

Einfacher Bebauungsplan Nr. 5/3  
der Stadt Eckernförde für das Gebiet  
"Ostseite Berliner Straße"  
gem. § 30 (2) BauGB

B E G R Ü N D U N G

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)\*. Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 12.06.1990 das Bauleitplanverfahren durch den Aufstellungsbeschluß eingeleitet.

\*zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.



**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet "Ostseite Berliner Straße" liegt in unmittelbarer Nähe der südlichen Innenstadt und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die Grundstücksfläche der Bundesbahnanlagen  
und  
im Südwesten durch die Berliner Straße.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der auf dem Plan befindlichen Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich.

**2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde (Neufassung 1982) als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Neufassung 1982), die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/3 gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt wird.

### 3. Veranlassung

Für den Innenstadtbereich und für die innenstadtnahen Baugelände wird eine zunehmende Tendenz zur Umnutzung von Ladengeschäften und sonstigen gewerblich genutzten Räumen zu Spielhallen i. S. d. §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung festgestellt.

Die finanzielle Stärke dieses Gewerbebezweiges erlaubt es ihm, in alle gewünschten innerstädtischen Bereiche vorzudringen und sich in besten Ortslagen anzusiedeln.

Dort werden andere Nutzungen verdrängt, die einen wichtigen Beitrag zur erwünschten Angebotsvielfalt und zum Funktionieren des Stadtzentrums leisten.

In Eckernförde hat der Fremdenverkehr einen hohen Stellenwert. Die räumlich begrenzte Kurzone (in deren erweitertem Gebiet der Plangeltungsbereich des B-Plans 5.3 liegt), in direkter Anbindung zum Stadtzentrum muß daher im gewerblichen Bereich ausschließlich dem Fremdenverkehr dienenden Einrichtungen vorbehalten bleiben.

Ein Verdrängen entsprechender gewerblicher Nutzungen durch Spielhallen und vergleichbare Einrichtungen im Sinne von §§ 33 a und 33 i der Gewerbeordnung kann eine negative Entwicklung in der Nutzungsstruktur der Kurzerweiterungszone einleiten, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Fremdenverkehr und den gesamten Stadtorganismus.

Die planerische Konzeption einer solchen Entwicklung durch besondere Festsetzungen in einem Bebauungsplan entgegenzuwirken und die Zulassungsmöglichkeit für diese Vergnügungsstätten nur auf bestimmte Gebiete der Innenstadt zu beschränken, ist durch die vorgenannten "besonderen städtebaulichen Gründe" i. S. d. § 1 (9) BauNVO '90 gerechtfertigt (§ 25 c Abs. 3 BauNVO '90).

Standorte für Spielhallen sind im Plangebiet des B-Planes Nr. 4 "Innenstadt" ausgewiesen.

#### 4. Zielsetzung

Als Grundlage für die Beurteilung von Vorhaben (i. S. d. § 29 BauGB) nach § 34 BauGB soll für die Flächen des künftigen Plangeltungsbereiches nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO erfolgen. Planungsziel ist, in diesem Grenzbereich der Kurserweiterungszone das im gesamten Plangeltungsbereich vorhandene ausgeglichene Verhältnis der beiden Hauptnutzungen - Wohnen und Gewerbe - mit dem besonderen Schwerpunkt Fremdenverkehr zu erhalten.

In den festgesetzten Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 5/3 für das Baugebiet "Ostseite Berliner Straße" sollen deshalb bestimmte Arten der gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO'90 allgemein und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO'90 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. §§ 33 a und 33 i ausgeschlossen werden, um die planerisch gewollten Nutzungen zu ermöglichen bzw. zu erhalten.

Der durch die Nutzungsbeschränkung bewirkte 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.

Eckernförde, den 13. Dez. 1993

Stadt Eckernförde  
Der Magistrat

(B.B.)

Bürgermeister

