich wird wie  
folgt begrenzt:

Im Osten durch die Flurstücke 27, 34/1, 36/1, 40 und 52 der Flur 7, im Süden durch die Verkehrsfläche des "Vogelsang" und die nördliche Wasserlinie des Hafenbeckens, im Westen durch die Flurstücke 14, 14/1, 16 und 103 der Flur 7 und im Norden durch die Verkehrsfläche "Bergstraße".

### 3. Bestehende Gebietsfestsetzungen

Die Bauflächen des Planungsgebietes sind durch die Bebauungsplansatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet - Hafen - (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

### 4. 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 vorgenannte "besonderen städtebaulichen Gründe" i. S. des § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gerechtfertigt.

Das Verfahren zur einfachen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist im Zusammenhang mit dem Beschluß der Ratsversammlung vom 13.04.1988 über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 für die Innenstadt zu sehen, der die gleiche planerische Zielsetzung zum Inhalt hat.

Neben der gewerblichen Nutzung soll das Planungsgebiet gleichgewichtig dem Wohnen dienen.

#### 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Nordosten des Planungsgebietes liegen die durch den B-Plan Nr. 31 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bauflächen. Die vor einigen Jahren durchgeführte Bebauung im Bereich der bis dahin baulich ungenutzten Flächen ist ein gutes Beispiel für innenstadtnahes Wohnen in verdichteter Bauweise. Spielhallen und ähnliche Unternehmungen würden der besonderen Eigenart und den Zielvorstellungen des B-Planes widersprechen. Durch die fehlende Bindung an Ladenschlußzeiten und die Forderung nach ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr würde die Wohnruhe der auf enge Nachbarschaft konzipierten Bebauung erheblich beeinträchtigt. Für das gesamte WA-Gebiet wird der Ausschluß der nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Unterarten von Vergnügungsstätten aus den dargelegten speziellen städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 in Verb. m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

#### 4.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Die durch die Planung festgeschriebene (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung der Baufläche nördlich des Vogelsang steht in engem Zusammenhang mit der Ausweisung der südlich angrenzenden SO-Fläche. Leitbild der städtebaulichen Planung für diesen Bereich ist die Sicherung des Standortes für hafenorientiertes Gewerbe unter Berücksichtigung der angrenzenden störanfälligen Wohnnutzung und der im besonderen Maß schwierigen Verkehrssituation. Um diesen speziellen städtebaulichen Gründen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechen zu können, ist die Festsetzung der Nichtzulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen

Unternehmungen für das gesamte GE-Gebiet gerechtfertigt (§ 1 Abs. 9 in Verb. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

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

Die Festsetzung der Baufläche zwischen dem Vogelsang und dem Hafenbecken als Sonstiges Sondergebiet - Hafen - durch den B-Plan Nr. 31 hat der angetrehten, mit dem Hafenbetrieb eng verbundenen Nutzung entsprochen. Um die nach § 11 Abs. 2 BauNVO geforderte Darstellung der Zweckbestimmung und der Nutzungsart dieses SO-Gebietes deutlich herauszustellen, wird für das gesamte Gebiet der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen nach § 1 Abs. 9 in Verb. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich erwähnt. Die besondere, hafenorientierte Lage des SO-Gebietes mit starker Flächeneinengung ist der konkrete städtebauliche Anlaß, den Ausschluß der bezeichneten Unterarten von Vergnügungsstätten durch die Ergänzung der B-Plan-Satzung festzusetzen.

#### 5. Zielsetzung

In den Baugebietsflächen der Bebauungsplansatzung sollen 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 Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden (§ 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO), um die planerisch gewollten Nutzungen wie hafenorientiertes Gewerbe und innerstädtisches Wohnen nicht zu beeinträchtigen.

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.

Neben der gewerblichen Nutzung soll das Planungsgebiet gleichgewichtig dem Wohnen dienen.

Die Einschränkung der Zulassungsmöglichkeit für die bezeichneten Vergnügungsbetriebe soll daher auch die vorhandene Wohnqualität in dem Baugebiet sichern und eine Verschärfung der sich aus den vielfältigen Mischnutzungen ergebenden Störungen ausschließen.

Eckernförde, den 21. Juli 1989

Stadt Eckernförde

Der Magistrat

(Buß)

Bürgermeister

