

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5/1  
DER STADT ECKERNFÖRDE  
- Planungsgebiet Kurgelände -

---

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/1 der Stadt Eckernförde für das Planungsgebiet "Kurgelände"

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Ratsversammlung vom 31. Mai 1985 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist in der Zeit vom 21.06. bis 10.07.1985, nach Bekanntmachung vom 12.06.1985 im Amtsblatt Nr. 1/1985 der Stadt Eckernförde, auf der Grundlage der Planunterlagen vom 10.06.1983 und 03.01.1985 durchgeführt worden.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet "Kurgelände" liegt im südlichen Teil der Innenstadt zwischen dem Jungfernstieg, dem Strandbereich, der Preußerstraße und der Kieler Straße.

Der Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5/1 wird im Norden begrenzt durch den Jungfernstieg und die städtischen Grundstücksflächen 63/1 und 442/62,

im Osten durch die Strandfläche Flurstück 441/62,  
im Süden durch die nördliche Begrenzung der im  
Bebauungsplan festgesetzten Parkflächen und im  
Westen durch den östlichen Abschluß der Straßen-  
verkehrsfläche "Am Exer".

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches ist aus der auf dem Plan befindlichen  
Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5000 ersichtlich.

## 2. Veranlassung

Das Angebot an komfortablen Hotelbetten in Eckernförde  
entspricht bei weitem nicht den Bedarf. In Heft 5,  
Abs. 5.3 der Schriftenreihe "Grundlagen und Entwicklungs-  
möglichkeiten für den Fremdenverkehr im Ostseebad  
Eckernförde" führt die Verwaltung den Nachweis, daß im  
April 1984 zwar insgesamt 207 Hotelbetten zur Verfügung  
stehen; in Strandnähe dennoch ein Bedarf von 80 bis  
100 Betten vorhanden sind.

So sind Bürger, Stadtverwaltung und Organisationen  
immer wieder darauf angewiesen, ihre Gäste in Hotels  
außerhalb Eckernfördes unterzubringen (z.B. Gammelby,  
Damp). Die Stadt bemüht sich seit Jahren, einen Bauträger  
für ein Hotel mit ca. 100 Betten zu gewinnen.  
Die Verhandlungen scheiterten überwiegend an der bei  
dem notwendigen Anteil an Gesellschaftsräumen (Foyer,  
Empfang, Frühstücks- und Aufenthaltsräume) schwer nach-  
zuweisenden Wirtschaftlichkeit.

Mit der durch das jetzt eingeleitete Änderungsverfahren zum B-Plan 5/1 angestrebten direkten Verbindung eines Hotelneubaues mit der Stadthalle könnte das Hotel als reiner Bettentrakt gebaut und die Räumlichkeiten des Stadthallenrestaurants als Gesellschaftsräume genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5/1 sehen an dem für den Hotelneubau vorgesehenen Standort südlich der Stadthalle Grün- und Stellplatzflächen vor.

Um die Voraussetzungen für den Hotelneubau zu schaffen, müssen diese Festsetzungen geändert werden.

Nach Maßgabe des BBauG sind auch bei Änderungen eines Bebauungsplanes die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

### 3. Zielsetzung

#### 3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Südlich der Stadthalle ist die Festsetzung einer Baufläche als Sondergebiet - Kurgebiet - mit der Zweckbestimmung "Hotel" vorgesehen.

Die städtebauliche Einordnung verlangt eine Begrenzung der Baukörperhöhe auf max. 3 Vollgeschosse. Das geplante Gebäude soll die Stadthalle in der Höhe nicht überragen und deren Bauflucht nach Osten nicht überschreiten. Eine Verschattung und andere nachteilige Beeinflussungen des östlich angrenzenden Strandbereiches werden dadurch vermieden. Die Erdgeschoßzone wird neben den für das Hotel und die Kurverwaltung erforderlichen Räumen keine anderen Nutzungsarten aufnehmen.

Die Forderung nach Durchlässigkeit in dieser Geschoßebene wird bei der Planung beachtet werden müssen.

### 3.2 Flächen für den ruhenden Verkehr

Als Ausgleich für die durch die Überbauung entfallenden KFZ-Stellplätze und für den Stellplatzbedarf des Hotels ist in einem Teilbereich der zu überplanenden Fläche eine Tiefgarage vorgesehen. Die vorhandenen Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr sollen durch das Vorhaben nicht vermindert werden.

Etwa 65 der jetzt vorhandenen KFZ-Stellplätze mit der Zuordnung Stadthalle werden durch die Überplanung entfallen. Die vorgesehene Tiefgarage wird insgesamt 80 St. aufnehmen können. Davon entfallen 25 St. auf den Hotelneubau, während 55 St. den Gästen und Besuchern der Stadthalle als Ersatz zur Verfügung stehen. Das Defizit von 10 KFZ-Stellplätzen kann durch entsprechende Veränderungen in der Randzone der östlichen Grünfläche (Einengung der Umfahrtsbreite) aufgefangen werden.

Durch die Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, die Tiefgarage des Hotels als Mehrzweckbau zu errichten. Die Stadt wird den zukünftigen Bauherrn auf diese Möglichkeit hinweisen.

## 4. Zulässige bauliche Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich der Stadt.

Bei Neubauten ist daher die Oberkante des Fußbodens von Aufenthaltsräumen auf mindestens +3,50 m NN zu legen. Die Umwandlung von Hotelappartements in eigen-genutzte Eigentumswohnungen wird durch die textlichen Festsetzungen als eine der Planung widersprechende Nutzung für unzulässig erklärt.

5. Allgemeines

Besondere Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5/1 nicht, da die Stadt Eckernförde Eigentümerin der Grundstücksflächen ist. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden durch die Plan-änderung ebenfalls nicht hervorgerufen.

Im Planungsbereich liegen archäologische Denkmäler (mittel-alterliche Siedlungsbereiche). Mögliche Funde im Bereich eines Bauvorhabens können wichtige archäologische Quellen sein und müssen nach Ausgrabung durch das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte Schleswig-Holstein wissenschaftlich untersucht werden. Bei Gefährdung oder Beeinträchtigung archäologischer Denkmäler sowie bei Bekanntwerden neuer Funde im Zuge von Baumaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Eingriffen ist das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte Schleswig-Holstein, Schloß Gottorf, 2380 Schleswig, gem. § 14 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Beginn von Erdarbeiten im ausgewiesenen mittelalterlichen Siedlungsbereich ist mindestens 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Aufgestellt:

Eckernförde, den **15. MAI 1987**

Stadt Eckernförde

Der Magistrat

(Schulz)

Bürgermeister

