



Satzung der Stadt Eckernförde über den Bebauungsplan Nr. 61 , 'Ostsee- Informations- Zentrum'

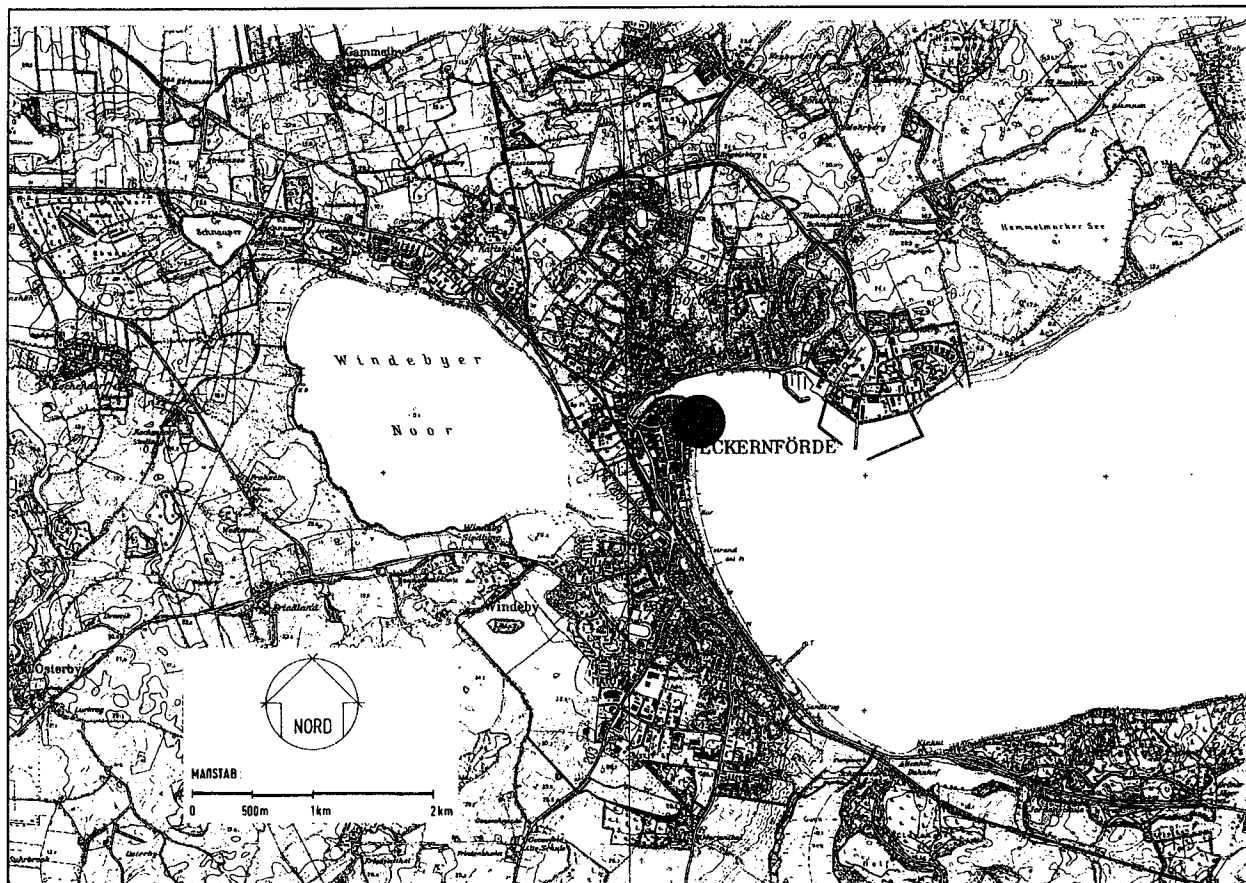
zugleich 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/ 7.1 'Jungfernstieg Ost'

Für das Gebiet südlich des Seesteges des Sportboothafens (Außenhafen) und dem Flurstück 69/16 an der Hafenspitze, westlich der Uferlinie des Ostseestrandes, östlich der Wohnbebauung auf den Flurstücken 68/12 und 68/13 an der Strandpromenade und nördlich der Grenzen der Flurstücke 1/39 (Strand), 3/13, 1/11 und 1/15 (Strandpromenade).

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Ostseestrandes (Flurstück 68/14) und eine Teilflächen der Strandpromenade (Flurstücke 68/8, 68/15 und 69/4).

Begründung

Übersicht Stadtgebiet





1. Vorbemerkung

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen.

Voraussetzung bzw. Begründung für die Bauleitplanung ist, dass ein Planungserfordernis besteht.

Ein rechtlicher Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht nicht.

2. Planungsrechtliches Verfahren

Die Ratsversammlung hat den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 61 'Ostsee- Information- Zentrum' am 07.02.2006 gefasst.

Seit dem 24. Juni 2004 ist durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien (Europarechts-Anpassungsgesetz EAG- Bau) nunmehr die **Umweltprüfung** in die Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert worden. Auf der Grundlage dieses Gesetzes ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu verfassen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Gegenstand dieser Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 27.03.2006 bis einschließlich 05.04.2006 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen dieses Bebauungsplanes unterrichtet. Am 06.04.2006 fand ein öffentlicher Anhörungstermin statt. Den interessierten und von der Planung berührten Bürgern wurde somit eine erste Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Zeitgleich wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (sog. Scoping).

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Abwägung) wird die Planung mit Begründung sowie der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und den Behörden abgestimmt. Die Behörden und sonstigen TÖB wurden mit Schreiben vom 14.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zeitgleich wurde der Bebauungsplan mit Begründung im Zeitraum vom 24.07.2006 bis zum 23.08.2006 öffentlich ausgelegt. Die der Kommune bis dato vorliegenden eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen mit wesentlichem Inhalt wurden ebenfalls offen gelegt. In der Bekanntmachung der Auslegung wurden Hinweise auf Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen, auf Möglichkeiten zur Stellungnahme während der Auslegungsfrist und auf mögliche Nichtberücksichtigung nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen veröffentlicht.

Im Verfahren vorgebrachte Anregungen und Hinweise (öffentliche und private Belange) wurden gegeneinander und untereinander abgewogen.

Anschließend wurde der B-Plan in Zeichnung und Text fertig gestellt und von der Ratsversammlung am 11.09.2006 als Satzung beschlossen.

Der B-Plan erlangt Rechtskraft nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eckernförde.

Die Verwaltung hält den Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereit und erteilt Auskunft über seine Inhalte.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 befindet sich unmittelbar im Strandbereich der Ostsee. Er wird begrenzt durch den Seesteg als Abgrenzung des Außenhafens (Sportboothafen) im Norden, durch die Ostsee im Osten und die Grundstücke der Wohnbebauung Jungfernstieg Nr. 76 – 98 und Jungfernstieg 100 – 106 im Westen und umfasst eine 5.157m² große Strandfläche und einen 160 m langen Abschnitt der Strandpromenade (An de Dang).

Das Plangebiet liegt in ca. 300 m Entfernung zur Haupteinkaufsstraße (Kieler Straße) im Stadtzentrum.

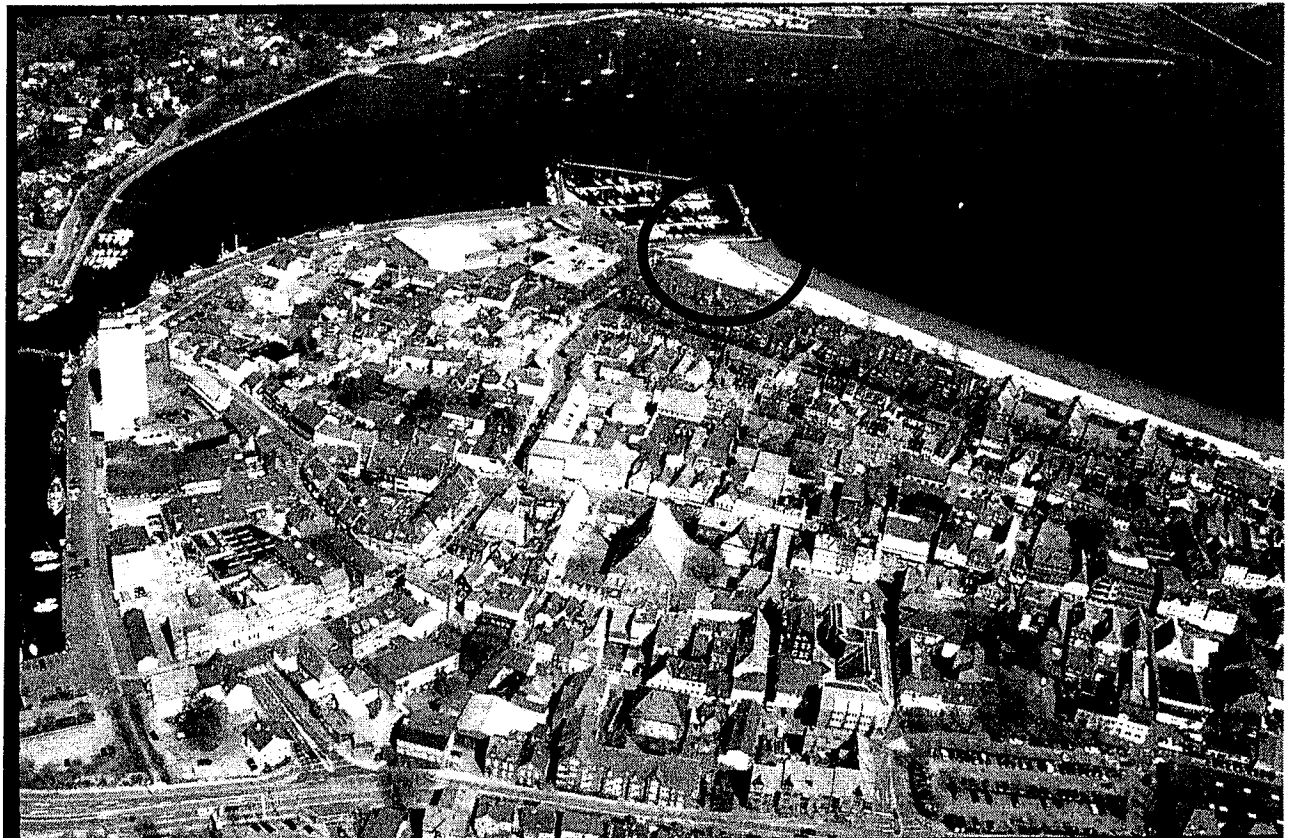


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Luftbild von 2000 mit Blick von Westen über die Innenstadt)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 68/14 (Strand) und 68/8, 68/15 und 69/4 (Strandpromenade 'An de Dang') der Flur 10 der Gemarkung Eckernförde.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 68/14 (Strandfläche) und 68/15 (Strandpromenade – An de Dang) südlich des Sportboothafens |
| im Osten: | durch die östliche Grenze der Strandfläche (Flurstück 68/14) |
| im Süden: | durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 68/8, 68/15 und 69/4 (Strandpromenade-An de Dang), und durch die südliche Grenze des Flurstücks 68/14 (Strandfläche) |
| im Westen: | durch die westliche Grenze des Flurstücks 68/15, zugleich östliche Grenze des Flurstücks 68/12 (Wohnbebauung Jungfernstieg 76- 98) und des Flurstücks 68/13 (Wohnbebauung Jungfernstieg 100– 106) |

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planzeichen im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 6.200 m².

4. Beschreibung des Plangebietes und des städtebaulichen Umfeldes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeichnet sich aus durch seine unmittelbare Lage an der Ostsee. Auf einem Teil des ca. 1.900 m² großen Strandabschnitts zwischen Sportboothafen und Wohnbebauung an der Strandpromenade soll der Neubau des Ostsee- Informations- Zentrums realisiert werden. An diesem Strandabschnitt ist nur auf kleinsten Flecken und in ruderalisierter Ausprägung Strandvegetation vorhanden.

Zur Zeit befindet sich auf der für die Neubebauung vorgesehenen Strandfläche ein Spielgerät (sog. Spielschiff).



Abbildung 2: Plangebiet

Die fußläufige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Strandpromenade 'An de Dang' und über das Hafengebiet (Schiffbrücke und Sportboothafen- Vorflächen), über die auch der eingeschränkte Fahrverkehr in diesen Bereichen erfolgt (Kfz- Verkehr nur durch Sportboothafennutzung, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und andere Berechtigte). Auf diesen Flächen soll in Kürze der erste Abschnitt der neuen Hafenpromenade entstehen.

Im Norden grenzt der Sportboothafen an das Plangebiet. Dieser umfasst ca. 120 Liegeplätze und wird begrenzt durch den sog. Seesteg mit Zugangsbrücke, den daran anschließenden Schwimmsteg und die Mole im Bereich der Hafenspitze. Von den Hafen- Vorflächen aus zugänglich befindet sich auf einer Plattform innerhalb der Wasserfläche ein Betriebs- und Geschäftsgebäude mit Hafenmeisterbüro und ein Sanitärgebäude für den Sportboothafen. Der Seesteg befindet sich über einer Steinmole, die sich bis über den Strandbereich hinaus in den Flachwasserbereich der Ostsee bis zum südlichsten Punkt des Seesteges erstreckt; an dem hier nahezu rechtwinklig abknickenden Seesteg befindet sich die Leuchtfeueranlage des Eckernförder Hafens.

Im unmittelbaren räumlichen Umfeld des Plangebietes ist an der Strandpromenade bzw. dem Jungfernstieg Wohnbebauung zu finden. Diese ist im Zuge einer Sanierungsmaßnahme Anfang der 80er Jahre entstanden. Im Erdgeschoss des Gebäudes Jungfernstieg Nr. 102 befinden sich gewerblich genutzte Räume; zur Zeit sind hier eine Eisdiele und Büros ansässig.



5. Planungsrechtliche Vorgaben und rechtswirksame Planungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Raumordnung und Landesplanung)

Gemäß § 1 Abs. 4 sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind keiner Abwägung mehr zugänglich. Die landesplanerischen Grundsätze sind als Vorgaben für die Träger öffentlicher Verwaltung verbindlich und müssen im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden. Eine unmittelbare verbindliche Rechtswirkung haben Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – Technologieregion K.E.R.N. , Fortschreibung 2000, legt mit dem Orientierungsrahmen für den Nahbereich Eckernförde folgende Grundsätze fest (hier in Auszügen):

... 'Eckernförde ist nach dem System der Zentralen Orte ein Mittelzentrum und nimmt damit wesentliche Versorgungsaufgaben für das Stadtgebiet wie auch für das ländlich geprägte Umland wahr. Eckernförde soll für seinen Verflechtungsbereich differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen längerfristigen Bedarfs bieten und über ein breitgefächertes Arbeitsplatzangebot verfügen. '...

- Die Wirtschaftsstruktur der Stadt wird durch eine Branchenvielfalt mittelständischer und kleinerer Betriebe geprägt, die zu erhalten und zu entwickeln ist.
- Die Stadt soll trotz des Truppenabzugs weiterhin Bundeswehrstandort bleiben. Der bisherige Verlust von Arbeitsplätzen durch Truppenreduzierung ist durch Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich zu kompensieren. Durch Einpendler aus den Nahbereichsgemeinden ist auch der Verflechtungsbereich von dieser Entwicklung betroffen.
- Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt soll sich nach dem ökologisch orientierten Flächennutzungsplan überwiegend im südlichen Stadtteil vollziehen. ...
- **Der Tourismus soll als wirtschaftliche Nebenfunktion verstärkt ausgebaut und werden und dem Leitbild des 'sanften Tourismus' folgen.**

Naherholungs- und Tourismusschwerpunkt ist in der Stadt Eckernförde u. a. der Ostseestrand.

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Ostsee- Informations- Zentrums (OIZ) geschaffen werden, das zur Zeit provisorisch in der ehemaligen Motorenhalle der Fischereischule an der Hafenspitze untergebracht ist. Als meereskundliches Informations- und Erlebniszentrum wird das OIZ momentan von mehr als 25.000 Tagesgästen und Touristen pro Jahr besucht. Als touristischer Anziehungspunkt wird dieser Einrichtung zur Stärkung der wirtschaftlichen Funktion des Tourismus in Eckernförde ein hoher Stellenwert beigemessen.

Das Innenministerium, Abt. Landesplanung, hat von der Bauleitplanung für das OIZ Kenntnis genommen und in einem Schreiben vom 10.04.2006 bestätigt, dass raumordnerische Belange diesem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In der derzeit gültigen F- Plan- Fassung (Neufassung des Flächennutzungsplanes 1982 sowie 1. Änderung u. 1. Ergänzung der Neufassung des Flächennutzungsplanes von 1982) wird im Plangeltungsbereich eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Badestrand** dargestellt.

Westlich des Plangebietes sind Wohnbauflächen durch die Flächennutzungsplanung planungsrechtlich vorbereitet worden. Außerdem grenzt die Ostsee als Küstengewässer an das Plangebiet. Im Norden des Geltungsbereiches wurde der Sportboothafen durch den Flächennutzungsplan planungsrechtlich vorbereitet.

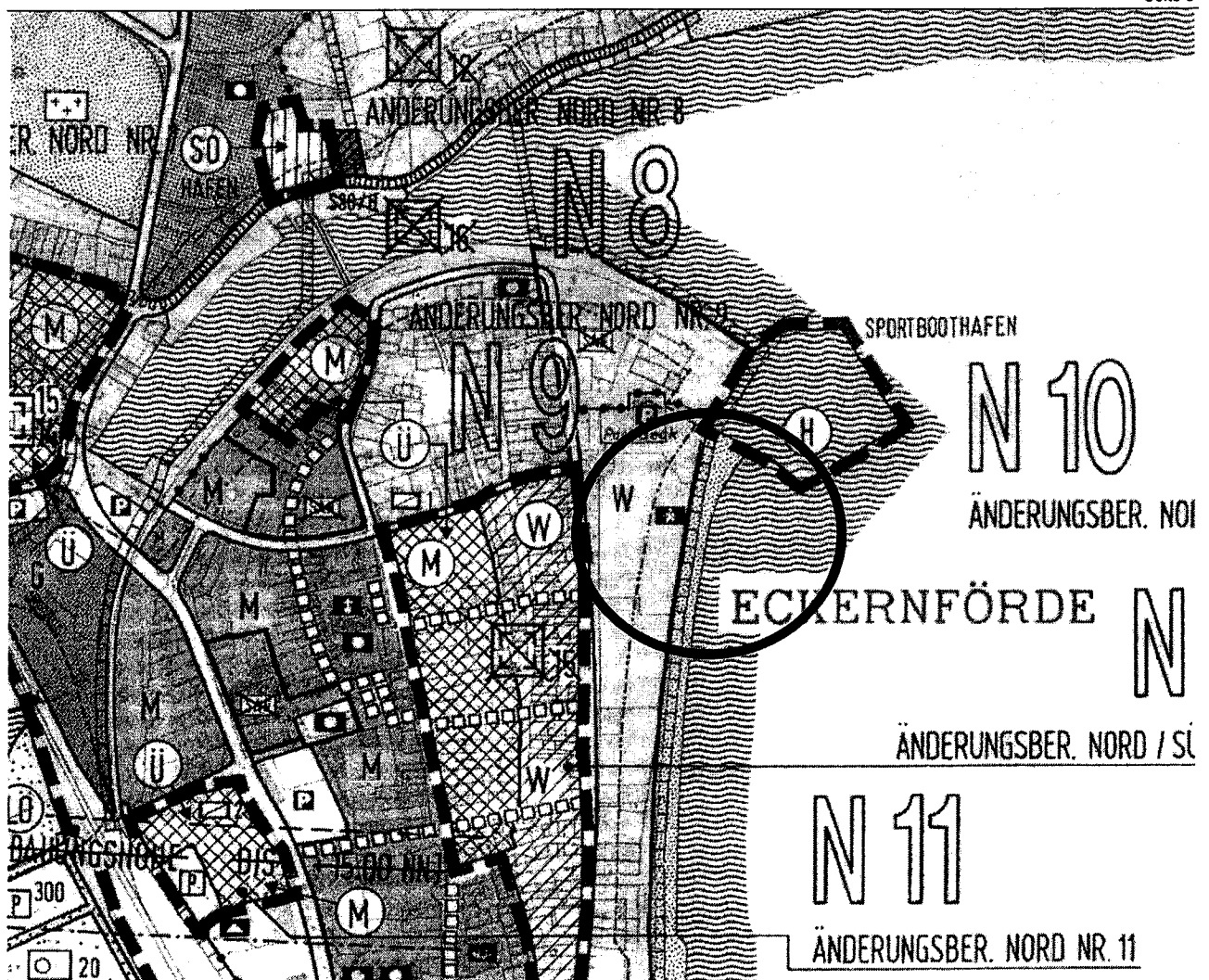


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde (o. M.), Stand: Mai 2006

Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ist zudem nach § 11 LNatSchG nachrichtlich dargestellt. Außerdem sind die hochwassergefährdeten Bereiche (im F-Plan als Überschwemmungsgebiet Ü) dargestellt.

Die Darstellung Grünfläche: Badestrand des zur Zeit wirksamen Flächennutzungsplanes ermöglicht nicht die vorgesehene bauliche Nutzung eines Teilbereiches der Strandfläche. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Folge zu leisten, wird daher parallel zum Bebauungsplan Nr. 61 'Ostsee- Informations- Zentrum' gleichzeitig die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und dieser im Parallelverfahren geändert.

5.3 Landschaftsplan

Im durch die Ratsversammlung am 20. Mai 1992 beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Eckernförde sind für den Plangebietsbereich und seine Umgebungsbereiche folgende Vorgaben enthalten:

- Die Plangebietsfläche ist im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes als Badestrand dargestellt. Angrenzende Wohnbebauung, Hafen(vor)flächen und die Strandpromenade sind als Siedlungs- und Verkehrsflächen dargestellt.
- Da der Strand neben dem Ufer des Windebyer Noores einer der beiden wesentlichen Tourismus- Schwerpunkte in Eckernförde ist und die Flächen einer ausgesprochen intensiven Freizeit- und Erholungsnutzung unterliegen, eignen sich die Strandflächen nicht für besondere Naturschutzleistungen. Zudem sind auf der insgesamt 13 ha umfassenden Strandfläche aufgrund der hohen Besucherfrequenz auch nur Relikte einer natürlichen Dünen- und Strandwallvegetation zu finden.



Die Planung modifiziert die bisherigen landschaftsplanerischen Zielvorstellungen zum Erhalt der Freizeitnutzung als Badestrand: nunmehr soll eine untergeordnete Teilfläche des Strandes bebaut werden. Die Abweichung vom Landschaftsplan wird damit begründet, dass für die geplante meereskundliche Bildungseinrichtung die unmittelbare Nähe zum Hafen und zum Meeresstrand wesentliche Standortvorteile mit sich bringt und damit Voraussetzungen für das als 'Naturerleben' angebotene erlebnispädagogische Konzept sind. Der unmittelbare Ostsee- und Hafenbezug und die Einbeziehung der Küstenzone Strand in das Bildungskonzept hat letztlich auch zur Standortentscheidung dieses Projektes geführt.

5.4 Bestehende verbindliche Bauleitplanung

Durch den Bebauungsplan Nr. 61 wird zugleich der Bebauungsplan Nr. 4/7.1 im Bereich seiner 1. Änderung, die seit dem 04.06.1982 rechtskräftig ist, geändert. Innerhalb der in dieser Bebauungsplanung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestrand ausgewiesenen Flurstücke soll nunmehr die vorhandene Strandpromenade als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungs- Änderung wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen und die fußläufige Erschließung der Strandfläche für das neu errichtete OIZ auch planungsrechtlich sichergestellt.

5.5 Sonstige Satzungen

- Für das gesamte Stadtgebiet besteht die „**Satzung der Stadt Eckernförde über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung)**“ vom **25. November 1985**. Nach den Vorgaben dieser Werbeanlagensatzung beurteilt sich die Zulässigkeit, der Standort und die Ausgestaltung von Werbeanlagen im Stadtgebiet. Die Werbeanlagensatzung ist anzuwenden, solange der Bebauungsplan keine anderen oder weitergehende Vorgaben als örtliche Bauvorschriften vorgibt.

Im Zuge dieser Planung wurde festgestellt, dass die Vorgaben der Werbeanlagensatzung für diesen exponierten Standort unpassend sind. Die Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen wird daher über den Bebauungsplan festgelegt.

- Durch die „**Satzung der Stadt Eckernförde zum Schutze des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)**“ vom **28.11.1995** werden im gesamten Stadtgebiet Bäume und Hecken von bestimmter Art und Größe, die naturschutzrechtliche Bedeutung haben, geschützt.

Schützenswerter Baumbestand ist im Plangeltungsbereich selbst nicht vorhanden.

6. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Eckernförde will den Fortbestand des seit dem Jahre 2000 in Trägerschaft der UTS- Umwelt- Technik- Soziales e.V.- bestehenden Ostsee- Informations- Zentrums 'OIZ' langfristig sichern.

Das OIZ ist zur Zeit in einem auffälligen Gebäude an der Hafenspitze untergebracht. Es ist mit mehr als 25.000 Besuchern pro Jahr, davon über 200 Gruppen, durch Touristen und Tagesgäste, Schulklassen u. a. Besuchergruppen sehr gut besucht und damit ein bedeutender touristischer Anziehungspunkt. Durch die zur Zeit zur Verfügung stehenden sehr begrenzten Räumlichkeiten stößt das OIZ aber an seine Kapazitätsgrenzen: aufgrund der großen Nachfrage müssen bereits Besuchergruppen abgesagt werden. Daher soll, auch aufgrund der baulichen Mängel, diese 'Interims- Unterbringung' kurzfristig aufgegeben und das OIZ in einem Neubau am Standort 'Seesteg' untergebracht werden.

Der Planungsanlass ist somit gegeben.



Um an diesem exponierten Standort auf dem Strand ein Gebäude errichten zu können, ist zunächst Baurecht zu schaffen und ein Bebauungsplan aufzustellen. Dabei sind u. a. die Belange des Naturschutzes einschließlich der Behandlung der Eingriffs- Ausgleichsthematik, die Belange der Seeschifffahrt und des Küsten- und Hochwasserschutzes und die Belange der Anwohner, der Bürger, der Sportboothafenbetreiber, der Wirtschaft und des Tourismus, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und andere Belange zu berücksichtigen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist sicherzustellen. Die durch das Bauvorhaben berührten vielfältigen und ggf. auch gegensätzlichen Interessen werden im Rahmen des Bauleitplan- Verfahrens zusammengetragen und gegeneinander und untereinander abgewogen.

Es besteht somit ein Planungserfordernis.

Die Ratsversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 07.02.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Vorbereitung des OIZ- Neubaus beschlossen.

7. Planung

7.1 Standortwahl

Dem jetzigen Bebauungsplanverfahren sind zahlreiche Abstimmungsprozesse vorausgegangen, die in erster Linie den geplanten Standort des OIZ betrafen. Für die Neuerrichtung dieser Einrichtung wurden daher unter städtebaulichen, naturschutzrechtlichen, wirtschaftlichen und nicht zuletzt unter projektspezifischen Gesichtspunkten einzelne 'wasserbezogene' Standorte auf ihre Eignung und Standortgunst hin überprüft:

1. Neben dem Standort '**Seesteg**' südlich des Sportboothafens wurde
2. die Einrichtung des OIZ im Zusammenhang mit der seinerzeit in Planung befindlichen Neubebauung eines Hotels mit Freizeit-, Erholungs- und Wellnesskomplex und Wohnungen an der **Hafenspitze** in Erwägung gezogen.
3. Mit der Unterbringung des OIZ in einem **Anbau an das Meerwasserwellenbad** wären Synergieeffekte mit der touristisch ausgerichteten Sport- und Erholungseinrichtung verbunden gewesen.
4. Die Überlegungen, eine städtische **Grünfläche im Bereich Gaeltjestraße** unmittelbar am Hafen zu bebauen, wurden verworfen.

Da die Schaffung eines attraktiven Angebotes mit großer Anziehungskraft für Tagesgäste/ Touristen im Vordergrund steht, wurden die durch den technischen und pädagogischen Leiter vorgebrachten standortbezogenen Aspekte, v. a. Synergieeffekte mit anderen Einrichtungen, z.B. künstliches Riff - Tauchsport, Begleitangebote durch die Berufsfischerei, Strandbesuche als Bestandteil des Konzeptes 'Naturerlebnispädagogik', räumliche Bezüge und Sichtbezüge zur Ostsee/ Unterwasserwelt schwerpunktmäßig bei der Standortwahl berücksichtigt.

- Der Standort Gaeltjestraße wurde wegen der vom Strand abgelegenen Örtlichkeit und dem fehlenden Strandbezug ausgeschlossen.
- Von einer Integration des OIZ in das Investorenprojekt 'Hafenspitze' wurde letztlich abgesehen, weil es zur zeitlichen Verzögerung in der Fortentwicklung der Investorenplanung gekommen ist und eine konkrete Gebäude- und Investitionsplanung für diesen Bereich bis dato nicht vorliegt.
- Von der Idee, den Neubau des OIZ am Ende des ersten Seesteg- Abschnittes durch Aufständerung in die Ostsee zu stellen, wurde Abstand genommen, da das Bauen im Wasser mit hohen Anforderungen an die Gebäudeausführung hinsichtlich Hochwasserschutz und Schutz vor Wellenschlag und Eisgang verbunden ist und zudem die Gründungsverhältnisse für die Aufständerung des Gebäudes in diesem Bereich sehr ungünstig sind. Die Gebäudeausführung im Wasser wäre aus v.g. Gründen sehr kostenträchtig. Da die Stadt in diesem Fall zudem keine Planungshoheit über Wasserflächen der Ostsee hat, hätte der Bauleitplanung auch ein Inkommunalisierungsverfahren vorgeschaltet werden müssen.
- Auch haben Belange des Orts- und Landschaftsbildes die Ratsversammlung dazu bewogen, den Neubau des OIZ landseitig auf den Strandflächen am Seesteg planungsrechtlich vorzubereiten, da hier eine bessere städtebauliche Einbindung des Neubaus möglich ist.
- Der Standort Meerwasserwellenbad wurde aufgrund der abgelegenen Örtlichkeit verworfen. Für das Bildungskonzept ist der direkte Zugang zum Ufersaum der Ostsee erforderlich, hier jedoch nicht gegeben.



Die Nutzung des geplanten Gebäudes als Umweltbildungseinrichtung rechtfertigt die exponierte küstennahe Lage. Der Standort am Seesteg wurde gegenüber anderen Standorten ohne direkten Strandbezug bevorzugt und durch die Ratversammlung aus folgenden Gründen festgelegt:

- Die weite Flachwasserzone südlich des Seesteges eignet sich in hervorragender Weise für die Aktivitäten außerhalb des OIZ- Gebäudes, z.B. für Exkursionen und Gruppenarbeiten am Ufersaum, zur Beobachtung von Flora und Fauna und zum Keschern. Damit ist der gewählte Standort prädestiniert für die vorgesehene Nutzung.
- Das OIZ wird durch Eckernförder Fischer mit Fischen und anderen Ostsee- Organismen 'beliefert'; die Nähe zum Hafen wurde daher ebenfalls bei der Standortwahl berücksichtigt. Zudem finden Veranstaltungen in Verbindung mit Kutterfahrten auf der Ostsee statt, so dass auch deshalb die räumliche Nähe zum Hafen sehr vorteilhaft ist. Die Möglichkeit, Besuchergruppen über den Seesteg für Kutterfahrten aufzunehmen, wird zur Zeit untersucht.
- Im Hinblick auf die Neugestaltung der Hafenpromenade mit Anschluss an die Strandpromenade muss es auch Ziel der Stadt sein, nicht nur eine einladende Flaniermeile zu schaffen, sondern in diesem bisher touristisch nicht besonders erschlossenen Bereich attraktive Nutzungen als 'Anziehungspunkte' einzurichten. Auch dieser Gesichtspunkt war ausschlaggebend bei der Standortwahl des OIZ.
- Der exponierte Standort am Strand hat zudem eine besondere Ausstrahlung und Anziehungskraft. Die 'Alleinstellung' wird sich erfolgreich im Marketing auswirken.

Bestätigt worden ist diese Standortentscheidung durch eine Machbarkeitsstudie (Machbarkeitsstudie Neubau des Ostsee Info Centers Eckernförde - Abschlussbericht April 2006 von Dr. Steinröx, Wirtschafts- und Kommunalberatung), in der dieser geplante Standort des OIZ an der Strandpromenade als äußerst attraktiv beurteilt worden ist. In dieser wurde auch herausgestellt, dass die für einen wirtschaftlichen Betrieb des OIZ wichtigen 'Begleitnutzungen' wie der Verkauf und der Verzehr von Speisen und Getränken auch für Nicht- OIZ- Besucher, Sitz- und Erholungsmöglichkeiten, Shop, Strandbedarf, an der Strandpromenade ausgesprochen sinnvoll sind, da das bestehende touristische Serviceangebot hier derzeit sehr gering ist.

7.2 Planinhalte des B-Planes – Festsetzungen und Hinweise

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, für Teilflächen des Strandes im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Umweltbildungseinrichtung vorzubereiten und Baurecht für den Neubau des Ostsee- Informations- Zentrums zu schaffen.

Durch diese projektbezogene Bebauungsplanung werden folgende bauliche und sonstige Nutzungen im Plangebiet zulässig:

in dem Sondergebiet : Umweltbildungseinrichtung

- 1) die für das Ostsee- Informations- Zentrum erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen für Forschungs-, Bildungs- und Ausstellungszwecke
- 2) Sanitäranlagen (auch für die Öffentlichkeit zugänglich)
- 3) dem OIZ dienender Verkaufsstand (auch mit Verkauf von Getränken und Snacks), Kiosk mit Außenverkauf, und Außensitzflächen

Außerhalb des Sondergebietes wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Badestrand die Strandnutzung weiterhin gesichert. Hier ist als bauliche Anlage nur die Aufstellung des Spielschiffes bzw. für den Fall, dass dieses nicht umgesetzt und wieder aufgebaut werden kann, ein entsprechendes Spielgerät/ Spielgeräte zulässig.



In dem Neubau sollen folgende Räumlichkeiten und Einrichtungen untergebracht werden:

- Aquarien- und Ausstellungsräume und -flächen
- Labor
- Ruhezone, Sitzbereich für den Verzehr von Getränken und Snacks, auch i. V. m. Außensitzflächen
- Kiosk mit Außenverkauf, Verkaufsstand (Shop), auch zum Verkauf von Getränken und Snacks
- v. g. auch in Verbindung mit Außensitzflächen
- Dachgarten
- Seminar- / Vortragsraum
- Sozial- /Personalraum
- Sanitärräume, auch für die Öffentlichkeit zugänglich
- Büro
- Werkstatt
- Raum für Aquarien- und Haustechnik
- Abstellräume, Garderobe

Die Nutzung des geplanten Gebäudes als meereskundliche Umweltbildungseinrichtung mit dem besonderen naturerlebnispädagogischen Konzept rechtfertigt die exponierte küstennahe Lage.

Um darüber hinaus die Aufenthaltsqualität für die Besucher zu erhöhen, sollen Begleitnutzungen wie ein kleiner Laden (Shop, Kiosk mit Außenverkauf) sowie SB- Gastronomie zum Verzehr von Getränken und Snacks mit Außensitzmöglichkeiten eingerichtet werden. Der Bebauungsplan wird nur solche Nutzungen planungsrechtlich vorbereiten, die der Umweltbildungseinrichtung dienen und dieser untergeordnet sind, als Begleitnutzung den touristischen Wert der Einrichtung unterstützen und zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Besucher beitragen.

Durch die der Planung vorgeschaltete Machbarkeitsstudie sollte ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber ähnlichen Angeboten an der Nord- und Ostseeküste definiert und das künftige Betriebskonzept unter Berücksichtigung der touristischen Anforderungen entwickelt werden. Im Abschlussbericht dieser Machbarkeitsstudie wurden Aussagen zur Wirtschaftlichkeit und zu möglichen Konkurrenzsituationen zusammengetragen. Die Ergebnisse der Studie wurden weitgehend in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)

Die bauliche Ausnutzung der Strandflächen wird sowohl im Sondergebiet als auch innerhalb der Grünfläche: Strand begrenzt durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen (Bauflächen) in Verbindung mit der Vorgabe der höchstzulässigen Grundfläche. Die im Vorentwurf geplanten Abmessungen des OIZ- Gebäudes sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt. Für die Gebäudegrundfläche des Hauptbaukörpers wird ca. 520 m² der Strandfläche in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus beträgt die durch die vorgesehenen Treppenanlagen und Rampen, durch Terrassen und sonstige unmittelbar an das Gebäude angebaute bzw. damit verbundene umlaufenden Freibereiche überbaute Strandfläche ca. 380 m².

In der Machbarkeitsstudie wird auf die Bedeutung von Service- und Begleitnutzungen für Besucher und Interessierte (SB- Café, Shop, Strandbedarf, Sitz- und Ruhemöglichkeiten) hingewiesen. Die in der Machbarkeitsstudie empfohlene geringfügige Aufweitung der geplanten Außensitzbereiche würde die Aufenthaltsqualität für OIZ- Besucher erhöhen und das touristische Angebot an der Strandpromenade erweitern. Um eine gewisse planerische Freiheit hinsichtlich der Planung/ Anordnung von Außenflächen wie Zuwegungen; Sitz- und Aufenthaltsbereich im Freien zu ermöglichen, wird für das OIZ insgesamt eine maximal überbaubare Fläche (GR) von 1.000 m² festgesetzt.

Der hochbaulichen Planung entsprechend werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen bei einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 11,50 m über NN. Diese wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches (Attikaabschluss). Die 'Basishöhe des Gebäudes' wird voraussichtlich bei ca. 2,60 m üNN liegen. Die Ausbauhöhe der Promenadenaufweitung vor dem geplanten OIZ ist auf 2,10 m üNN festgelegt. Der Höhenunterschied erfordert für eine behindertengerechte Erschließung des Gebäudes eine Rampe.



Es ist vorgesehen, nur einen Teil des Baukörpers zweigeschossig auszubilden und in dem Obergeschoss, räumlich vom Besuchsbetrieb abgegrenzt, einen Seminar- und Schulungsraum mit vorgelagertem Freibereich als Aussichtsplattform zur Ostsee unterzubringen. Die Dachflächen über dem eingeschossigen Gebäudeabschnitt werden als Dachgarten begehbar und als Ausstellungsflächen erlebbar.

7.2.3 Baugrenzen; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Der B-Plan setzt ausdrücklich fest, dass eine Überschreitung der westlichen, südlichen und östlichen Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Treppenanlagen, Rampen, Terrassen und Fahrstuhltürme ausnahmsweise zulässig ist, wenn die Baugrenzen um nicht mehr als 1,00 m auf einer maximalen Länge von je 5,00 m je Baugrenze überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird eine planerische Freiheit eingeräumt, die zum jetzigen Planungsstand hinsichtlich der Ausgestaltung der Freibereiche, der Gebäudezuwegungen und der Stufenanlagen geboten ist.

Durch die geplante Anordnung des Gebäudes unmittelbar südlich des Seesteges konzentrieren sich die durch das OIZ belegten Flächen auf den Anfang des nutzbaren Strandabschnittes; somit wird die Erholungsnutzung der Strandflächen des Kurstrandes geringfügig eingeschränkt, der 'Strandbetrieb' verlagert sich nach Süden. Die Lage am Wasser bietet dem OIZ besondere Möglichkeiten zur Mitnutzung der Außenbereiche (Strand und Mole), zumal der dem Sondergebiet zugeordnete Strandbereich sich hier durch den küstenparallelen Sandtransport aufweitet und bis zum Ende des Seesteges durch eine ausgedehnte Flachwasserzone gekennzeichnet ist.

Bei der Bauflächenausweisung werden naturschutzrechtliche Belange weitgehend berücksichtigt. Die durch die Bebauung der Strandfläche zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter (Boden/ Grundwasser, Niederschlagswasser, Pflanzenwelt, Tierwelt, Menschen, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Orts- und Landschaftsbild) sind im Einzelnen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden und im Umweltbericht ausführlich dargestellt. Dem Minimierungsgebot folgend sind bauliche Maßnahmen, z.B. Aufständigung des Gebäudes und der Freisitze vorgesehen. Die teilweise Begrünung von Dachflächen trägt ebenfalls zur Eingriffsminimierung bei.

7.2.4 Festsetzung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Strandpromenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fußgängerbereich planungsrechtlich ausgewiesen. Sie ist öffentlich gewidmet und nur für Fußgängerverkehr freigegeben.

Für die Zuwegung zum OIZ wird die Strandpromenade im ihrem letzten Abschnitt südlich des Seesteges aufgeweitet und diese im Zuge des Ausbaus der Hafenpromenade herzustellende Fläche ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich ausgewiesen. Der Ausbau und die Flächengestaltung dieses Promenadenabschnittes an der Schnittstelle zwischen Hafenpromenade und Strandpromenade ist daher Gegenstand der Ausbauplanung für die Hafenpromenade.

7.2.5 Festsetzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden durch Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Badestrand die für das OIZ nicht beanspruchten Strandflächen weiterhin als Strand festgeschrieben. Das zur Zeit südlich des Seesteges liegende Spielschiff soll auf den Strandbereich südlich des Sondergebietes: Umweltbildungseinrichtung versetzt werden. Da es sich bei dem Spielschiff um eine bauliche Anlage handelt, ist innerhalb der Grünfläche hierfür eine überbaubare Fläche ausgewiesen worden.

7.2.6 Gestalterische Festsetzungen

Das B-Plan-Gebiet befindet sich in sehr exponierter Lage im Stadtgebiet. Die Neuerrichtung des OIZ an diesem Standort wird in besonderer Weise das Orts- und Landschaftsbild prägen und ist daher von großer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung für Eckernförde. Der Bebauungsplan nimmt daher neben den Vorgaben und Festsetzungen zu Gebäudeabmessungen und Gebäudehöhen (Festlegung der Gebäudekubatur) auch weitere gestalterische Festsetzungen auf.



Durch Vorgaben zur Gebäudekubatur und – gestaltung sollen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Im Rahmen gestalterischer Festsetzungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen sind daneben auch die Belange der Seeschifffahrt zu berücksichtigen.

Dachformen und Dachflächen:

An diesem exponierten Standort sind Festsetzungen zur Gebäudekubatur von Bedeutung, um die räumliche Wirkung des Gebäudes vorzugeben, die das Einfügen des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild entscheidend bestimmt. Die Gebäudekubatur wird insbesondere durch die Festsetzungen der Gebäudeabmessungen (überbaubare Flächen, Geschossigkeit / Gebäudehöhen) vorgegeben, die räumliche Wirkung eines Gebäudes jedoch auch durch die Dachformen geprägt. Für das OIZ sind nur Flachdächer / flachgeneigte Dächer zulässig. Durch die Flachdächer wird insgesamt die Höhenwirkung des Gebäudes reduziert und keine 'Dachansichten' in Konkurrenz zur Fassade gestellt.

Die Dachaufsicht wird durch die teilweise Begrünung der Dachflächen für die Wohnbebauung am Jungfernstieg in ihrer optischen Wirkung 'gemildert', der Ausblick auf eine (zumindest teilweise) begrünte Dachfläche wird in der Regel durch den Betrachter positiv empfunden. Der Dachgarten kann auch für Ausstellungszwecke genutzt werden und wird Aufschluss über die standorttypische Strandvegetation geben. Außerdem bieten die Dachflächen des Gebäudes eine besondere Aussichtsposition auf die Stadtansicht (Borby) und die Ostsee.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen möglich.

Neben der gestalterischen Wirkung der festgesetzten Dachbegrünung hat diese auch positive Auswirkungen auf die Umwelt. Nach dem BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, soweit erstmalig Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden; bei nicht vermeidbaren Eingriffen kommt dem Minimierungsgebot eine besondere Bedeutung zu. Durch die Dachbegrünung werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere minimiert. (siehe Umweltbericht).

Durch die im Stadtbild sonst untypischen Flachdächer wird die Alleinstellung und Besonderheit des Gebäudes zudem optisch unterstrichen.

Werbeanlagen:

Die im B-Plan getroffenen Regelungen sollen in diesem an der Flaniermeile Strandpromenade – Hafenpromenade gelegenen, durch Einheimische, Tagesgäste und Touristen besuchten Gebiet einem Übermaß an Werbeanlagen vorbeugen. Daher wird Werbung nur an der Stätte der Leistung zugelassen und diese in ihrem Umfang begrenzt. Werbung von Herstellern / Zulieferern sind möglich, soweit deren Produkte verkauft werden (z.B. Speiseeis). Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig, um sowohl die Promenadenflächen als auch die Strandflächen von Werbeanlagen freizuhalten, die das Ortsbild stören, die Fußgänger u. U. behindern und die eine Freizeitnutzung der Strandflächen einschränken könnten.

Im hochbaulichen Entwurf ist vorgesehen, auf das Fassadenmaterial Schriftzüge mit Informationen zum OIZ oder durch Ätztechnik aufzubringen. Im bauordnungsrechtliche Sinne handelt es sich hierbei um Anlagen der Außenwerbung. Da diese Fassadengestaltung aber wesentliches Entwurfselement und daher künstlerisch ambitioniert ist, wurde diese großflächige 'Fassadenwerbung' von der festgesetzten Größenbeschränkung ausgenommen.

Auf den Flachdächern dürfen keine Werbeanlagen aufgestellt werden. Über die Flachdächer und Gebäudeoberkanten hinausragende Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig, um die Architektur des Gebäudes und das Ortsbild nicht zu stören. An diesem exponierten Standort sollen sich Werbeanlagen weitgehend in die Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig, um die unmittelbar dem Wohngebiet angrenzende Wohnbebauung nicht durch Lichteffekte zu stören. Zudem wird damit auch berücksichtigt, dass insbesondere Blink- und Wechselbeleuchtung zu Irritationen der Seeschifffahrt führen könnten. Daher sind die Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen und anderen Leuchtoobjekten dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die Belange der Seeschifffahrt wurden somit berücksichtigt und sind, neben dieser textlichen Festsetzung, als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.



7.3 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen, Hinweise

Im Bebauungsplan sollen stets solche Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sind in die Bauleitplanung nachrichtlich zu übernehmen, soweit diese zu seinem Verständnis oder zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen beitragen.

7.3.1 Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg- Eckernförde hat in ihren Stellungnahmen vom 12.04.2006 und vom 09.08.2006 keine Hinweise auf mögliche Altlasten vorgebracht.

7.3.2 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ostsee. Nach § 11 LNatSchG sind bauliche Anlagen innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens in einem Abstand 100 m (bei Küstengewässern) nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn wie hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt. Über die Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.

Bei der Zulassung von Ausnahmen des Bauverbots innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens ist besonders zu berücksichtigen, dass bestehende oder künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung für die Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund des vorgesehenen Standortes unmittelbar südlich des Seesteges bleiben die Strandflächen zusammenhängend erhalten. Bei der geplanten Flächeninanspruchnahme durch die künftige Bebauung werden die Strandflächen für die Erholungsnutzung nur geringfügig reduziert.

Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen ist in der Bebauungsplanung nachrichtlich dargestellt.

7.3.3 Hochwassergefährdung

Nach § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen Bauverbote bis zu 100 m landwärts von der Küstenlinie. Das Bauverbot gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie von + 3,50 m NN (Bemessungswasserstand ohne Wellenauflauf für Landesschutzdeiche). Um der bestehenden Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen, wird empfohlen, die Fußbodenhöhen von Räumen zum dauernden Aufenthalt für Menschen (Schlafräume u. a.) auf NN + 3,50 m zu legen und das Gebäude mit einer Überflutungssicherung zu versehen. Die Bauvorhaben sind außerdem erosionssicher zu gründen.

Die Durchführung dieser Maßnahmen zum Hochwasserschutz liegt in der Verantwortung des Bauherren/ der Bauherrin. Das Plangebiet ist als hochwassergefährdeter Bereich nachrichtlich gekennzeichnet. Die v. g. Anforderungen und Empfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

(Anmerkung: Eine Darstellung der Höhenlinie von + 3,50 m üNN in der Planzeichnung ist aufgrund der Höhenlage der gesamten Innenstadt (zwischen + 2,00 m üNN bis + 2,80 m üNN) nicht möglich.)

7.3.4 Belange der Seeschifffahrt

Durch die Lage des geplanten Neubaus unmittelbar am Strand ist sicherzustellen, dass durch den Baukörper, durch Lichtenanlagen, durch Werbung o. a. die Seeschifffahrt nicht beeinträchtigt werden kann.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen daher gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.



Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen und anderen Leuchtobjekten sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da diese Hinweise planungs- und genehmigungsrelevant sind, wurden diese in den Bebauungsplan Nr. 61 aufgenommen.

7.3.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden ausführlich im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Ziffern 8.2 und 8.3 ff) behandelt. Die durch die mit dem Neubau des OIZ verbundenen zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind beschrieben und bewertet worden und sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Nach dem BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (§ 1a BauGB), soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Von dieser Möglichkeit wird in Rahmen dieses B-Plan- Verfahrens Gebrauch gemacht und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Ausgleichsflächenpools im Plangebiet des B-Planes Nr. 51 'Borbyer Hufe' auf stadteigenen Flächen vorgenommen. In den Bebauungsplan Nr. 61 wird der Hinweis auf die externen Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Ein Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 51 mit Darstellung des Ausgleichsflächenpools liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei.

7.3.6 Archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Strandwällen des 17. Jhdts. und versunkenen prähistorischen Steinzeit-Siedlungen.

Für das Gebäude ist eine Pfahlgründung vorgesehen. Vor Beginn der Gründungsmaßnahmen sollte das Archäologische Landesamt informiert werden, um die Ausräumung der Bohrungen beobachten zu können. Sollte ein Befund vorliegen, so muss dieser prospektiert und ausgegraben werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 mögliche Nutzungskonflikte

Das OIZ wird vorrangig über die Strand- bzw. die Hafenpromenade fußläufig zu erreichen sein. Ein direktes Anfahren für Besucher mit Pkw ist generell nicht möglich. Stellplätze werden in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet nachgewiesen und über eine Baulast gesichert. Daher werden für die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes keine durch Fahrverkehr bedingten Immissionen auftreten.

Der Strand und die Strandpromenade in Eckernförde sind aufgrund der Attraktivität der Anlagen und der Innenstadt nahen Lage ganzjährig belebt. Die Zahl der Spaziergänger wird durch die Neugestaltung der Hafenpromenade zunehmen; zusätzlich werden künftig die OIZ- Besucher das Plangebiet anlaufen. Nach den Ergebnissen der 'Machbarkeitsstudie Neubau des Ostsee Info Centers Eckernförde' - Abschlussbericht April 2006 von Dr. Steinröx, Wirtschafts- und Kommunalberatung) wird ein Besucherpotential von jährlich ca. 40.000 Personen erwartet. Inwieweit damit eine Zunahme von Immissionen für die angrenzende Wohnnutzung verbunden sein wird, ist vor allem abhängig vom Verhalten der Besucher. Besonders in den Sommermonaten sind die Freizeitnutzungen des Strandes bereits mit einer gewissen Lärmbelastung für die Wohnbebauung am Jungfernstieg verbunden; die besondere Wohnlage am Strand ist somit bereits durch die ständigen Aktivitäten im Strand- und Hafenbereich vorbelastet.



Da die größten Besucherzahlen für das OIZ in den Sommermonaten erwartet werden, werden sich die Aktivitäten dieser meereskundlichen Bildungseinrichtung mit durch die Strandnutzung bedingtem 'Freizeitlärm' überlagern; mit einer bemerkenswerten Zunahme der Lärmbelastung durch die Besucher des OIZ für die Anwohner ist nicht zu rechnen. Bei der Gebäudeausführung ist darauf zu achten, dass beim Betreten und Verlassen des Gebäudes keine Lärmentwicklungen auftreten werden: auf den Einsatz von Lärm erzeugenden Materialien ist zu verzichten. Rundgänge am Ufersaum bzw. im Flachwasserbereich mit Besuchergruppen, die künftig auch Bestandteil des Programms sein werden, lassen ebenfalls keine Lärmbeeinträchtigung für die Wohnbebauung erwarten.

In einem fachlichen Beratungsgespräch mit einem Schallgutachter wurde bestätigt, dass gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung keine negativen und belastenden Lärm- Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen des OIZ zu erwarten sind, da dieses in erster Linie der Ausstellung und Information über den Lebensraum Ostsee dient, die, abgesehen von Exkursionen am Ufersaum der Ostsee und dem Besuch des Dachgartens, innerhalb des Gebäudes vermittelt werden. Die Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb der Freibereiche (Außensitzplätze, Dachgarten) sind in erster Linie den Besuchern des OIZ und damit einem beschränkten Personenkreis vorbehalten. Da der Verkauf von Snacks und Getränken nur als Selbstbedienung vorgesehen ist, kann nicht von einer umfänglichen gastronomischen Nutzung gesprochen werden. Da von den 'Außennutzungen' des OIZ aber Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken können, wird durch den Schallgutachter empfohlen, im Zuge der Baugenehmigung die Öffnungszeiten für das OIZ zu reglementieren, um die Wohnruhe im Umfeld des OIZ sicherzustellen. Dieser Empfehlung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzukommen.

In dem Beratungsgespräch wird festgestellt, dass weitergehende Untersuchungen über mögliche Lärmimmissionen sowie weitergehende Einschränkungen der Nutzungen im OIZ nicht für erforderlich gehalten werden.

8.2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - Umweltprüfung

8.2.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlich ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In der Regel ist bei der Aufstellung / Änderung / Ergänzung eines Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan aufzustellen, wenn Natur und Landschaft dadurch erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Nach dem Eingriffs- Ausgleichs- Runderlass von 1998 ist ein Grünordnungsplan dann aufzustellen, wenn das überplante Gebiet größer als 2 ha ist oder eine besondere Bedeutung für den Naturschutz hat; für diesen Bebauungsplan ist die Aufstellung eines GOP nicht erforderlich.

8.2.2 Umweltprüfung

Für diesen Bebauungsplan ist nach BauGB – Novelle 2004 eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung hat eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung zu erfolgen. Außerdem werden besondere verfahrensrechtliche Belange bei der Berücksichtigung der Umweltbelange an die Bebauungsplanung gestellt.

Soweit dies möglich ist, werden die durch das geplante OIZ bedingten Eingriffe in den Naturhaushalt durch planerische Ansätze minimiert. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommen.

8.2.3 Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die überschaubare Lage und Dimension des Plangebietes wie auch des planerisch vorzubereitenden Gebäudes lässt schon in diesem frühen Planungsstadium die Erkenntnis zu, dass Beeinträchtigungen von Schutzgütern nicht oder nur in sehr geringem Maße zu erwarten sind. Die weitgehende Vegetationsfreiheit und geringe faunistische Bedeutung dieser intensiv genutzten Strandfläche machen weitergehende diesbezügliche Untersuchungen verzichtbar.



Über das bisherige Maß hinausgehende Emissionen durch den Betrieb des neuen Zentrums sind nicht zu befürchten, und für die Grundwasserneubildung hat das Gelände aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Bucht keine Bedeutung. Da auch die landschaftlichen Auswirkungen wegen Mangels an natürlichen Landschaftsformen im näheren Umkreis gering sein werden und eher die Prägung des Stadtbildes im Vordergrund steht, ist eine Umweltprüfung lediglich in einfacher Form sinnvoll und erforderlich.

8.3 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt - Umweltbericht

8.3.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet liegt östlich der Altstadt und umfasst ausschließlich intensiv genutzten Badestrand zwischen der Promenade und dem Spülsaum. Dieser Strandabschnitt wurde in den letzten Jahren auch vom etwa 50 m entfernt gelegenen OstseeInfoZentrum (OIZ) für umwelterlebnispädagogische Aktivitäten wie Keschern mit Bestimmen der gefangenen Organismen genutzt. Da das derzeitige OIZ- Gebäude mit seinen Aquarienanlagen abgängig ist, soll in idealer Lage auf dem Strand, im Winkel zwischen Promenade und Seesteg als Ersatz ein Neubau errichtet werden.

8.3.2 Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan der Stadt Eckernförde sieht im Plangebiet lediglich die Fortführung der Nutzung als Badestrand vor. Eine Konkretisierung im Hinblick auf umwelterlebnispädagogische Ziele ist auf dieser Planungsebene noch nicht erfolgt. Weitergehende Ansprüche des Naturschutzes bestehen mangels entsprechender Biotope und Habitate oder realistischer Entwicklungsmöglichkeiten nicht.

8.3.3 Umweltauswirkungen der Planung

8.3.3.1 Schutzgut „Mensch“

1. Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet sind derzeit keinerlei relevante Immissionen oder Gefährdungspotentiale festzustellen.

2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Änderung)

3. Auswirkungen der Planung (keine)

4. Planungsalternativen

Landseitige Standortalternativen wurden wegen Nichtverfügbarkeit geeigneter Flächen bzw. wegen weniger guter Eignung für den angestrebten Zweck verworfen. Ein favorisierter Alternativstandort im Wasser am Seesteg wurde wegen ungünstiger Gründungsverhältnisse und der Notwendigkeit aufwendiger Inkommunalisierung nicht weiter verfolgt.

5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (entfällt)

6. Bewertung

Die Planung beeinträchtigt das Schutzgut „Mensch“ nicht.

8.3.3.2. Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

1. Derzeitiger Zustand

Die zu überplanende Fläche umfasst außer vegetationsfreiem Strandsand lediglich wenige kleine Flecken mit Melde und Beifuß.



Dementsprechend klein ist auch die Zahl der trotz des intensiven Besucherdrucks anzutreffenden Tierarten. Auf der Strandfläche sind dies im wesentlichen Möwen und im Randbereich des Seesteges Ratten. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes innerhalb der Grünflächen der Wohnbebauung leben Amseln und andere störungsempfindliche Singvogelarten.

2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung

Wegen der intensiven Strandnutzung wird auch zukünftig keine andere Situation zu erwarten sein.

3. Auswirkungen der Planung

Durch das OIZ werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

4. Planungsalternativen (siehe 8.3.3.1.)

5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Dem Minimierungsgebot folgend, werden mindestens 50 % der Dachflächen mit lebenden Pflanzen begrünt. Die Eingriffe auf die wenn auch nur spärlich vorhandene Flora auf der Strandfläche werden somit bereits minimiert.

6. Bewertung

Die Planung führt zu unerheblichen und ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“.

8.3.3.3. Schutzgut „Boden“

1. Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befindet sich ausschließlich unversiegelter Rohboden in Form von Strandsand.

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch die Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat keine Hinweise auf mögliche Altlasten vorgebracht.

2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Veränderung)

3. Auswirkungen der Planung

Überbauung von maximal 1.000 m² Strandfläche.

4. Planungsalternativen (siehe 8.3.3.1.)

5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erwartenden Auswirkungen durch Überbauung der Strandfläche werden durch die teilweise Begrünung der Dachflächen (mind. 50%) minimiert.

Als Ausgleich wird auf einer stadteigenen Fläche (Ausgleichsflächenpool im Bereich 'Borbyer Hufe' im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 51) ein nach dem Runderlass des Innenministeriums zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu errechnender Teilbereich aus der intensiven Nutzung genommen und der Sukzession überlassen.

6. Bewertung

Die Planung führt zu unerheblichen und ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“.



8.3.3.4. Schutzgut „Wasser“

1. Derzeitiger Zustand

Auf dem überplanten Strandabschnitt versickert das Niederschlagswasser vollständig und tritt in wenigen Metern Entfernung im Unterwasserbereich flächenhaft in die Ostsee aus. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Veränderung)

3. Auswirkungen der Planung

Der auf die Dachfläche des geplanten Gebäudes auftreffende Niederschlag ist der flächenhaften Versickerung im Strandsand entzogen.

4. Planungsalternativen (keine)

5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Begrünung von 50 % der Dachflächen des Hauptbaukörpers wird ein Teil des Niederschlages zurückgehalten und kann verdunsten. Das trotz der Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und von anderen versiegelten Flächen wird über die genehmigte Anschlussstelle in das Hafenbecken abgeführt.

6. Bewertung

Die Planung hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut „Wasser“.

8.3.3.5 Schutzgut „Luft“

1. Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet befinden sich keine die Luftqualität beeinträchtigen Emissionsquellen.

2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Veränderung)

3. Auswirkungen der Planung (keine)

4. Planungsalternativen (keine)

5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

(nicht erforderlich, da kein Eingriff in das Schutzgut erfolgt)

6. Bewertung

Die Planung hat keinen Einfluss auf das Schutzgut „Luft“.

8.3.3.6. Schutzgut „Klima“

1. Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist klimatisch durch die unmittelbare Meeresnähe geprägt.

2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Veränderung)



3. Auswirkungen der Planung (keine)
4. Planungsalternativen (nicht relevant)
5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (nicht relevant)
6. Bewertung
Die Planung hat keinen Einfluss auf das Schutzgut „Klima“.

8.3.3.7. Schutzgut „Landschaft“

1. Derzeitiger Zustand
Das Plangebiet umfasst offenen Badestrand. Westlich der Promenade schließt ein mehrgeschossiger Gebäuderiegel mit Grünflächen (Rasen, Gebüsch) außerhalb des Plangebietes an.
2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Veränderung)
3. Auswirkungen der Planung
Durch die Lage des Gebäudes im Winkel zwischen Promenade und Seesteg wird das landschaftliche Erscheinungsbild kaum verändert. Auf einem kurzen Abschnitt werden der Seeblick von der Promenade aus und der Strandblick vom Seesteg aus gestört.
4. Planungsalternativen (siehe 8.3.3.1)
5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Durch entsprechende architektonische Gestaltung ist eine landschaftliche Einpassung zu erreichen.
6. Bewertung
Die Planung führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaft“.

8.3.3.8. Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

1. Derzeitiger Zustand
Auf der Strandfläche im Bereich des geplanten Gebäudes befindet sich ein hölzernes Spielschiff.
2. Mutmaßliche Entwicklung ohne Planung (keine Veränderung)
3. Auswirkungen der Planung
Das Spielschiff muss einige Meter nach Süden versetzt werden.
4. Planungsalternativen (siehe 8.3.3.1.)
5. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe 8. 3.3.8. Nr. 3)
6. Bewertung
Die Planung hat keinen nennenswerten Einfluss auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“.



8.3.4 Wechselwirkungen (keine)

8.3.5 Hinweise zur Methodik

Wegen der geringen floristischen und faunistischen Bedeutung des intensiv genutzten Gebietes bei gleichzeitiger Übersichtlichkeit wurden keine vertiefenden Untersuchungen für nötig befunden.

8.3.6 Maßnahmen zur Überwachung

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Ausgleichsflächenpools 'Borbyer Hufe' (siehe nachfolgende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) werden überwacht und deren Entwicklung dokumentiert.

8.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Es werden keine nennenswerten Umweltbeeinträchtigungen durch die Planung des Ostsee- Info- Zentrums im Winkel zwischen Promenade und Seesteg bewirkt. Die landschaftliche Einpassung wird von der Architektur abhängen.

8.4 Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung (gem. Runderlass des Innenministers 1998):

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dies gilt insbesondere für Strandflächen, die der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen. Diesem Grundsatz folgend, hat die Stadt Eckernförde ausschließlich überbaubare Flächen für die geplante Umweltbildungseinrichtung und die betriebswirtschaftlich dringend empfohlenen Begleitnutzungen ausgewiesen.

Die bei der Standortentscheidung wesentlichen Aspekte wurden bereits unter Ziffer 7.2 dargelegt.

Die in Anspruch zu nehmende Fläche zählt nicht zu den nach § 15 a LNatSchG geschützten Biotopen und ist nicht als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gem. Runderlass vom 03. Juni 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) zu bewerten. Somit ist lediglich der für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz festgesetzte Mindestausgleichsfaktor anzusetzen.

Die geplante Bauweise (aufgeständertes Bauwerk) und die Begründung der Flachdächer tragen zu einer Minimierung der zu erwartenden negativen und auszugleichenden Auswirkungen bei.

Bilanzierung:

GR gem. B- Plan (höchstzulässige Grundfläche)	1.000 m ²
Ausgleichsfaktor 1 : 0,5 Ausgleichsflächenbedarf:	500 m ²

Die Dachbegrünung mit lebenden Pflanzen (ca. 260 m²) kann zu 50% in Abzug gebracht werden.

verbleibender Ausgleichsflächenbedarf: 500 m² - 130 m² **370 m²**

Als Ausgleichsmaßnahme werden aus dem Ausgleichsflächenpool im Bereich des seit 13. August 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 'Borbyer Hufe' (siehe Anlage 2 zur Begründung) 370 m² der Sukzession zu überlassende Fläche abgebucht.

Diese Flächen sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 bereits planungsrechtlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und somit als Ausgleichsflächen gesichert (Ziel: Umwandlung von Ackerflächen zu Wald- und Sukzessionsflächen). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt 2007.



9 Verkehr

9.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist zur Zeit über die Vorhafenflächen des Sportboothafens und damit über eine wenn auch nur eingeschränkt für notwendigen und nutzungsberechtigten Fahrverkehr freigegebene Fläche anfahrbar.

Das neu errichtete OIZ wird über den geplanten Anschluss der Hafenpromenade an die Strandpromenade im Bedarfsfall (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge) angefahren werden können. Wendemöglichkeiten auch für größere Fahrzeuge (z.B. Feuerwehr) sind vor dem Sportboothafen auf den Flächen der Hafenpromenade gegeben.

Im Zuge der zur Zeit in Planung befindlichen Ausbauplanung der Hafenpromenade wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Neugestaltung an der Schnittstelle Seesteg / Hafenpromenade/ Strandpromenade vorbereitet. Die dafür vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan als Fußgängerbereich und damit als Teil der Promenade ausgewiesen; sie sollen nicht befahren werden.

9.2 Ruhender Verkehr:

Für das OIZ ist im Vorwege der Planung anhand der bisher erwarteten ca. 50.000 Personen pro Jahr und über eine durchschnittliche Besuchsdauer (Besucherwechsel) ein Stellplatzbedarf von ca. 10 St für Pkw überschlägig veranschlagt worden. Nach der Machbarkeitsstudie ist damit zu rechnen, dass ein Besucherpotential von 40.000 Besuchern realistisch erreicht werden könnte; demnach wird sich der Stellplatzbedarf voraussichtlich verringern.

Da im Plangebiet selbst der Flächenbedarf für die erforderlichen Stellplätze nicht gedeckt werden kann, zumal das OIZ für Besucher auch nicht direkt angefahren werden soll, wird die Stadt im weiteren Planverfahren prüfen, an welchem Standort - in einer zumutbaren Entfernung zum OIZ - die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Möglichkeiten zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wären auf einer städtischen Fläche im Bereich Vogelsang/ Gaetjestraße gegeben, aber auch im Parkdeck am Jungfernstieg. Aufgrund städtebaulicher Planungen im Bereich der Hafenspitze, die u. U. auch die Ausnutzung des Parkdecks betreffen, ist eine Festlegung des Standortes derzeit noch nicht möglich.

Mit der Vorlage des Bauantrages zum OIZ wird der konkrete Stellplatzbedarf nachgewiesen und durch eine Baulast gesichert werden.

9.3 Fußläufiger Verkehr und Radverkehr:

Die fußläufige Erreichbarkeit des geplanten OIZ ist über die Strandpromenade und die Hafenpromenade in hervorragender Weise gegeben.

Strandpromenade:

Über die Strandpromenade (nur fußläufiger Verkehr) mit Anbindung an die neu geplante Hafenpromenade (mit eingeschränktem notwendigem Fahrverkehr) wird der geplante Neubau des OIZ künftig erschlossen. Im Plangebiet befindet sich ein ca. 160 m langer Abschnitt dieser Strandpromenade, die im Jahre 2000 in einer Breite von ca. 5,00 m einschließlich Ufersicherung ausgebaut und umgestaltet worden ist und den gesamten Kurstrand begleitet. Sie ist für Fußgänger öffentlich gewidmet. Die Strandpromenade ist damit eine der wichtigen fußläufigen Anbindungen für die OIZ-Besucher. Sie wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußgängerbereich planungsrechtlich festgesetzt. Das Flurstück 68/8 befindet sich im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein; für die Nutzung der Strandpromenade einschließlich Ufersicherung besteht ein Nutzungsvertrag mit der Stadt Eckernförde.

Hafenpromenade:

Eine auch für Nutzungsberechtigte, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge befahrbare Anbindung des OIZ wird künftig über die zur Zeit in Planung befindliche neue Hafenpromenade erfolgen. Diese soll in einem ersten Bauabschnitt von den Vorflächen des Sportboothafens im Bereich Hafenspitze zunächst bis zum Hafenübergang Holzbrücke ausgebaut werden. Diese attraktive Anbindung ist für die fußläufige Erreichbarkeit des OIZ ebenfalls von großer Bedeutung.



Die neue Hafenpromenade und die Strandpromenade werden damit voraussichtlich bis Frühjahr 2007 einen Zusammenschluss erfahren. Es ist vorgesehen, in weiteren Bauabschnitten die Hafenpromenade um den Hafen herum fortzuführen und an die Borbyer Uferpromenade anzuschließen (Städtebauliches Leitziel).

Im Zuge des Hafenpromenaden- Ausbaus soll auch der den Sportboothafen umgrenzende Seesteg (Spundwand) saniert und mit einem neuen Belag versehen werden.

Die von der Innenstadt und hier vor allem der Kieler Straße als Haupteinkaufsstraße vorhandene Fußwegeverbindung über Ottestraße/ Hafengang und über den bestehenden Fußwege nördlich der Bebauung Jungfernstieg 76-98 führt außerdem unmittelbar auf den geplanten Neubau des OIZ zu.

Da der OIZ- Standort auch zukünftig nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, bei Belieferung und für Forschungsgerät u. a. anfahrbar ist, jedoch nicht für den durch das OIZ bedingten Besucherverkehr, kommt den fußläufigen Anbindungen eine besondere Bedeutung zu. Auf eine gezielte Führung der Besucher im Stadtgebiet, z.B. durch wirkungsvolle Beschilderung, ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

9.4 ÖPNV:

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt sehr gut an das öffentliche Personen- Nahverkehrs- netz angebunden. Die nächsten Haltestellen befinden sich in ca. 500 m Entfernung an der Reeperbahn.

Überörtlicher Busverkehr des ÖPNV endet am ZOB, der ca. 700 m vom geplanten OIZ- Standort entfernt ist. Hier befindet sich auch der Bahnhof (Bahnstrecke Flensburg- Kiel). Für Reisebusse hat die Stadt im Schulweg in ca. 700 m Entfernung einen Busparkplatz eingerichtet. Nach einem Rundgang auf der Hafensüdseite mit möglicher Besichtigung der Fischer und ihrer Tätigkeiten als Bestandteil des Programms können Besuchergruppen das OIZ fußläufig gut erreichen.

10. Infrastruktur / Versorgung

10.1 Abfall- und Wertstoffe

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Rendsburg- Eckernförde Träger der öffentlichen Abfallentsorgung. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH (AWR) wird für diesen Bereich als Drittbeauftragte des Kreises tätig. Für den anderen Herkunftsbereich ist diese vom seinerzeitigen MUNL die Entsorgungspflicht übertragen worden. Grundlage für die Abfallentsorgung ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises einschließlich der Tarifordnung, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Rendsburg- Eckernförde für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushalten bzw. die Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen.

Es besteht sowohl für Gewerbebetriebe als auch für die anderen Nutzungen und Privathaushalte Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Entsorgung des Plangebietes wird künftig über die Hafenpromenade erfolgen; die Müllentsorgung für den Sportboothafen erfolgt bereits jetzt über die Vorhafenflächen des Sportboothafens. Um Belästigungen auszuschließen und Vermüllung bei Sturm oder Hochwasser vorzubeugen, sind entsprechend Müllsammelvorrichtungen im Gebäude vorzusehen.

10.2 Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch den örtlichen Stromversorgungsträger sichergestellt.

Für die Versorgung des Leuchtfuers 'Eckernförder Hafen' sowie die Wegebeleuchtung im Bereich des Seesteges liegen Kabel innerhalb der Flächen der Strandpromenade. Die Kabellagen sind bekannt; vor Beginn der Baumaßnahmen für das OIZ und vor Herstellung des Anschlusses an die Hafenpromenade wird eine Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck herbeigeführt.

10.3 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die zentrale Versorgung der Stadtwerke Eckernförde GmbH sichergestellt.



10.4 Löschwasserversorgung

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Eckernförde sichergestellt.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird neben den vorhandenen Unterflurhydranten ein weiterer Unterflurhydrant im Bereich vor dem Seesteg gesetzt. Im Zuge der Ausbauplanung der Hafenpromenade wird dies berücksichtigt.

Das Plangebiet kann durch die Feuerwehr über die Hafenpromenade angefahren werden. Wendemöglichkeiten bestehen auf den Flächen vor dem Sportboothafen.

10.5 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Niederdruck- Versorgungsnetz der Stadtwerke Eckernförde GmbH.

10.6 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von den Telekommunikations- Dienstleistungsfirmen vorgehalten.

10.7 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Nach der Satzung für die Abwasserbeseitigung der Stadt Eckernförde (Abwassersatzung) besteht Anschluss- und Benutzungszwang für die Grundstücke, die durch betriebsfertige Abwasserkanäle erschlossen werden.

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über ein zentrales Netz zum Klärwerk der Stadt Eckernförde.

Das geplante OIZ wird zukünftig über eine im Zuge der Ausbaumaßnahmen der Hafenpromenade herzustellende Schmutzwasserleitung angeschlossen: diese wird über eine Schmutzwasserleitung von der Strandpromenade über das Grundstück der Wohnbebauung im Jungfernstieg (durch Leitungsrechte im Bebauungsplan Nr. 4/ 7.1 'Jungfernstieg Ost' gesichert) und über das städtische Grundstück (Flurstück 69/15) an die Entwässerungsleitung im Jungfernstieg angeschlossen.

Regenwasser:

Das anfallende Regenwasser von den teilweise begrünten Dachflächen des geplanten Neubaus und anderen versiegelten Flächen wird über die genehmigte Anschlussstelle in den Hafen eingeleitet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird für das Plangebiet sichergestellt.

10.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Der OIZ- Neubau befindet sich in freier Lage am Strand. Die Flachdachflächen eignen sich daher zur Aufstellung von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, eine Ausrichtung nach Süden ist über die lange Gebäudeseite möglich.

Im Bebauungsplan werden Photovoltaikanlagen und Solaranlagen auf den Dachflächen ausdrücklich zugelassen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt für die Neuerrichtung des OIZ einen Teil der Strandfläche erwirbt.

Eckernförde, den 16. November 2006


(Jeske-Paasch)
Bürgermeisterin

