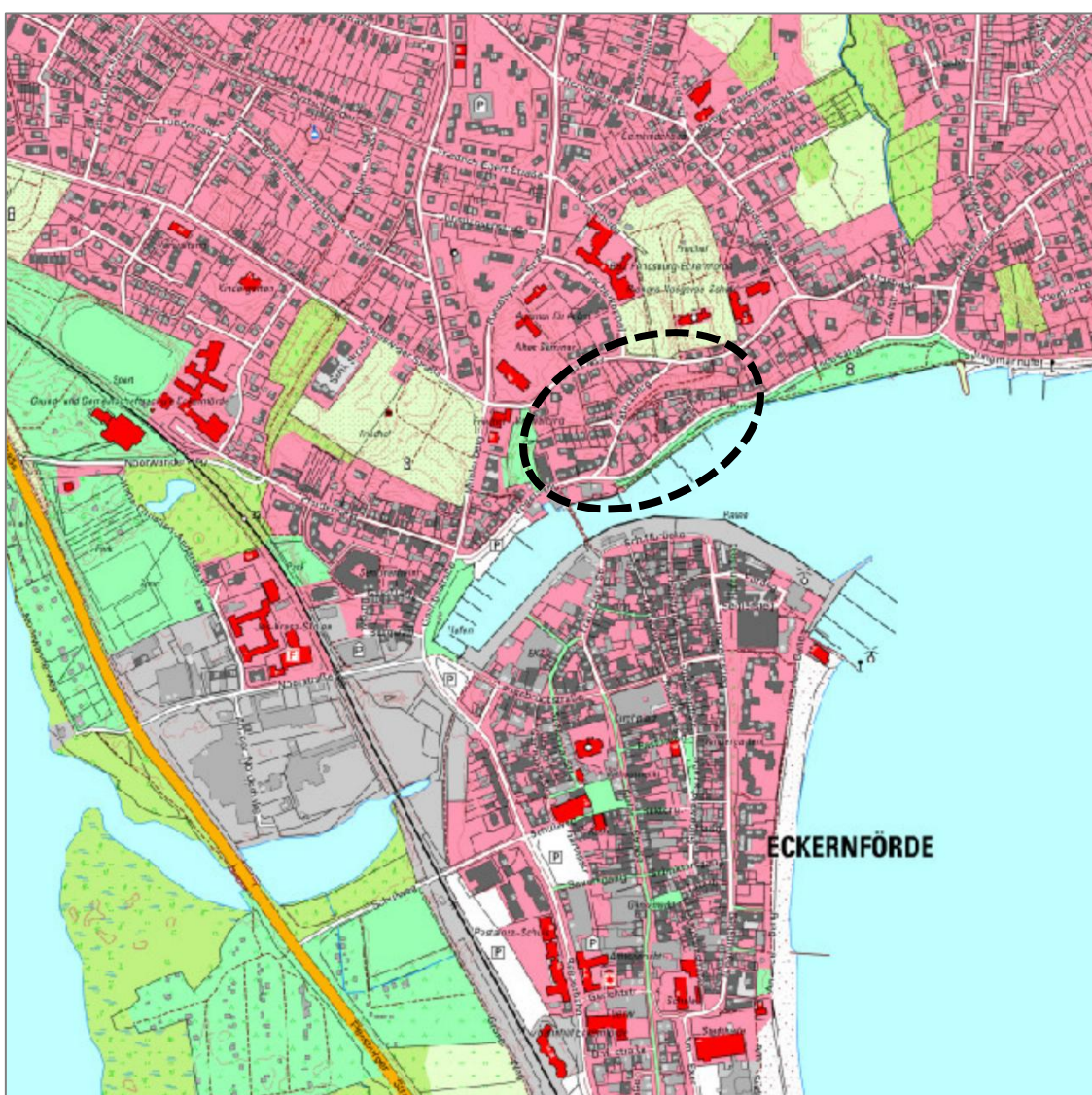




**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 81  
„Vogelsang / Obere Bergstraße / Petersberg /  
Siedlung Ronnenbergweg“**

für das Gebiet zwischen der Bergstraße und dem Grundstück der Kirchengemeinde Borby im Norden, dem Park am Mühlenberg im Westen, der Straße Vogelsang im Süden und den Grundstücken Bergstraße 30 und 31 sowie Vogelsang 38 im angrenzenden B-Plangebiet Nr. 66 in der Stadt Eckernförde



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung.....</b>	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass .....	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	7
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	8
1.4	Rechtsgrundlagen .....	9
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse.....</b>	<b>9</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	9
2.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	11
2.3	Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum II (2025) .....	11
2.4	Landschaftsrahmenplan .....	12
<b>2.5</b>	<b>NATURA 2000-Gebiete .....</b>	<b>13</b>
2.6	Landschaftsplan .....	13
2.7	Flächennutzungsplan .....	14
2.8	Bestehende Bebauungspläne.....	14
2.9	Sonstige Satzungen .....	16
2.10	Beherbergungskonzept der Stadt Eckernförde (2022) .....	17
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>18</b>
3.1	Städtebauliche Situation .....	18
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	19
3.3	Natur und Umwelt.....	21
3.3.1	Vegetationsbestand.....	21
3.3.2	Topografie .....	21
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen.....	21
3.3.4	Altlasten .....	22
3.3.5	Natur- und Artenschutz.....	22
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild.....	22
3.4	Denkmalschutz.....	23
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	23
3.6	Ver- und Entsorgung .....	24
3.7	Immissionsschutz .....	24
<b>4</b>	<b>Planung .....</b>	<b>25</b>

4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	25
4.2	Flächenbilanz .....	26
4.3	Städtebauliches Konzept.....	26
4.4	Natur und Artenschutz.....	26
4.5	Ver- und Entsorgung .....	27
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>27</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	29
5.4	Verkehrsflächen .....	32
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	32
5.6	Öffentliche Grünflächen.....	32
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	32
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	33
<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit.....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>35</b>

## **ANLAGEN**

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Eckernförde, Bebauungsplan Nr. 81, Analyse Bestand: Stand: 14.04.2025
- Dr. Ruck + Partner GmbH – Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik (GMTU): Baugeschichtliches Gutachten, BV: Petersberg Eckernförde, Stand: 13.02.2025

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Schutz eines historisch gewachsenen städtebaulichen Ensembles, welches für Eckernförde in dieser Form einzigartig ist. Denn die besondere Charakteristik des Quartiers zwischen der Bergstraße und der Straße Vogelsang könnte durch aktuelle Baubegehren gefährdet sein. So prägend für das Ortsbild sind hier die unterschiedlichen historischen Gebäudetypologien und die zum Teil sehr engen Straßenverhältnisse. Die bebauten Grundstücke weisen teils stark unterschiedliche Größen und Zuschnitte auf.

Die Bebauungsstruktur ist überwiegend kleinteilig, die Gebäude unterscheiden sich jedoch in ihrer Höhenentwicklung und in ihren baulichen Abmessungen, sodass die Bebauung insgesamt ein abwechslungsreiches heterogenes Bild ergibt, das an dieser Stelle seit vielen Jahrzehnten die nördliche Hafensilhouette von Eckernförde prägt.

Im Plangebiet wird überwiegend gewohnt. Vereinzelt sind Ferienwohnungen, Räume für Freie Berufe, Dienstleistungsfirmen und Praxen zu finden. Aufgrund der Hafennähe mit der attraktiven Uferpromenade handelt es sich um eine besonders qualitätsvolle Wohnlage. Im Zuge des Strukturwandels des Hafengewerbes wurden im Umfeld des Plangebietes in den 80er Jahren die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke nördlich der Siegfried-Werft mit großmaßstäblichen Geschosswohnungsbauten und standortuntypischen Reihenhäusern bebaut.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist unterhalb des Ballastberges ein Geschosswohnungsbau genehmigt worden, der sich nicht in die historische und kleinteilige Bebauungsstruktur einfügt. Die somit vorhandene großmaßstäbliche Bebauung würde gemäß § 34 BauGB eine weitere bauliche Verdichtung im bisher unbeplanten Innenbereich zulassen, die die Struktur dieses historischen Siedlungsbereiches langfristig verändern würde. Das Ortsbild prägt an diesem Standort die heterogene und überwiegend kleinteilige Bebauung, die, durch geringe Grenzabstände bedingte Bebauungsdichte, den Wechsel von eingeschossigen und zweigeschossigen Gebäuden, die unterschiedlichen Gebäudetypologien, die geneigten Dächer auf den Hauptbaukörpern, die vorhandenen Nebengebäude und die verschiedenen, zum Teil noch erhaltenen ortstypischen Materialien. Um dieses, für die Eckernförder Hafenansicht charakteristische Ortsbild langfristig sichern zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Topografie des Gebietes und die gestaffelte Bebauung lassen eine besondere Einblicktiefe in das Gebiet zu, da nicht nur die straßenseitigen, sondern auch die rückwärtig und höherliegenden Gebäude von der Wasserseite aus wahrgenommen werden. Damit ist der beabsichtigte Zuschnitt des Plangeltungsbereiches zu begründen, der auch die höher gelegenen Grundstücke entlang der Bergstraße einschließt. Zum einen wird hiermit der Lückenschluss an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 66 für das Gebiet „Prinzenstraße / Untere Bergstraße“ und an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Mühlenberg“ hergestellt, sodass in dem historischen Ortskern von Borby zukünftig auch die bisher im unbeplanten Innenbereich liegenden Grundstücke planungsrechtlich erfasst werden.

Zum anderen greift der Bebauungsplan Nr. 81, der zugleich den Bebauungsplan Nr. 31 „Baugebiet Petersberg“ ändert, in die bislang bestehenden Festsetzungen eben jenes Bebauungsplanes ein, der nur eine geringe Regelungsdichte für die Grundstücke südlich der Bergstraße (Nr. 43, 45, 47, 49 und 51) und am Vogelsang (Nr. 11, 19 und 21) aufweist. Um auch hier die vorhandene Bebauungsstruktur an der Bergstraße zu sichern, sind weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Regelung der Gebäudehöhe und ortsgestalterische Festsetzungen erforderlich.

Bei den parallel zur Straße bzw. zum Fußweg „Petersberg“ angeordneten Gebäuden handelt es sich nach Inaugenscheinnahme um ein besonderes städtebauliches Ensemble. Die Gebäude weisen eine ähnliche Typologie auf, welche als ortsbildprägend und somit als erhaltenswert beurteilt wird. Daher sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Überlegungen anzustellen, wie diese besondere Gebäudetypologie langfristig erhalten werden kann. Die vorhandene straßen- bzw. wegebegleitende Bebauungsstruktur ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Eine Besonderheit des Gebietes ist die vorhandene Erschließungssituation: auf dem Niveau des Hafenufers wird die ufernahe Bebauung durch eine enge Straße, den Ronnenbergweg erschlossen, der in den Vogelsang und den Petersberg übergeht. Die Straßen sind aufgrund der geringen Ausbaubreite nur abschnittsweise befahrbar und zum Teil nur für den Fuß- und Radverkehr nutzbar. Die Bebauung oberhalb des Ballastberges ist nur zum Teil über den Petersberg für den motorisierten Verkehr erschlossen und ist im Übrigen über die Bergstraße angebunden. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist das Quartier nur sehr eingeschränkt in der Lage, Verkehr aufzunehmen. Es ist daher sinnvoll, nur solche Nutzungen im Gebiet zuzulassen, die neben dem Anwohnerverkehr kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen; ggf. ist die Zahl der Wohneinheiten im Gebiet zu begrenzen, um nicht zur Überlastung der vorhandenen Infrastruktur zu führen. Auch unter diesem Aspekt ist die planungsrechtliche Steuerung der Gebietsentwicklung erforderlich.

Daher hat die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde am 27.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Vogelsang / Obere Bergstraße / Petersberg / Siedlung Ronnenbergweg“, die zugleich die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Petersberg“ der Stadt Eckernförde bedeutet, beschlossen.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan Nr. 81 umfasst die Grundstücke Bergstraße 33 - 37 und 43 - 51, Petersberg 1- 5 und 6 - 17, Vogelsang 19 - 28 und 33 - 37 sowie Ronnenbergweg 3-12. Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 6 und 7 der Gemarkung Borby und weist insgesamt eine Flächengröße von rd. 3,3 ha auf.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt:

im Westen: durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 16/3 (Bergstraße 51), durch die westliche Grenze des Flurstücks 18/23 (Petersberg 17), durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Petersberg 17 - 11a/b (Reihenhausbebauung) sowie durch die westliche und südliche Begrenzung der Straße Petersberg,

- im Süden: durch die nördliche Begrenzung der Straße Vogelsang zwischen der Einmündung der Straße „Petersberg“ und dem Grundstück Vogelsang 38 einschließlich eines Teilabschnitts der Straße Vogelsang südlich der Grundstücke Vogelsang 19 und 21,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen des Flurstücks 60 (Vogelsang 37), des Flurstücks 34/1 (Ballastberg), des Flurstücks 111 (Bergstraße 33) und des Flurstücks 102/1;
- im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstückes der Kirchengemeinde Borby, zugleich nördliche Begrenzung der Flurstücke 105/2, 105/3, 32/22, 104, 103, 102/2 und 102/1 sowie durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Bergstraße zwischen dem Aussichtspunkt am Petersberg und dem Park am Mühlenberg.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel des Erhalts des baulichen Charakters des Plangebietes. Damit handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 S. 1 Alt. 3 BauGB. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,3 ha. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als dass der wirksame Flächennutzungsplan kleine Teile im westlichen Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen darstellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden wird durchgeführt.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

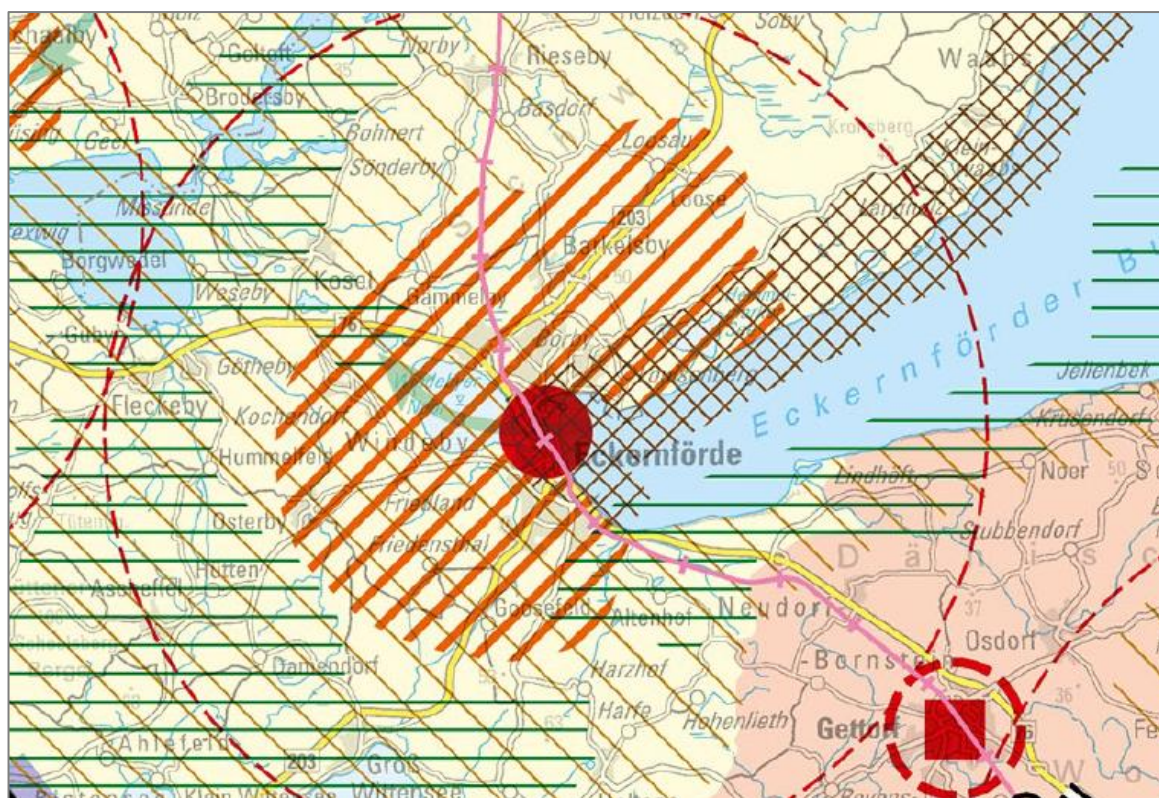
## **2 Übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 wird die Stadt Eckernförde als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Zentrale Orte der mittelfentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Die Orte sind entsprechend in ihrer Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln.

Ergänzend stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Eckernförde und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Der Plangeltungsbereich liegt im Küstenraum von Steinbergkirchen über Kappeln bis Eckernförde (Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung). In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind



**Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021**

möglich, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Dem beschlossenen Beherbergungskonzept der Stadt Eckernförde folgend, sollen Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 81 ausgeschlossen werden. Damit soll zum einen der Verdrängung von dringend benötigtem Wohnraum für die lokale Bevölkerung vorgebeugt werden und zum anderen Konflikte (insbesondere erschließungstechnischer Art) bedingt durch die bauliche Enge vermieden werden. Damit wird der Sicherung bzw. Verbesserung der Qualität, insbesondere der verkehrlichen Situation, aber auch der Sicherung von Dauerwohnen ein höheres Gewicht beigemessen als der bloßen Erweiterung von Kapazitäten.

Des Weiteren stellt der Landesentwicklungsplan südlich bzw. südöstlich sowie nordwestlich des Stadtzentrums von Eckernförde Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsräume sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Ergänzend stellt der LEP 2021 eine Biotopverbundachse ausgehend vom Stadtzentrum Eckernförde über das Windebyer Noor in Richtung Westen dar.

Als Element der Infrastruktur weist der LEP 2021 die eingleisige Bahnlinie zwischen Kiel und Flensburg aus, die durch Eckernförde verläuft und die Stadt damit unmittelbar an zwei Oberzentren des Landes Schleswig-Holstein anbindet.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 81 nicht entgegenstehen.

## **2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar. Ergänzend ist der Hafen von Eckernförde südlich des Geltungsbereiches als regional bedeutsamer Hafen und als größerer Sportboothafen gekennzeichnet. Die Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 81 sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz dargestellt.

## **2.3 Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum II (2025)**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Regionalplans für den Planungsraum II (2. Entwurf, 2025). Der Entwurf des Regionalplans 2025 beinhaltet im wesentlichen die Darstellungen des Landesentwicklungsplanes aus dem Jahr 2021 und konkretisiert diese.

Ferner enthält der Entwurf des Regionalplans dezidierte Aussagen zum Nahbereich Eckernförde, die mittelbar oder unmittelbar das Plangebiet betreffen. Diese besagen im Einzelnen folgendes:

Der Standort Eckernförde wird zum größten Marinestützpunkt in Schleswig-Holstein ausgebaut (im Regionalplan auch als Sondergebiet Bund dargestellt). Dieser Ausbau kann die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelzentrums stärken, auch durch nachgelagerte Dienstleistungen, erfordert aber auch besondere Anstrengungen zur Schaffung von ausreichendem Wohnraum.

Die Flächenreserven für die Ausweisung von Wohnbauflächen liegen innerhalb des Stadtgebietes und am südlichen Ortsausgang nach Goosefeld.

Für die weitere wohnbauliche Entwicklung sollte eine engere Zusammenarbeit innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches verfolgt werden. Dabei sollten gemeinsam Ansätze für eine bedarfsgerechte und abgestimmte Wohnungsbauentwicklung erarbeitet werden.

Der Hafen hat keine wirtschaftliche Bedeutung mehr. Die Umwandlung des Umfeldes in Wohnnutzungen sowie die Ansiedlung verschiedener Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte gestalten die Hafenrandzonen neu.

Bei allen zukünftigen Maßnahmen ist weiterhin zu beachten, dass die vorhandene kleinräumige Struktur von Eckernförde aus Gründen der Stadtbilderhaltung und der Denkmalpflege auch für Anlagen des Tourismus wirksam ist.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt den bestehenden Wohnraum zu sichern. Die Möglichkeiten neuen Wohnraum innerhalb des Plangebietes zu schaffen, sind aufgrund der teils sehr beengten Verhältnisse begrenzt. Jedoch ist die städtebauliche Struktur des Plangebietes prägend und soll im Sinne der Stadtbilderhaltung auch langfristig gesichert werden. In diesem Sinne folgen die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes den Vorgaben des Entwurfs des Regionalplans aus dem Jahr 2025.

Neu ist zudem die Darstellung als „Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgeanpassungen im Küstenbereich“. In den Vorranggebieten für den Küstenschutz und die Klimafolgeanpassung im Küstenbereich haben die Belange des Küstenschutzes und der Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung gegenüber konkurrierenden

Raumnutzungsansprüchen Vorrang. Sie sind von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die nicht dem Küstenschutz dienen und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten. Ausnahmen von diesem Vorrang sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, wenn unter anderem die Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit der Umsetzung der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist. Die Ausweisung neuer Bauflächen und Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige bauplanungsrechtliche Satzungen im Wege einer Ausnahme ist nur zulässig, wenn sie ausschließlich für bauliche Anlagen erfolgt, die unter den Voraussetzungen des § 82 Absatz 3 LWG zulässig sind und die Vereinbarkeit mit den Belangen der Klimafolgenanpassung sichergestellt ist.

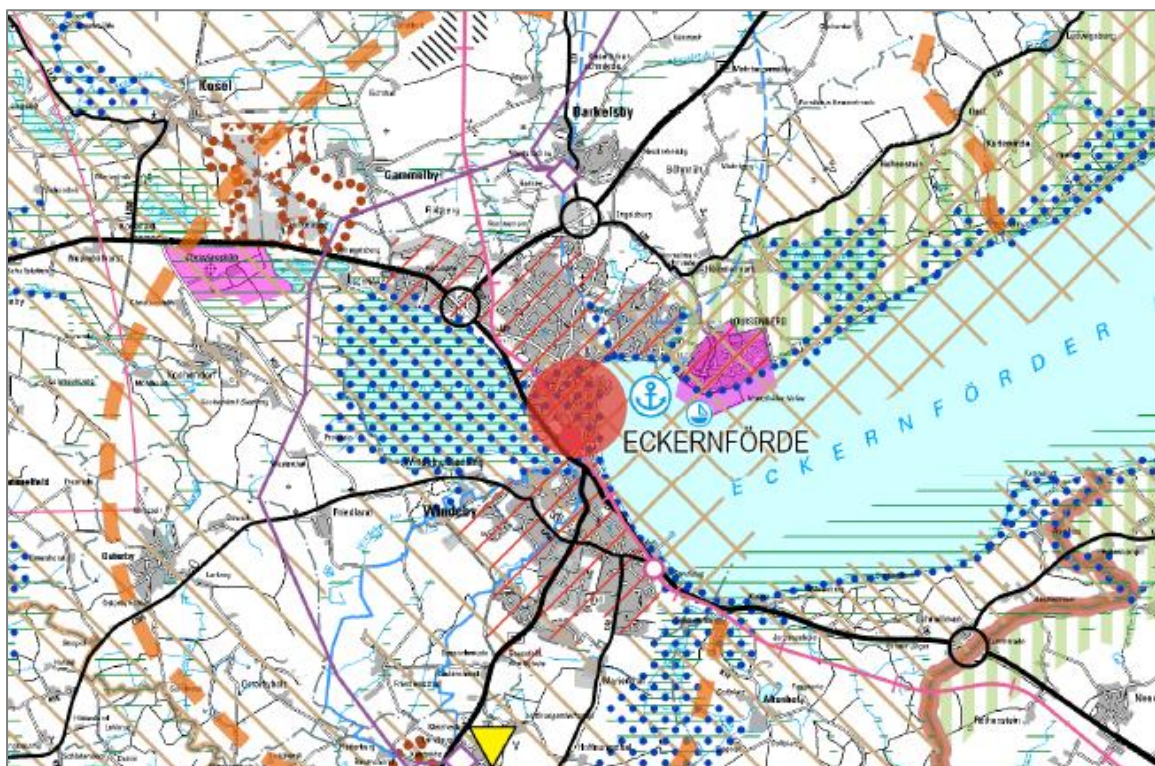


Abb. 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum II (2025)

## 2.4 Landschaftsrahmenplan

Für Eckernförde gilt der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II aus dem Jahr 2020.

Die Karte 1 des Landschaftsrahmenplan beinhaltet keine Darstellungen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Das westlich des Plangebietes gelegene Windebyer Noor ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer als 20 Hektar dargestellt. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes ein Trinkwasserschutzgebiet und nördlich des Plangebietes ein Trinkwassergewinnungsgebiet. Ergänzend ist östlich des Plangebietes eine kleinere Verbundachse dargestellt.

Auch die Karte 2 beinhaltet keine Darstellungen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Im näheren Umfeld befindet sich südwestlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet Windebyer Noor und Schnaaper Seen (Landschaftsschutzgebiet gemäß

§ 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG), welches teilweise auch als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt wird. Zudem befindet sich östlich des Siedlungsgebietes von Eckernförde mit dem Landschaftsschutzgebiet Schwansener Ostseeküste ein weiteres Schutzgebiet.

Die Karte 3 zeigt, dass weite Teile der Altstadt von Eckernförde, die küstennahen Bereiche (so auch der südliche Randbereich des Plangebietes) und das Windebyer Noor sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen als Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG) eingestuft werden. Ferner werden im näheren Umfeld in bzw. um das Windebyer Noor und östlich der Borbyer Kirche Flächen mit klimasensitiven Böden ausgewiesen.

## 2.5 NATURA 2000-Gebiete

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- das FFH-Gebiet DE 1525-331 Hemmelmarker See > 3.000 m östlich des Plangeltungsbereiches,
- das FFH-Gebiet DE 1526-391 Südküste der Eckernförder Bucht und vorgelagerte Flachgründe bzw. das EU-Vogelschutzgebiet DE 1525-491 Eckernförder Bucht mit Flachgründen > 3.000 m südlich des Plangeltungsbereiches.
- das FFH-Gebiet DE 1524-391 Großer Schnaaper See, Bültsee und anschließende Flächen > 3.400 m westlich des Plangeltungsbereiches.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel zum einen die Nutzungen innerhalb des, vorwiegend dem Wohnen dienenden Plangebiet zu regeln und zum anderen das bestehende Ortsbild abzusichern. Die beabsichtigten Maßnahmen sind für den Erhaltungszustand der o.g. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangeltungsbereich ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen treten auf die Distanz von mindestens 3.000 m nicht in Erscheinung.

## 2.6 Landschaftsplan

Die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde hat am 20.05.1992 den Landschaftsplan beschlossen. Das Umweltministerium hat dem Landschaftsplan am 07.02.1992 zugestimmt, sodass der Plan am 28.05.1992 in Kraft getreten ist.

Der Landschaftsplan stellt den Bürgerpark, der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt als Park dar. Darüber hinaus ist der Steilhang zwischen Bergstraße und Vogelsang als Gehölzfläche verzeichnet. Die Straße Vogelsang ist abschnittsweise – allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 – mit einer Baumreihe dargestellt. Als einzige Entwicklung, die das Plangebiet tangiert, sieht der Landschaftsplan die Verbindung der partiellen Baumreihen entlang der Straße Vogelsang vor.

## 2.7 Flächennutzungsplan

Die Neufassung des Flächennutzungsplan 1982 der Stadt Eckernförde ist seit dem 15.02.1981 wirksam. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde stellt weite Teile des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dar. Lediglich das Grundstück Bergstraße 51 ist, wie die westlichen und nördlich angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Bereich des Grundstücks Bergstraße 51 mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung, entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 81 aus dem Flächennutzungsplan.

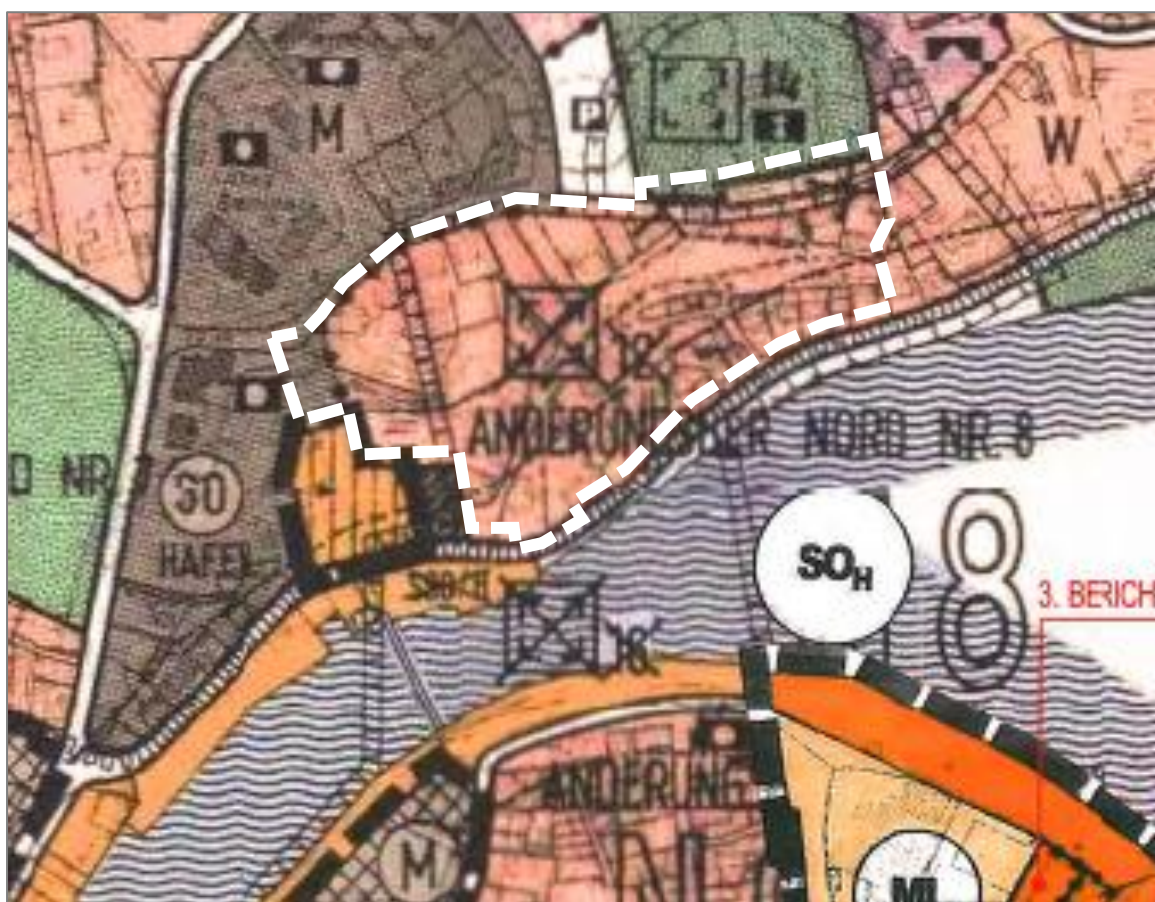


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eckernförde mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81

## 2.8 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 umfasst in großen Teilen die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 sowie der 1. Ergänzung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31. Zudem grenzt der Bebauungsplan Nr. 81 im Norden an den Bebauungsplan Nr. 50, im Westen an den Bebauungsplan Nr. 35, im Süden an den Bebauungsplan Nr. 70 und im Osten an den Bebauungsplan Nr. 66. Nachfolgend sollen die Inhalte der einzelnen Bebauungspläne zusammenfassend wiedergegeben werden.

### Bebauungsplan Nr. 31

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 31 aus dem Jahr 1982 sichert und ordnet im Wesentlichen die Wohnbebauung entlang der Bergstraße (Hausnr.: 43, 45, 47 und 49) sowie entlang der Straße Vogelsang (Hausnr.: 18, 19, 21) und Petersberg 11. Darüber hinaus werden Nachverdichtungspotenziale in zweiter Reihe an der Straße Petersberg planungsrechtlich vorbereitet. Neben der Wohnnutzung legt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auf den Grundstücken Vogelsang 9, 10, 10a, 10b, 11, 11a, 14 sowie 16 und setzt südlich der Straße Vogelsang ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen fest.

Für die Wohnbebauung werden unterschiedliche Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei je nach Baufeld auf ein oder zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bis 0,8 festgesetzt. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Einzige Ausnahme stellt hier das Grundstück Vogelsang 18 dar, dass zusammen mit den westlich angrenzenden Gebäuden des eingeschränkten Gewerbegebietes in geschlossener Bauweise zu errichten ist. Für besagtes Gewerbegebiet gelten ebenfalls zwei Vollgeschosse als Maximum, sowie eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,0. Abweichend davon ist im SO Hafen eine Baumassenzahl (BMZ) von 7,5 festgesetzt. Zudem wird hier die Höhe baulicher Anlagen mittels maximaler Traufhöhe auf 7,50 m über der Straßenverkehrsfläche der Straße Vogelsang begrenzt.

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 aus dem Jahr 1989 dient einzig und allein dazu innerhalb des Plangebietes Spielhallen und ähnliche Unternehmen auszuschließen.

Mit Hilfe der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 aus dem Jahr 2022 erfolgte letztmalige eine Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Teilbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31. So wurden die Flächen, die ursprünglich als eingeschränktes Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet „Hafen“ festgesetzt wurden, nun als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Abweichen davon, wurde das Grundstück Vogelsang 10 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zudem erfolgte eine dezidierte Regelung der zulässigen baulichen Höhen.

### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 aus dem Jahr 2014 wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern gelegt. Der Bebauungsplan definiert zwei Baufelder, in dem Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen und einer Grundfläche von 370 m<sup>2</sup> bzw. 470 m<sup>2</sup> errichtet werden können. Zudem sichert der Bebauungsplan Teile des östlich an die Mehrfamilienhäuser angrenzenden Bürgerparks planungsrechtlich ab.

### Bebauungsplan Nr. 50

Der Bebauungsplan Nr. 50 aus dem Jahr 1994 ist nördlich der Bergstraße zu verorten. Ziel der Planung war seinerzeit der ansässigen Berufsschule die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben. Zudem sollte das Finanzamt der Stadt Eckernförde planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend sind groß Teile des Plangebietes als Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ bzw. „Berufsschule“

festgesetzt. Nördlich der Fischerkoppel erfolgte zudem die planungsrechtliche Sicherung von zwei Mehrfamilienhäusern.

#### Bebauungsplan Nr. 66

Der Bebauungsplan Nr. 66 aus dem Jahr 2016 grenzt im Osten an den Bebauungsplan Nr. 81 an. Der Bebauungsplan Nr. 66 hat zum Ziel das historische Ortsbild sowie die Nutzungs- und Bebauungsstruktur – unter der Möglichkeit zur behutsamen Nachverdichtung - zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, nutzt der Bebauungsplan eine Vielzahl von baukörperbezogenen Festsetzungen, um insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen und baulichen Höhen für jeden Einzelfall dezidiert zu regeln. Aktuell befindet sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in der Aufstellung. Ziel ist hier – ähnlich wie auch im Bebauungsplan Nr. 81 – die Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen zum Schutz des Dauerwohnraums.

#### Bebauungsplan Nr. 70

Der Bebauungsplan Nr. 70 aus dem Jahr 2018 grenzt im Süden an den Bebauungsplan Nr. 81 an und umfasst weite Teile des Außenhafens von Eckernförde, der Straßen Vogel-sang und Jungmannufer, sowie die dazwischenliegenden Promenadenflächen.

## **2.9 Sonstige Satzungen**

#### Baumschutzsatzung

Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wurde am 28.09.2017 in der Stadt Eckernförde eine Baumschutzsatzung erlassen. Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Eckernförde und regelt, insbesondere welche Baumarten unter welchen Bedingungen geschützt sind. Zudem werden Ersatz- und Ausgleichpflichten definiert. Nähere Informationen sind der Satzung zu entnehmen.

#### Werbeanlagensatzung

Die Stadt Eckernförde hat am 25.11.1985 die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen erlassen. Diese Satzung wurde mit der ersten Nachtragssatzung vom 22.12.1988 und der 2. Änderung und Teilaufhebung vom 18.07.2016 in der Vergangenheit angepasst. Die Satzung teilt das Stadtgebiet in insgesamt fünf unterschiedliche Teilflächen A bis E ein, die sich aus der allgemeinen Art der vorhandenen baulichen Nutzung ergeben. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 gelten die Vorschriften für die Fläche A. Lediglich das Grundstück Bergstraße 51 liegt im Bereich C der Werbeanlagensatzung. In der Satzung werden die Art der Beschaffenheit, der Ort der Aufstellung, Anbringung oder Errichtung sowie Regelungen zur Größe der Werbeanlagen getroffen. Detaillierte Regelungen sind der Satzung zu entnehmen.

#### Stellplatzsatzung

Die Stadt Eckernförde hat am 15.09.2022 die Satzung über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der Stadt Eckernförde (Stellplatzsatzung) beschlossen. Die Satzung gilt innerhalb des gesamten Gemeindegebietes der Stadt Eckernförde, in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen können jedoch abweichende Regelungen

getroffen werden. Die Satzung regelt die Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder, einschließlich der Ablöse der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge. Einzelheiten sind der Satzung zu entnehmen.

## **2.10 Beherbergungskonzept der Stadt Eckernförde (2022)**

In der Zeit von September 2021 bis Juni 2022 ist durch die CIMA Beratung+ Management GmbH ein Beherbergungskonzept erarbeitet und durch die Stadt Eckernförde beschlossen worden.

Aus dem Konzept geht hervor, dass die Stadt Eckernförde mit wachsenden Herausforderungen durch den Tourismus konfrontiert ist. Als traditionsreiche Destination leidet die Stadt unter den Folgen des sogenannten Overtourism, der zu Konflikten mit den Zielen der Stadtentwicklung führt. Besonders betroffen ist die Innenstadt sowie die innenstadtnahen Stadtgebiete, wo eine hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen und Beherbergungsangeboten den Wohnungsmarkt unter Druck setzt. Der hohe Anteil an Nebenwohnsitzen und touristischen Vermietungen führt zu Verdrängungseffekten, steigenden Mieten und einer abnehmenden Lebensqualität für Einheimische. Gleichzeitig zogen niedrige Zinsen in der Vergangenheit und die hohe Attraktivität der Stadt Investoren an, was die Gentrifizierung weiter vorantreibt.

Neben dem Druck auf den Wohnungsmarkt entstehen durch den unkontrollierten Anstieg von Camping- und Wohnmobiltourismus neue Belastungen für die Stadt, insbesondere durch Lärm und Verkehr in Verbindung mit einer für solche Zwecke nicht ausgelegten Infrastruktur. Ohne eine gezielte Steuerung drohen langfristig negative Auswirkungen auf das Stadtbild, die ökologische Verträglichkeit und die soziale Durchmischung der Quartiere.

Das Beherbergungskonzept ist ein stadtplanerisches Instrument, um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken. Es soll eine rechtssichere Grundlage für die räumliche Steuerung touristischer Nutzungen schaffen und eine Balance zwischen wirtschaftlichen Interessen, städtebaulichen Erfordernissen und der Lebensqualität der Bewohnenden gewährleisten. Durch eine detaillierte Analyse der Bestands- und Marktentwicklung definiert das Konzept Standorte und Marktsegmente, in denen Beherbergungsnutzungen gezielt gelenkt oder ausgeschlossen werden können. Die Integration in die Bauleitplanung ist essenziell, um den Wohnraum zu schützen und gleichzeitig nachhaltige touristische Angebote zu ermöglichen. Nur durch eine gezielte Steuerung kann Eckernförde langfristig seine Attraktivität als Wohn- und Tourismusstandort erhalten und negative Entwicklungen verhindern.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 wird im Beherbergungskonzept im Rahmen des Kapitels 3.12 Borby westlich Lachsenbach betrachtet. Das Gebiet ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, verfügt jedoch über einige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie etwa der Imland Klinik. Besonders der südliche Teil – in dem auch das Plangebiet liegt – profitiert von der Nähe zum Binnenhafen wie auch der Innenstadt, was die touristische Attraktivität steigert.

Der Bereich Borby westlich Lachsenbach weist nach der Innenstadt die zweithöchste Anzahl an Beherbergungsangeboten in der Stadt auf. Viele der Ferienwohnungen sind mit

Einfamilienhäusern gekoppelt, was die Konkurrenz zwischen Wohn- und Tourismusnutzung verstärkt. Auch wenn der Parkverkehr größtenteils auf privaten Grundstücken erfolgt, sorgt der zusätzliche touristische Verkehr auf ohnehin schon engen Straßen wie beispielsweise der Bergstraße für Konflikte.

Auch deswegen stellt das Beherbergungskonzept einen erhöhten Regulierungsbedarf in dem Bereich fest, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten und das Ungleichgewicht zwischen Beherbergungsangeboten und Dauerwohnen nicht weiter zu verschärfen. Insbesondere in den Wohnlagen des Teilbereichs sollte daher die flächige Ansiedlung von Ferienwohnungen und privaten Vermietungen ausgeschlossen werden. Zur weiteren Eindämmung der Wohnraumverdrängung ist die Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen zu prüfen, wobei insbesondere der Ausschluss neuer Ferienwohnungen, Privatquartiere und Nebenwohnsitze angestrebt werden sollte.

Diese Empfehlung des Beherbergungskonzeptes deckt sich mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 81 und findet in der Planung entsprechende Berücksichtigung.

### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

##### Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Straßen Petersberg, Vogelsang, Bergstraße und Ronnenbergweg sowie die unbebaute Grünfläche des Ballastberges, der das Gebiet topographisch stark prägt.

Der „Ballastberg“ oder auch „Petersberg“ ist ein historisch bedeutsamer Hügel im Stadtteil Borby, nördlich des Innenhafens. Seinen ursprünglichen Namen verdankt er seiner früheren Nutzung: Schiffe, die leer aus dem Hafen ausliefen, benötigten Ballastmaterial wie Sand und Steine, um ihre Stabilität auf dem Wasser zu behalten. Dieses Material wurde direkt Petersberg entnommen, was ihm den Namen „Ballastberg“ einbrachte.

Städtebaulich lässt sich das Plangebiet in fünf Teilbereiche gliedern (s.a. Abb. 4):

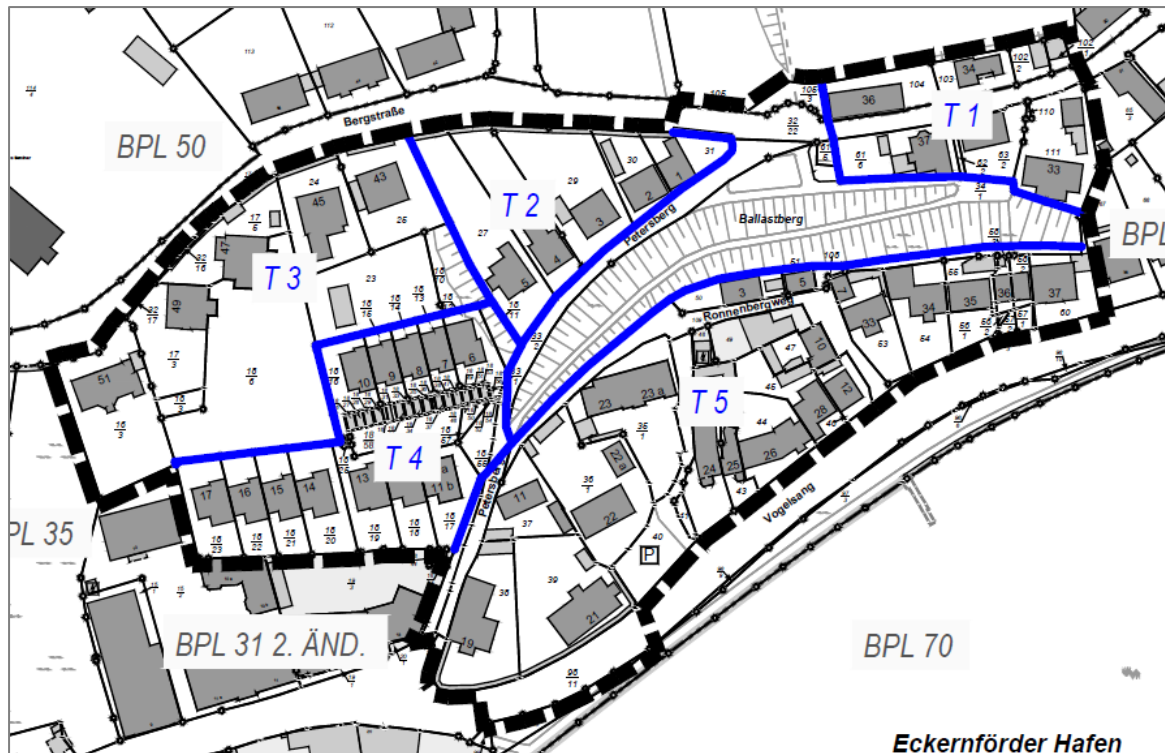
Der **Teilbereich 1** umfasst die beidseitige Straßenrandbebauung in der oberen Bergstraße zwischen der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 66 „Prinzenstraße / Untere Bergstraße“ und dem Aussichtspunkt Petersberg.

Im **Teilbereich 2** befinden sich an der Straße Petersberg die sog. „Kapitänshäuser“, die sich durch ihre historische Bautypologie als erhaltenswertes Bauensemble darstellen.

Im weiteren Straßenverlauf der Bergstraße (**Teilbereich 3**) ist eine Bebauung mit z.T. bemerkenswerten historischen Gebäuden und mit Stadtvillen / Geschosswohnungsbauten auf teilweise sehr großen Grundstücken zu finden.

Unterhalb dieser Bebauung wurde im **Teilbereich 4** im Jahr 1983 eine zweizeilige Reihenhausbauung am Petersberg genehmigt.

Auf der Ebene des Hafenufers und der Straße Vogelsang befindet sich unterhalb des Ballastberges das historisch gewachsene Quartier „Ronnenbergweg“ mit heterogener, überwiegend kleinteiliger Bebauung (**Teilbereich 5**).



**Abb. 4: Städtebauliche Gliederung des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 81 Stadt Eckernförde**  
Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Borby. Borby war ursprünglich ein eigenständiges Fischerdorf am Nordufer der Eckernförder Bucht. Auf dem heutigen Petersberg befand sich eine Fluchtburg, später wurde dort die Borbyer Kirche errichtet – bis heute ein prägendes Bauwerk des Stadtteils.

Im 19. Jahrhundert begann durch die Nähe zum Hafen und zur Marinewerft eine stärkere Verstädterung. Mit der Eingemeindung 1934 wurde Borby Teil Eckernfördes, bewahrte aber lange seinen dörflichen Charakter.

In der Nachkriegszeit entstanden neue Wohnsiedlungen, vor allem sozialer Wohnungsbau. Heute ist Borby ein ruhiger, wohngeprägter Stadtteil mit historischem Kern und attraktiver Lage an der Förde.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Bergstraße im Norden und die Straße Vogelsang im Süden an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Beide Straßen sind innerörtlich bedeutende Sammelstraßen mit direkter Verbindung zum Stadtzentrum und zur Bundesstraße B76. Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über kleinere Anliegerstraßen wie die Straße Petersberg und Ronnenbergweg, die eine direkte Erreichbarkeit der Grundstücke für Anwohnende und Lieferverkehre sicherstellen. Die Straßenquerschnitte sind teils beengt, was dem historischen Siedlungscharakter des Gebiets entspricht.

### Fuß- und Radwege

Entlang der Bergstraße verläuft durchgängig ein Fußweg, der jedoch stellenweise durch die teils dichte Bebauung sehr schmal ausfällt. Zudem weist die Bergstraße abschnittsweise einen schmalen Fahrradschutzstreifen auf der Fahrbahn aus. Dieser ist im westlichen Bereich zwischen der Kreuzung Mühlenberg / Bergstraße / Riesebyer Str. / Schleswiger Str. und der Einmündung der Fischerkoppel in die Bergstraße, allerdings auf der plangebietsfernen Straßenseite, ausgewiesen.

Ein zweiter Fahrradschutzstreifen im Bereich der östlichen Bergstraße beginnt auf Höhe des Gehweges zwischen den Häusern Bergstraße 35 + 37 und verläuft bis zum Kreuzungspunkt der Bergstraße und der Norderstraße.

Die Straße Vogelsang weist plangebietsseitig einen durchgehenden Gehweg auf. Ergänzt wird das Wegeangebot hier promenadenseitig durch einen, voneinander getrennten Fuß- und Radweg. Dabei ist der Radweg für beide Richtungen freigegeben.

Vervollständigt wird das Wegeangebot durch Fuß- oder kombinierte Fuß- und Radwege, die Verbindungen zwischen den beiden Abschnitten der Straße Petersberg, zwischen dem südlichen Bereich der Straße Petersberg und dem Ronnenbergweg oder dem Ballastberg herstellen.

### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch mehrere Bushaltestellen im näheren Umfeld an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind:

- Haltestelle "Borbyer Kirche" (an der Bergstraße, westlich des Plangebiets),
- Haltestelle "Jungfernstieg" (östlich des Plangebiets, ebenfalls an der Bergstraße)

Beide Haltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Sie werden unter anderem von den Stadtbuslinien 710 und 711 bedient, die eine Verbindung zur Eckernförder Innenstadt, zum Bahnhof sowie in weitere Stadtteile und das Umland herstellen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wird überwiegend durch private Stellplätze auf den Grundstücken abgedeckt. Entlang der umliegenden Straßen – insbesondere an der Straße Vogelsang und Bergstraße – sind zudem einzelne öffentliche Parkflächen vorhanden. Aufgrund der dichten Bebauung und der teilweise schmalen Straßenquerschnitte bestehen im öffentlichen Raum nur begrenzte Parkmöglichkeiten.

### Verkehrs- und Radverkehrskonzept (Entwurf, 2024)

Die Stadt Eckernförde schreibt aktuell das Verkehrs- und Radverkehrskonzept fort. Die Planungen enthalten Konzeptionen zur Ausgestaltung des Radwegenetzes sowie des MIV-Netzes. Zur Umsetzung formuliert das Konzept eine Reihe von kurzfristigen und langfristigen Maßnahmen, die unterschiedliche priorisiert sind.

Mit der Bergstraße und der Straße Vogelsang werden in dem Konzept zwei Straßen betrachtet, die abschnittsweise den Bebauungsplan Nr. 81 durchqueren. Allerdings sind für die Abschnitte innerhalb des Bebauungsplanes keine expliziten Maßnahmen ausgewiesen.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Der Vegetationsbestand im Plangebiet ist überwiegend durch kleinteilige, private Begrünung innerhalb der bebauten Grundstücke geprägt. Dies umfasst hauptsächlich Zier- und Nutzgärten, Heckenstrukturen sowie vereinzelt Einzelbäume in den Vorgärten und hinteren Grundstücksbereichen.

Der Vegetationsbestand wird durch drei Grünflächen die innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an dem Plangebiet liegen, geprägt. So liegt innerhalb des Plangebietes der begrünte Ballastberg, nördlich grenzen die Flächen des Borbyer Friedhofs an das Plangebiet an und an der westlichen Grenze trennt der Bürgerpark das Plangebiet von der dahinterliegenden Bebauung.

Der Raum der Straße Vogelsang wird promenadenseitige von regelmäßigen Baumpflanzen geprägt, die die straßenbegleitenden Parkplätze gliedern.

#### **3.3.2 Topografie**

Das Plangebiet weist eine deutlich bewegte Topographie mit beträchtlichen Höhenunterschieden auf. Es liegt am südwestlichen Hangbereich des Ballastberges und fällt insgesamt in südwestlicher Richtung zum Eckernförder Hafen hin ab.

Die höchsten Geländepunkte im östlichen Bereich des Plangebiets erreichen Höhen von rd. 17,5 m ü. NHN. Von dort aus fällt das Gelände zum westlichen und südwestlichen Rand (Richtung Vogelsang) auf etwa 1,5 – 2,0 m ü. NHN ab. Der Höhenunterschied beträgt damit rd. 15,0 -16,0 m innerhalb des Plangebiets.

Die Geländeneigung verläuft überwiegend gleichmäßig in Hanglage, mit teilweise steileren Abschnitten, insbesondere im zentralen Bereich zwischen Ballastberg und Vogelsang. Es ist zu erkennen, dass die bestehende Bebauung in Hügellage die Topographie aufgenommen hat. So weisen etwa die Reihenhäuser im Westen eine Terrassierung auf und am südlichen Ende des Ballastberges sind die Grundstücke flächendeckend mit Stützwänden ausgestattet. Auch der bestehende Geh- und Radweg über den Ballastberg reagiert mit einer serpentinartigen Wegeführung auf die vorhandene Höhenunterschiede.

#### **3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wurde durch das Gutachterbüro GMTU ein geotechnisches Gutachten<sup>1</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben. Detailliertere Angaben sind dem Gutachten direkt zu entnehmen:

Zur Beurteilung des Untergrundes wurden insgesamt 14 Bohrsondierungen bis in maximal 13,0 m Tiefe sowie fünf schwere Rammsondierungen bis maximal 13,0 m Tiefe niedergebracht. Die angetroffenen Schichten wurden nach DIN 4022 aufgenommen und das Bohrgut einer eingehenden makroskopischen kornanalytischen Beurteilung unterzogen.

---

<sup>1</sup> Dr. Ruck + Partner GmbH – Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutztechnik (GMTU):  
Baugeologisches Gutachten, BV: Petersberg Eckernförde, Stand: 13.02.2025

Die genauen Säulenprofile der einzelnen Sondierungen sind dem Gutachten zu entnehmen, vereinfacht dargestellt sind die nachfolgenden vier Schichten zu erkennen:

#### Aufschüttungen

Die Aufschüttungen wurden an mehreren Stellen z.B. zur Geländegestaltung sowie als Unterbau für vorhandenen Wege eingebaut. Dabei handelt es sich i.d.R. um schwach kiesige, sehr schwach schluffige Sande, die mitteldicht gelagert sind.

#### Mutterboden

Der angetroffene Mutterboden besteht aus humosen, schwach kiesigen Sanden und ist locker gelagert.

#### Schmelzwassersand

Die angetroffenen Schmelzwassersande bestehend überwiegend aus grob- und feinsandigen, schwach kiesigen Mittelsanden. Stellenweise können Fein- und / oder Grobsande vorgefunden werden. Im oberen Teil sind die Lagerungen locker, weiter unten gehen die Lagerung in eine mittlere Dichte über.

#### Geschiebemergel

Es sind Geschiebemergel erkundet worden, die aus sandigen, tonigen und kiesigen Schluffen bestehend. Teilweise können Sandlagen eingeschaltet sein. Die Konsistenz ist halbfest.

Nach den Sondierungen konnte lediglich in einem Bohrloch (BS 14) Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,4 m ü. NHN festgestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Wasserstand im jahreszeitlichen Gang stark schwanken kann. Zudem besteht durch die Lage des Plangebietes die Gefahr, dass der Grundwasserspiegel im Zuge von Hochwasser in der Ostsee stark ansteigt. Der Bemessungswasserstand wird daher bei 3,5 m ü. NHN angesetzt.

### **3.3.4 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

### **3.3.5 Natur- und Artenschutz**

*Im weiteren Verfahren erfolgt eine gutachterliche Betrachtung des Natur- und Artenschutzes innerhalb des Plangebietes. Mit Vorlage des Gutachtens werden die Planunterlagen ergänzt.*

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt an und um die Hänge des Ballastberges im Stadtteil Borby und reicht im Süden bis an den Hafen von Eckernförde. Die durch den Ballastberg geprägte Topographie und den daraus resultierenden markanten Höhenunterschieden sowie der unmittelbaren Lage am Wasser verleihen dem Gebiet einen für Eckernförde einzigartigen Charakter.

Das Plangebiet zählt zu dem historisch gewachsene Gebiet der ehemaligen Siedlung Borby, die ursprünglich ein eigenständiges Fischerdorf war. In einigen Bereichen des Stadtteils, so auch innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 81, spiegelt sich diese historische Entwicklung noch wider. Zeugen dieser Zeit sind z.B. die s.g. Kapitänshäuser entlang der Straße Petersberg oder die historischen Stadtvillen in der westlichen Bergstraße.

Vom Ballastberg mit ausgebauter Aussichtsplattform und den umliegenden Grundstücken bieten sich markante Sichtbeziehung etwa in Richtung Hafen und Altstadt. Gleichzeitig ist aber auch das Plangebiet von der gegenüberliegenden Hafenseite gut einsehbar.

### **3.4 Denkmalschutz**

#### Kulturdenkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 liegen mehrere denkmalrechtlich geschützte Gebäude (Bergstraße 47 + 49 sowie Vogelsang 21). Darüber hinaus liegen im Umfeld des Plangebietes weitere Kulturdenkmale, die nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein geführt werden. Dabei handelt es sich um:

- Kreishaus / ehem. Landratsamt, Mühlenberg 12,
- Altes Seminar (Finanzamt), Bergstraße 50,
- Kirche Borby mit Ausstattung, Bergstraße,
- Wohnhaus, Bergstraße 15
- Ehem. „Hotel Kaiserhof“, Vogelsang 45
- Geländer der Siegfried-Werft, Vogelsang 8 – 20; dazu zählen:
  - Ehem. Bootshallte, Vogelsang 12 und
  - Slipanlagen, Vogelsang 9
- Wohnhaus, Vogelsang 4

#### Bodendenkmale

Das Plangebiet (und darüber hinausgehende Flächen) befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Das betrifft den Bereich der östlichen Bergstraße (Hausnr.: 23, 25, 26, 29, 30, 31, 33 und 34 sowie Vogelsang 41). Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in unterschiedlichem privatem Eigentum. Lediglich die Straßenverkehrsflächen sowie der Trafostandort im Geltungsbereich und die Grünanlagen rund um den Ballastberg befinden sich in städtischem Eigentum.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

#### Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgen über die Stadtwerke SH GmbH & Co KG. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind die dafür erforderlichen Leitungen bereits vorhanden.

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Klärwerk der Stadt Eckernförde. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, besteht bereits Anschluss an das lokale Entsorgungsnetz.

#### Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

#### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Eckernförde.

#### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Stadt obliegt der Abfallwirtschaft Rendsburg-Eckernförde (AWR).

### **3.7 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Im weiteren Umfeld um das Plangebiet befinden sich insgesamt zwei Betriebe, die auf dem Überwachungsplan des Landes Schleswig-Holstein stehen. Dabei handelt es sich jeweils um eine Biogasanlage. Die Anlage der Bioenergie Tarott GmbH & Co KG befindet sich ca. 2,5 km südwestlich des Plangebietes und die Anlage der Bioenergie Marienthal

GmbH & Co KG ca. 4,0 km südlich vom Plangebiet. Die beiden genannten Betriebe fallen unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellen einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar.

In beiden Fällen befinden sich schützenswerte Nutzungen, wie z.B. Wohnnutzung in wesentlich geringeren Abständen zu den Störfallbetrieben. Daher wird für den vorliegenden Planungsfall davon ausgegangen, dass durch die genannten Störfallbetriebe keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen, insbesondere der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

### Schallimmissionen

*Innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich diverse immissionswirksame Nutzungen (Verkehr- und Gewerbelärm, Sportboothafen, sonstige Hafennutzungen), die im weiteren Verfahren gutachterlich betrachtet werden.*

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Zweck der Bauleitplanung ist es, die historisch gewachsene Siedlungsstruktur, die ortsbildprägende Bebauung sowie die besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier nachhaltig zu sichern und zugleich eine behutsame Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan hat daher zum Ziel durch Festsetzungen die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig sollen durch die attraktive Lage unmittelbar nördlich des Eckernförder Hafens sowie unweit der Altstadt mögliche Verdrängungseffekte durch Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen werden.

Mit bestandsorientierenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das besondere Orts- und Straßenbild planungsrechtlich gesichert werden. Dies betrifft insbesondere Regelungen zur baulichen Höhe und Geschossigkeit, aber auch First- und Traufhöhen und bereichsweise die Positionierung der Gebäude (Trauf- oder Giebelständigkeit).

Das Plangebiet ist geprägt durch eine historisch gewachsene städtebauliche Enge. Die gar nicht vorhandenen oder deutlich reduzierten seitlichen Grenzabstände erzeugen ein stellenweises äußerst kompaktes Siedlungsgefüge, das im Rahmen des rechtlich möglichen abgesichert werden soll.

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um auch aus gestalterischer Sicht dem Erhaltungsziel des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

## 4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	33.616 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)		25.099 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		2.308 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		2.334 m <sup>2</sup>
davon Bereiche mit verkehrsberuhigende Maßnahmen		1.311 m <sup>2</sup>
davon Parkplatz		283 m <sup>2</sup>
davon Rad- und Fußweg		740 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung (Elektrizität)		65 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen		3.810 m <sup>2</sup>
davon Friedhof		131 m <sup>2</sup>
davon Park		3.679 m <sup>2</sup>

## 4.3 Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 81 liegt eine umfassende städtebauliche Analyse<sup>2</sup> zu Grunde. Darin spiegeln sich auch die unterschiedlichen Bautypologien der Teilbereiche wider (s. hierzu auch Kap. 3.1).

Das städtebauliche Konzept nimmt die zuvor erfolgte Analyse des Bestandes auf und entwickelt hieraus Vorschläge für die künftige Bebauung. Hierbei soll zum einen das Ziel der Stadt Eckernförde zum Erhalt des Ortsbildes /-charakters mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung in Einklang gebracht werden. Gleichzeitig sind die Belange der privaten Eigentümer:innen und deren Wunsch zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan soll hierbei bewusst den baulichen Rahmen vorgeben und ein Grundgerüst der späteren Entwicklung bilden.

Zum Erhalt der städtebaulichen Struktur und der Eigenarten der einzelnen Teilbereiche, orientiert sich das städtebauliche Konzept bei der Höhenentwicklung, aber auch bei den Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke stark am Bestand, versäumt dabei aber nicht geringfügige, städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Gleichzeitig spiegelt sich die Individualität der einzelnen Teilbereiche (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in dem städtebaulichen Konzept wider.

## 4.4 Natur und Artenschutz

*Um den natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird im weiteren Verfahren ein Artenschutzgutachten arbeitet. Die Ergebnisse werden – sofern relevant – in die weitere Planung mit einbezogen.*

<sup>2</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Eckernförde, Bebauungsplan Nr. 81, Analyse Bestand: Stand: 14.04.2025

## 4.5 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Überplanung des Plangebietes erfolgen keine grundlegenden Änderungen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung der Planung sind die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als "Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Altstadt und zum Hafen dient das Gebiet zwar vorwiegend, aber nicht ausschließlich dem Wohnen. Um diese Lage zu würdigen und lagertypische Nutzungen zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden können.

#### Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Wie im Beherbergungskonzept (s. Kap. 2.10) festgestellt, ist die Stadt Eckernförde durch Lage und Tradition eine touristisch geprägte Destination. Diese Attraktivität für touristische Nutzungen birgt jedoch nicht nur positive Effekte, sondern hat auch negative Seiten für die lokale Bevölkerung, denn ein quantitatives Angebot an Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen setzt den lokalen Wohnungsmarkt unter Druck. Ein hoher Anteil von Wohnungen als Nebenwohnsitz und touristischen Nutzungen führen zu Verdrängungseffekten, steigenden Mieten und abnehmender Lebensqualität für die lokale Bevölkerung. Zudem führt ein unkontrollierter Anstieg von touristischen Übernachtungen zu Lärm- und Verkehrsproblemen sowie zur Überlastung von weiteren Elementen der städtischen Infrastruktur.

Alle diese Effekte zeigen die Erforderlichkeit einer gezielten Steuerung von touristischen Übernachtungsangeboten auf. Damit soll vor allem das Stadtbild vor langfristigen, negativen Auswirkungen bewahrt werden. Es soll ein ökologisch verträglicher Tourismus gefördert sowie das bestehende Beherbergungsangebote geschützt und eine soziale Durchmischung der Quartiere gewährleistet werden.

Das Beherbergungskonzept empfiehlt daher für das Quartier „Borby westlich Lachsenbach“ - in dem auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 liegt - flächige Ansiedlungen von Ferienwohnungen, Nebenwohnsitzen und privater Vermietung (insbesondere in den Wohnlagen) auszuschließen.

Aus den genannten Gründen sind daher Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO im Plangebiet unzulässig. Ferienwohnungen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt waren, sind weiterhin ausnahmsweise zulässig und können baulich geändert oder erneuert werden.

#### Unzulässigkeit von Nebenwohnungen

Es sind jedoch nicht nur Ferienwohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die für Anspannungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt sorgen. Auch solche Neben- oder Zweitwohnungen, die die überwiegende Zeit des Jahres ungenutzt sind, sind Teil des Problems. Denn auch so wird dem lokalen Wohnungsmarkt knapper Dauerwohnraum entzogen. Anders als touristische Übernachtungsmöglichkeiten, tragen diese Nebenwohnungen nicht oder nur im geringen Umfang zur touristische Wertschöpfung bei. Zudem lösen diese Arten der Nutzung negative Effekte auf den Charakter und die Funktion der Wohngebiete und die Nachbarschaft aus. Mögliche Folgen in Form einer mangelnden Auslastung, etwa von sozialen oder technischen Infrastrukturen sind aufgrund des in der Regel längeren Leerstandes noch stärker, als bei Ferienwohnungen. Somit hat eine steige Zunahme von Nebenwohnungen auf Dauer das Potential die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes als Baugebiet im Sinne der BauNVO zu gefährden.

Auf Grundlage dieser besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Bauweise, zu den Abstandsflächen sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert. Dabei orientieren sich die Festsetzungen an der Bestandsituation und sollen Entwicklungsspielräume eröffnen. Zur Sicherung des historisch gewachsenen Bebauungsstruktur des Plangebietes werden für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen (stellenweise auch Baulinien) vorgenommen. Eine Ausnahme bilden hier die Reihenhäuser an der Straße Petersberg sowie die Bebauung entlang des östlichen Bereiches der Straße Vogelsang und die Mehrfamilienhäuser Bergstraße 47 und 49, in denen mehrere Wohneinheiten bzw. Wohngebäude in einem Baufeld zusammengefasst werden.

#### Grundfläche baulicher Anlagen

Die Baufenster werden ergänzt durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR). Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich dabei am Bestand und ermöglichen – da wo städtebaulich noch verträglich – geringfügige Entwicklungsspielräume. Zudem wurde darauf geachtet ähnliche Gebäude innerhalb der bautypologischen Teilbereiche auch möglichst gleichartig zu berücksichtigen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bis 0,5, in den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA5, WA6 und WA7.2 bis 0,6 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA4.1, WA4.2 und WA7.1 bis 0,75 überschritten werden.

### Höhe baulicher Anlagen

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mittels Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse sowie von maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (GH und TH) definiert. Dabei basieren die Festsetzungen auf der städtebaulichen Analyse und dem daraus abgeleiteten städtebaulichen Konzept. Die Festsetzungen ermöglichen, neben dem Erhalt des Bestandes auch geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten in einem Rahmen, der den städtebaulichen Charakter des Plangebietes bewahrt.

### Oberkante Fertigfußboden / Hochwasserschutz

Die Stadt Eckernförde liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und hier insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete die Oberkante des fertigen Fußbodens bei Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf mindestens 3,0 m ü. NHN fest.

Maßgeblich für die Festsetzung ist der für das betreffende Hochwasserrisikogebiet ausgewiesene lokale Referenzwasserstand. Der Generalplan Küstenschutz Fortschreibung 2022 stellt für die einzelnen Küstenabschnitte einen aktualisierten, auf das Jahr 2030 beschickten, Referenzwasserstand zur Verfügung. Die Werte werden auf Basis von fortgeschriebenen Wasserstandszeitreihen ermittelt. Daraus ergibt sich ein aktueller Referenzwasserstand von 2,50 m ü. NHN. Nach Empfehlung des LKN sollten Räume, die für den dauerhaften Aufenthalt von Personen (wie bei Wohnnutzung) angedacht sind, mindestens 50,0 cm oberhalb des Referenzwasserstandes liegen. Folglich setzt der Bebauungsplan fest, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Oberkante des fertigen Fußbodens bei Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen mindestens 3,0 m ü. NHN herzustellen ist.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### offene Bauweise

Die bestehende Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 charakterisiert sich durch eine Bebauung, die größtenteils aus Stadtvillen bzw. Geschosswohnungsbauten auf teilweise großen Grundstücken besteht. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA7.1 und WA7.2 befindet sich eine zweizeilige Reihenhausbauweise, die eine Gebäudelänge von 50,0 m deutlich unterschreitet. Zum Erhalt der bestehenden Bautypologien setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA7.1 und WA7.2 daher die offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet und die maximale Länge der Gebäude darf höchstens 50,0 m betragen.

### abweichende Bauweise

Charakteristisch für das Ortsbild im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 sind die unterschiedlichen, teilweise historischen Gebäudetypologien mit geringen Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden und zum Teil sehr engen Straßenverhältnissen. Durch diese überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur in Verbindung mit unterschiedlichsten Höhenentwicklungen und baulichen Abmessungen, entsteht ein abwechslungsreiches und heterogenes Bild, das an dieser Stelle die nördliche Hafensilhouette von Eckernförde seit Jahrzehnten prägt. Der Erhalt dieses kompakten Siedlungsgefüges und der Bebauungsdichte innerhalb des Plangebietes sind zentrales Ziel des Bebauungsplanes.

Um dem formulierten Ziel des Bebauungsplanes gerecht zu werden, sind Festsetzungen bezüglich der Bauweise, insbesondere der Berücksichtigung der Grenzabstände notwendig. Da sowohl die offene wie auch die geschlossene Bauweise in ihren Vorgaben zu starr für den hier vorliegenden Fall sind, ist die Definition einer abweichenden Bauweise erforderlich. Grundsätzlich entspricht aber der Charakter der offenen Bauweise, in der einzelne Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 50,0 m errichtet werden können, eher dem vorherrschenden Ortsbild. Deshalb basiert die für den Bebauungsplan Nr. 81 definierte, abweichende Bauweise auf der offenen Bauweise, jedoch mit modifizierten Regelungen zu den Grenzabständen. Denn § 22 Abs. 4 BauNVO erlaubt es mit einer im Bebauungsplan festgesetzten abweichenden Bauweise an vordere, rückwärtige und/oder seitliche Grundstücksgrenzen heranzubauen. Trifft ein Bebauungsplan Regelungen zur abweichenden Bauweise sind keine Abstandsflächen nach Landesrecht einzuhalten.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4.1 sind geprägt durch an sich freistehende Einzelgebäude mit seitlichen Abständen von teilweise unter 1,0 m. In den vorderen und hinteren Grundstücksflächen können die Abstandsflächen jedoch eingehalten werden. Der Bebauungsplan definiert daher für die o.g. Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise ( $a_1$ ), die sich an den Vorgaben der offenen Bauweise orientiert. Jedoch darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen auch dann herangebaut werden, wenn die eigentlich in der offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen dadurch unterschritten werden.

Insbesondere die Allgemeinen Wohngebiete WA4.2 und WA5 zeichnen sich im Vergleich zu den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4.1 durch eine noch kompaktere Bebauungsstruktur aus. So sind in den benannten Gebieten auch die vorderen und rückwärtigen Grenzabstände stellenweise bis zu einer unmittelbaren Grenzbebauung zurückgenommen. Die Bebauungsdichte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA6 ist zwar im Vergleich zum WA4.2 oder WA5 weniger kompakt, allerdings geht bedingt durch die vorherrschende städtebauliche Struktur (Positionierung der Baufenster auf den Grundstücken und im Verhältnis zur Erschließung) die Reduzierung der seitlichen Grenzabstände nicht weit genug, um auch hier das Ortsbild zu erhalten. Folglich setzt der Bebauungsplan Nr. 81 für die Allgemeinen Wohngebiete WA4.2, WA5 und WA6 eine abweichende Bauweise ( $a_2$ ) fest, die sich an den Vorgaben der offenen Bauweise orientiert. Allerdings darf hier an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, auch wenn dadurch die in der offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden.

Trotz der reduzierten seitlichen Grenzabstände sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Bebauungsplanes sichergestellt. Durch die stark am Bestand orientierten Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche sind weiterhin gute Bedingungen in puncto Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Auch den Belangen des Brandschutzes steht die im Bebauungsplan gesicherte Bebauungsstruktur nicht entgegen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Orientierend am städtebaulichen Konzept und dem Planungsziel des Erhalts der ortsbildprägenden Struktur des Quartiers erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche über die zeichnerische Festsetzung von baukörperbezogenen Baufenstern mittels Baugrenzen. Die festgesetzten Baugrenzen gewähren dabei – da wo es städtebauliche verträglich ist – geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten.

Bei der, dem Planungsprozess vorgeschalteten städtebaulichen Analyse, konnten zudem innerhalb des Plangebietes raumwirksame Gebäudefluchten identifiziert werden, die maßgeblich zur besonderen Eigenart der einzelnen Bereiche beitragen. Dabei handelt es sich um die Bereiche Vogelsang 1 – 5 und die Achse Vogelsang 33 – 37 bzw. Ronnenbergweg 10 – 12. Zum Erhalt dieser städtebaulichen Struktur, setzt der Bebauungsplan erschließungsseitige Baulinien fest.

### Überschreitungsmöglichkeiten der Baulinien und Baugrenzen

Die städtebauliche Analyse hat jedoch auch aufgezeigt, dass die identifizierten Gebäudefluchten stellenweise durch untergeordnete Gebäudeteile (WA2) oder auch durch die Hauptanlage (WA4.1, WA4.2 und WA5) aufgebrochen und damit die individuelle städtebauliche Erscheinung der Teilbereich geprägt wird. Um diese Eigenart zu Erhalten bzw. auch für die Zukunft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Baulinien innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone, Windfänge oder Veranden bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden kann. Zudem kann innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA4.1, WA4.2 und WA5 eine Überschreitung der Baulinie durch die Hauptanlage bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die städtebauliche Anforderlichkeit der Ausweisung von baukörperbezogenen und damit engen Baufenstern immer wieder Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen entgegen steht. Da im Hinblick auf den Klimaschutz, aber auch um die Wohnfunktion des Quartiers langfristig zu erhalten, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aber durchaus erwünscht sind, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Baugrenzen und Baulinien bei Sanierungen und bestandserhaltenden Maßnahmen von/an Gebäuden sowie bei Nutzungsänderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und bei Dämmmaßnahmen an Fassaden und Dächern ausnahmsweise um 1,0 m (bei Baugrenzen) sowie um 0,5 m (bei Baulinien) überschritten werden dürfen.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bergstraße im Norden bzw. über die Straße Vogelsang im Süden. Die westlichen Grundstücke des Plangebietes werden zudem über die, von der Straße Vogelsang abgehende Straße Petersberg erschlossen. Die genannten Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Grundstücke Vogelsang 1 – 5 werden über einen zweiten Abschnitt der Straße Petersberg, der von der Bergstraße abgeht erschlossen. Zudem wird das Wohnquartier Ronnenbergweg über die gleichnamige Straße erschlossen. Beide sind entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Das Straßennetz wird durch mehrere kleine Wegeverbindungen für den unmotorisierten Verkehr ergänzt. So sind etwa die beiden Abschnitte der Straße Petersberg miteinander verbunden. Auch der Ronnenbergweg hat eine fußläufige Anbindung an die Straße Petersberg sowie in Richtung der Straße Vogelsang. Zudem besteht zwischen den Grundstücken Bergstraße 35 und 37 eine Wegeverbindung in Richtung Ballastberg. Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Fuß- bzw. Fuß- und Radwege werden entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Südlich des Ballastberges befindet sich an dem Ronnenbergweg eine Trafostation. Jene Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

#### **5.6 Öffentliche Grünflächen**

##### Ballastberg

Zentral im Plangebiet befindet sich der s.g. Ballastberg. Historisch betrachtet wurde Ballastmaterial (v.a. Sand und Steine) für die Schiffe des nahgelegenen Hafens gewonnen. Heute ist der Ballastberg eine öffentliche Grünfläche und Wegeverbindungen zwischen den tiefergelegenen Promenaden- und Hafenflächen sowie dem höhergelegenen historischen Zentrum der Ortschaft Borby. Im Bebauungsplan ist die Fläche entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt.

##### Borbyer Friedhof

Zudem befindet sich nördlich der Bergstraße rund um die Borbyer Kirche der Friedhof Borby. Kleinere Flächen dieses Friedhofes liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 81 und sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt.

#### **5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Wasser- und luftdurchlässige Oberflächen

Der menschengemachte Klimawandel bringt zahlreiche Herausforderungen, insbesondere auch für die Stadtplanung mit sich. Eine Folge des Klimawandels sind Extremwetterereignisse oder lange Hitzeperioden. Um die Auswirkungen dieser Extremereignisse abzumildern, gilt es den Versiegelungsgrad zu reduzieren bzw. bei Neuplanungen möglichst gering zu halten. Dadurch kann anfallendes Niederschlagswasser schneller versickern und die Gefahr von Sturzfluten wird reduziert. Zudem kann durch einen geringeren Versiegelungsgrad Hitzestress minimiert werden.

Um den Folgen des Klimawandels gerecht zu werden sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im westlichen Teil des Plangebietes verlaufen von der Bergstraße im Norden Richtung der Straße Petersberg im Süden jeweils eine Regen- und Schmutzwasserleitung über private Flächen. Um deren Wartung und sonstige, anfallenden Arbeiten auch zukünftig zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht (L) zu Gunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträger berücksichtigt.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

*Die Erarbeitung von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.*

## **7 Hinweise**

### Denkmalschutz

Bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung von unbeweglichen Kulturdenkmälern), da der räumliche Geltungsbereich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern liegt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzeau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Mit den Wohngebäuden Bergstraße 47 und 49 sowie Vogelsang 21 befinden sich gesetzlich geschützte Kulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals.

"Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

#### Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstigen Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung der Stadt Eckernförde, Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **8 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Lediglich die Verkehrs- und Grünflächen sind in städtischem Eigentum. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

### **9 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Öffentliche (bauliche) Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, so dass keine neuen Herstellungs- und Unterhaltungskosten entstehen. Die Unterhaltungs-

und Folgekosten für die Bestandsstraßen, die öffentlichen Grünstrukturen und -flächen verbleiben weiterhin bei der Stadt.

## **10 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Eckernförde, den .....

.....

Bürgermeisterin  
(Ploog)