



STADTBILDANALYSE für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt

Quartiersuntersuchung
Teilgebiet Kieler Straße Süd mit
Bahnhof und Fördeplatz "CTG 1" 2014/15



Inhalt

I. A Bestandsaufnahme	Seite 2
I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet	Seite 3
I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig	Seite 4
I.A.3) Städtebauliche Typologien	Seite 5
I.A.4) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Übersicht	Seite 6
I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht	Seite 7
I.A.6) Nutzungskataster	Seite 8
I.A.7) Dach- und Fassadenmaterialien	Seite 9
I.A.8) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 10
I.A.9) Grün- und Freiflächen	Seite 11
I.A.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien	Seite 12
II. Analyse und Bewertung	Seite 13
II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie	Seite 14
II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gerichtsstr.	Seite 15
II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Reeperbahn	Seite 16
II.4/5.3) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Am Exer	Seite 17
II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Bahnhofstraße	Seite 18
II.4/5.5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Bachstraße	Seite 19
II.4/5.6) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Straße Süd	Seite 20
II.4/5.7) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Platz d. ehem. Bauschule und Willers-Jessen-Schulgebäude	Seite 21
II.6) Nutzungen	Seite 22
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 23
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite 24
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite 25
III.1-3) Städtebau	Seite 26
III.4) Denkmalpflege	Seite 27
III.5.) Gestaltung und Werbeanlagen	Seite 28
III.6) Nutzungen	Seite 29
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite 30
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite 31
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite 32
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite 33
Impressum	Seite 34
Anhänge	
Anhang 1 - Tabellen zu Seite 5, 6, 7	Seite 35
Anhang 2 - Tabellen zu Seite 7, 9	Seite 36

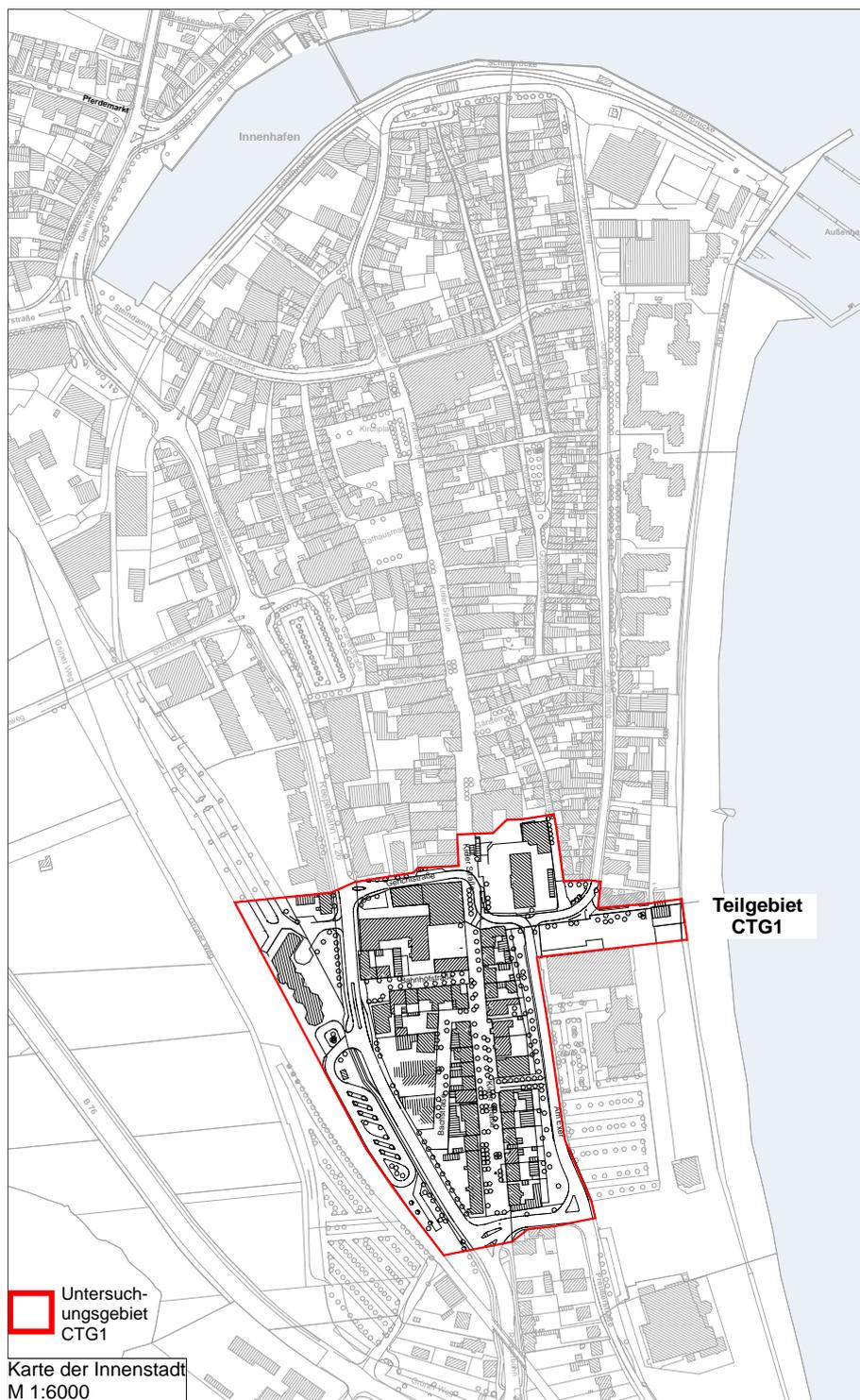
I. A Bestandsaufnahme allgemein



I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet	Seite 3
I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig	Seite 4
I.A.3) Städtebauliche Typologien	Seite 5
I.A.4) Aspekte d. Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Übersicht	Seite 6
I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht	Seite 7
I.A.6) Nutzung	Seite 8
I.A.7) Dachmaterial	Seite 9
I.A.8) Fassadenmaterial	Seite 10
I.A.9) Verkehr / Wegenetz / Park- u. Stellplatzsituation	Seite 11
I.A.10) Grün- und Freiflächen	Seite 12
I.A.11) Zusammenfassung und Bewertungskriterien	Seite 13

I. A Bestandsaufnahme

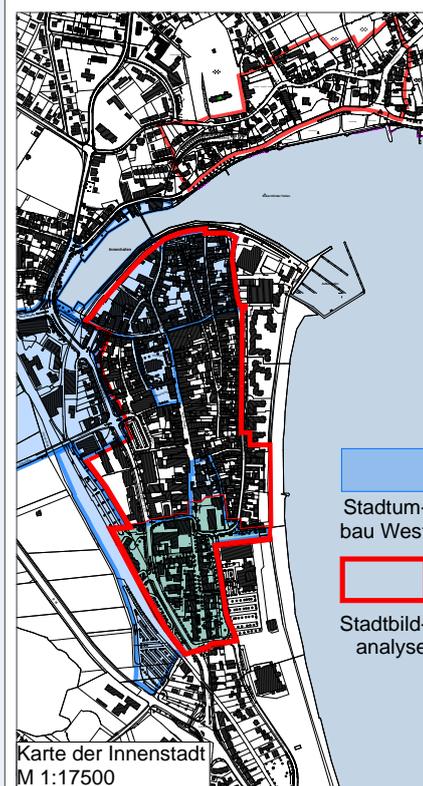
I.A.1) Integration in übergeordnete Maßnahmen / Lage im Stadtgebiet



Die Stadtbildanalyse ist Teil des **PLANWERK INNENSTADT** und gliedert sich in mehrere Teilgebiete, die in einzelnen Quartiersuntersuchungen betrachtet werden.

Das Teilgebiet Südliche Kieler Straße mit Bahnhof und Fördeplatz "CTG1-" liegt im Bereich des Maßnahmenpakets "Stadtumbau West".

Die Gestaltungssatzung von 1978/86 schließt das Teilgebiet **nicht** mit ein.



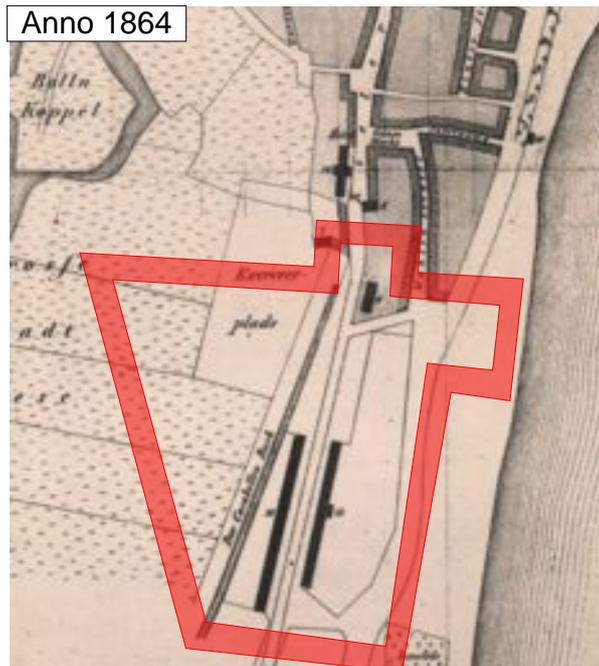
Lage im Stadtgebiet

Der Untersuchungsbereich "Kieler Straße Süd mit Bahnhof und Fördeplatz" liegt am südlichen Rand der Innenstadt Eckernfördes zwischen Stadthalle / Am Exer im Osten und Bahnlinie im Westen. Er zeichnet sich durch unterschiedliche Stadtstrukturen aus: den Großparzellen der ehemaligen Willers-Jessen-Schule und der ehemaligen Bauschule sowie den vorgelagerten Plätzen im nördlichen Bereich, der Platzfläche vor der Stadthalle im Osten, der kleinteiligen Parzellenstruktur im südlichen Bereich und der Freiflächen südlich des Bahnhofes und dem Bahnhof selbst im Westen entlang der Bahnlinie.

Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt aufgrund seiner Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt Eckernfördes. Neubauten aus jüngster Zeit, erhaltenswerte historische Straßenabschnitte sowie anstehende Veränderungen im Bereich Bahnhof und Fördeplatz rufen den Bedarf nach einer übergeordneten Entwicklungskonzeption hervor. Hierfür dient diese Quartiersanalyse als eine der Grundlagen.

I. A Bestandsaufnahme

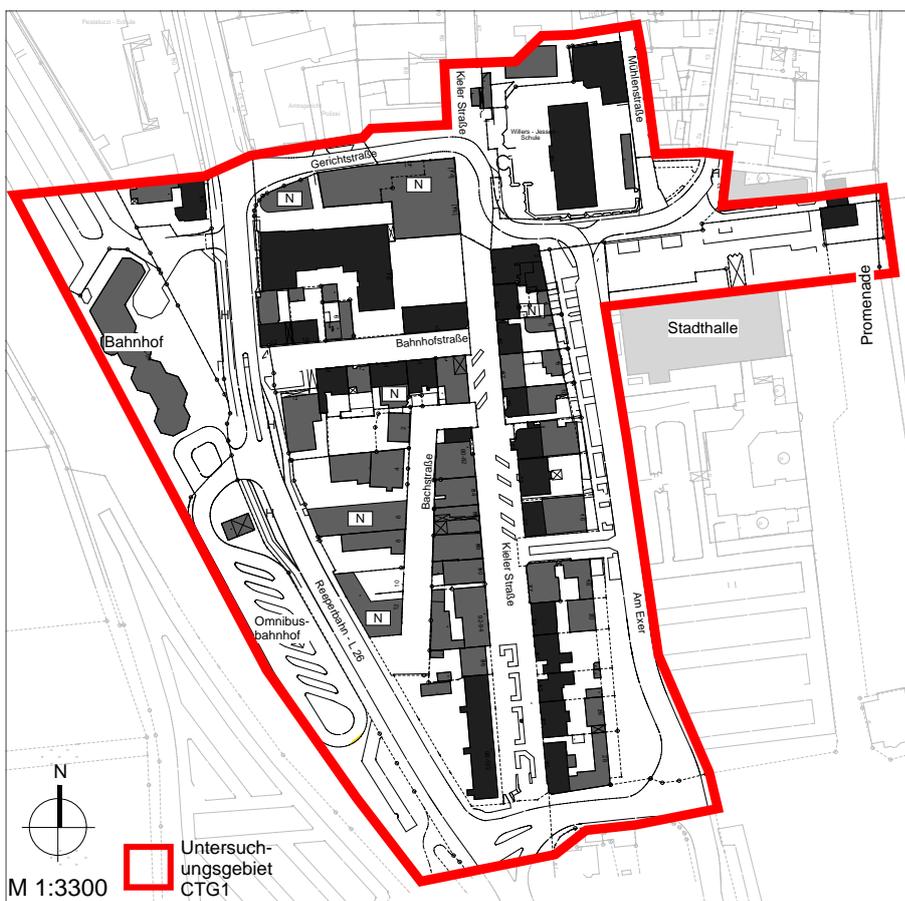
I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig



Stadtansichten aus den Jahren 1651 und 1864
1651 war das Gebiet der heutigen Kieler Straße Süd, Stadthalle und Bahnhof noch unbebaut.

Bildquellen: Landesamt für Denkmalpflege

Auf der Karte aus dem Jahre 1864 sind am Südennde der heutigen Kieler Straße nur zwei parallele Kasernengebäude dargestellt, von denen das westliche in gekürzter Länge heute noch existiert. Der übrige Bereich wurde, mit Ausnahme des Schulgebäudes im nördl. Bereich, erst ab Ende des 19. Jahrhunderts bebaut. Die Kieler Straße war die Hauptzufahrt in die Stadt.



Stadtstruktur heute

Die Stadtstruktur des Untersuchungsbereiches wurde erst ab dem Ende des 19. Jahrhunderts geschaffen. Die Breite der Parzellen entspricht der der mittleren und nördlichen Kieler Straße. Eine Großparzelle wurde für die Bauschule geschaffen, die auch eine vorgelagerte Platzfläche mit einbezieht.

Das Baufeld zwischen Kieler Straße Süd und Reeperbahn wurde durch das Anlegen der Bachstraße unterteilt.

Am westlichen Stadtrand verläuft seit 1880/81 die Bahnstrecke Kiel - Flensburg mit Haltepunkt / Bahnhof in Höhe der ehem. Bauschule.

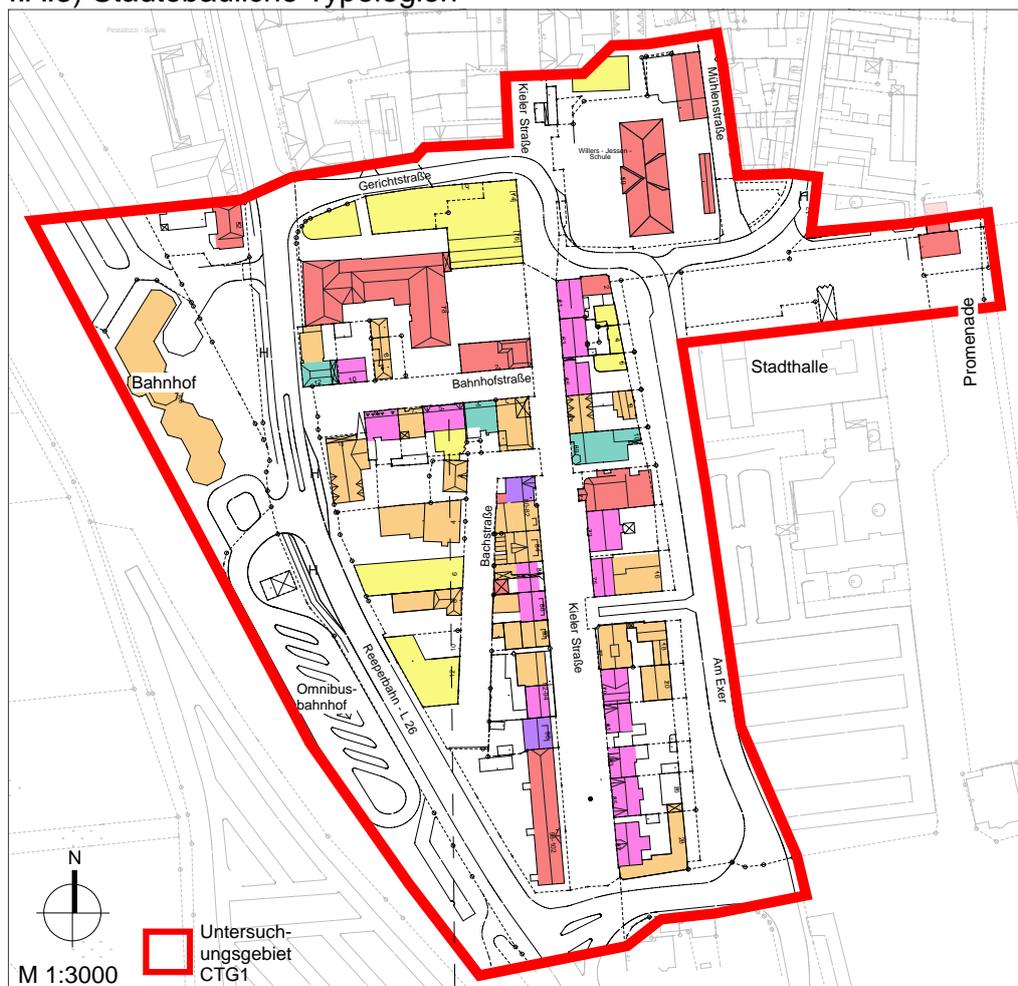
Seit 1952 wird der Durchgangsverkehr Kiel - Flensburg nicht mehr durch die Kieler Straße, sondern über die westliche Umgehungsstraße geführt, die kürzlich weiter ausgebaut wurde. Außerdem entlastet die Reeperbahn den innerstädtischen Verkehr der Altstadt. Dies führte im Jahr 1975 zur Umwandlung der Kieler Straße, nördlich der Gerichtstraße, zur Fußgängerzone. In diesem Zusammenhang wurde das Südennde der Kieler Straße für den KFZ-Verkehr geschlossen.

- Bestandsgebäude
- Neubau 1950-2010
- Neubau 2010-2013
- historische Kleinparzellen

Ein Großteil der Parzellen weist Gebäude auf, die nach 1950 entstanden sind. Sechs Gebäude wurden in den letzten drei Jahren neu errichtet.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.3) Städtebauliche Typologien



Historische Bebauung

Aufgrund der ab ca. 1880 einsetzenden Bebauung der Kieler Straße Süd und der Bahnhofstraße sind nur hier die historischen Gebäudetypologien vorhanden, die wiederholt in Varianten vorzufinden sind. Die beiden Gebäude "ehemalige Bau-schule" und "Willers-Jessen-Schule" sind aufgrund ihrer damaligen Nutzung historische Sondertypen. Ebenso das ehemalige Kasernen-gebäude Kieler Straße Süd 98-102.

Bebauung ab 1950

Viele Gebäude entstanden in den Jahren ab 1950, die z.T. historische Gebäude an dieser Stelle ersetzt haben.

In jüngster Zeit sind Neubauten an der Reeperbahn und der Gerichtstraße entstanden. Alle Gebäude ab ca. 1950 weisen eigene, unterschiedliche, architektonische Prägung auf ohne Bezug zu historischen Typologien.

Historische Gebäudetypen, geordnet nach Geschossigkeit:



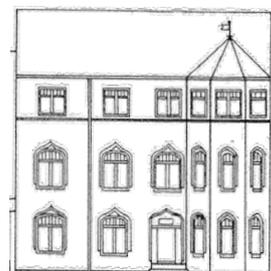
Typ 1:
ältester Haustyp, 19.Jhd., I-G, ca. 45° Satteldach, mit / ohne Front-giebel, Wohn- u. Geschäftshaus



Typ 3:
II gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus



Sondertypen:
II, II+, III., ca. 45°- 50° Mansarddach, teilw. auch sog. "Kieler Dach", Wohnhaus /Wohn- u. Geschäftshaus,



Typ 4:
III-gesch., ca. 45°SD, Erker, Wohnhaus

Gebäude errichtet ca. 1950 - 2000:

Die Architektur der Gebäude aus diesem Zeitraum spiegelt den jeweiligen "Zeitgeist" wider.



1950er Jahre:
II-gesch., ca. 45° WD, Front-giebel, Wohnhaus



1970er Jahre:
II-gesch., ca. 40°SD, Dreiecksgaube mit gr. Ver-glasungen

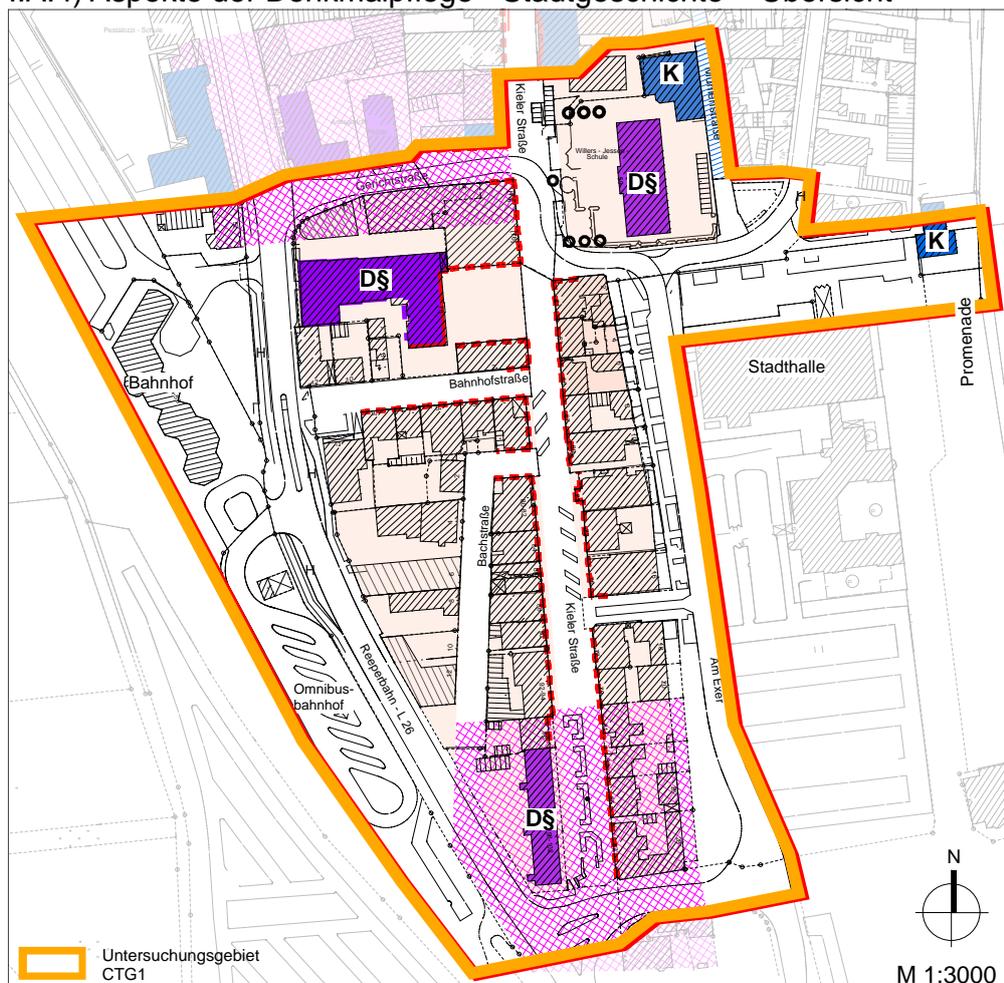
Neubauten errichtet ab ca. 2000:

Die "neue" Architekturtypologie ist geprägt durch Flachdach und Staffelgeschoss. Teilweise werden Parzellen zu größeren Gebäudekomplexen zusammengelegt.



I. A Bestandsaufnahme

I.A.4) Aspekte der Denkmalpflege - Stadtgeschichte - Übersicht



Das Denkmalschutzgesetz vom 12.01.2012 wurde mit Gültigkeit ab dem 30.01.2015 **novelliert**. Gemäß § 24 "Übergangsvorschriften" dieses Gesetzes gelten als unverändert in die Denkmalliste eingetragene Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Ebenso bleiben die Denkmalschutzzonen unverändert erhalten. Einfache Kulturdenkmale gelten als Kulturdenkmale für die Dauer einer Abschreibung gemäß §§ 7i, 10f, 10g und 11b Einkommenssteuergesetz.

Legende
gem. Denkmalschutzgesetz
12.01.2012:

- D§** Kulturdenkmal bes. Bedeutung (§5 DSchG)
- K** einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)
- Denkmalschutz-Zonen, erhaltenswerte Ortsteile (§1 BBauG)
- Bereiche Mindestumgebungsschutz (§9 DSchG)
- Stadtbildcharakterist. Straßen- u. Platzräume
- Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)
- Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 19.02.2013"

Die Anzahl der Kulturdenkmale in diesem Untersuchungsbereich ist begrenzt auf drei als Kulturdenkmale Besonderer Bedeutung eingetragene Gebäude: die ehemalige Willers-Jessen-Schule, die ehemalige Bauschule sowie das ehemalige Kasernengebäude Kieler Straße Süd Nr. 98-102. Die ehemalige Turnhalle der Willers-Jessen-Schule sowie das Reetdachhaus an der Promenade sind Einfache Kulturdenkmale. Die Straßenkanten der Kieler Straße sind als erhaltenswert eingestuft (Baulinien).

In der "**Denkmalpflegerischen Zielplanung** des Landesamtes für Denkmalpflege, 1979" werden folgende Aussagen, die den Untersuchungsbereich berühren, gemacht:

- Kapitel "Stadtgeschichte":

"Mit der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse festigte sich die bisher nur lockere Beziehung Eckernfördes zu seinem ländlichen Umland: Die Stadt wurde regionales Versorgungszentrum und Umschlagplatz für Agrarprodukte, insbesondere nach dem **Bau der Eisenbahn Kiel-Flensburg 1880/81** und der Kreisbahn nach Kappeln 1887. Neue Funktionen und wirtschaftlicher Auftrieb führten zunächst jedoch noch nicht zu größerer Ausdehnung, sondern zur **baulichen Verdichtung** in der Altstadt."

- Kapitel "Stadtentwicklung":

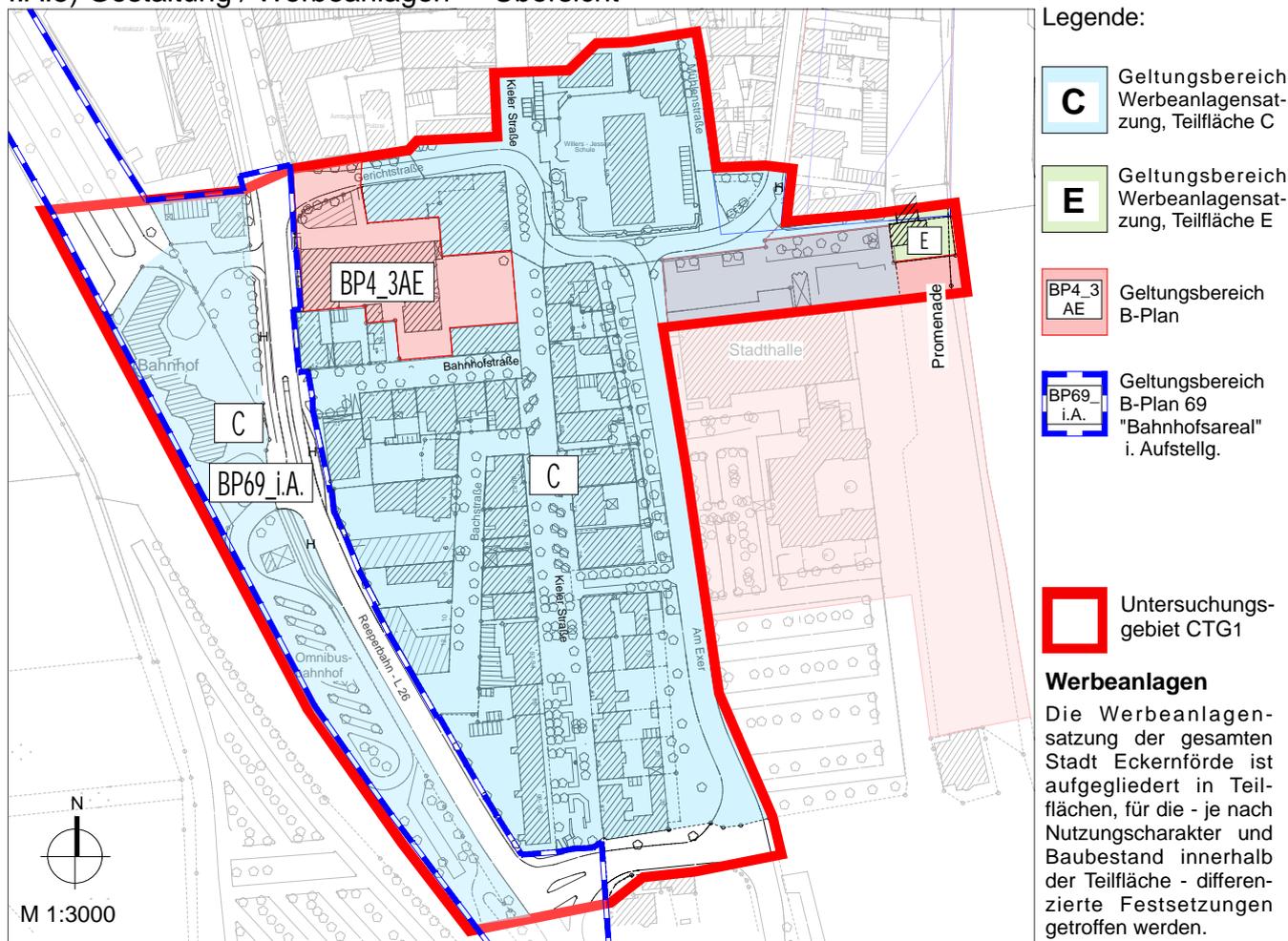
Mitte 20. Jhd.: "Der wachsende Durchgangsverkehr Kiel-Flensburg machte 1952 eine Umgehungsstraße auf der Noorseite erforderlich. Auch von dem innerstädtischen Verkehr wird die Altstadt nun durch eine westliche Kerntangente entlastet, die über den Noorplatz und die Reeperbahn verläuft. ... Die in jüngster Zeit (unmittelbar vor 1978 A.d.V.) geplanten und zum Teil durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen werden auch der Erhaltung und Wiederbelebung des Altstadtgefüges selbst zugute kommen."

- Kapitel "Denkmalpflegerische Zielsetzungen":

"Ziel ist die Erhaltung und Pflege des gesamten historisch geprägten Innenstadtbereichs unter besonderer Berücksichtigung der Kulturdenkmale, ihrer unmittelbaren Umgebung und der stadtbildcharakteristischen Straßen- und Platzräume. Größter Wert ist auf die Geschlossenheit dieser Bereiche zu legen. Alle Planungs- und Baumaßnahmen, die den Bestand der Kulturdenkmale sowie die Raumgestalt und die **charakteristische Maßstäblichkeit** der Platz- und Straßenbebauung beeinträchtigen könnten, sollten unbedingt vermieden werden. Besonderer Wert ist auf die Einzelhausbebauung innerhalb der **überlieferten Parzellenstruktur** zu legen."

I. A Bestandsaufnahme

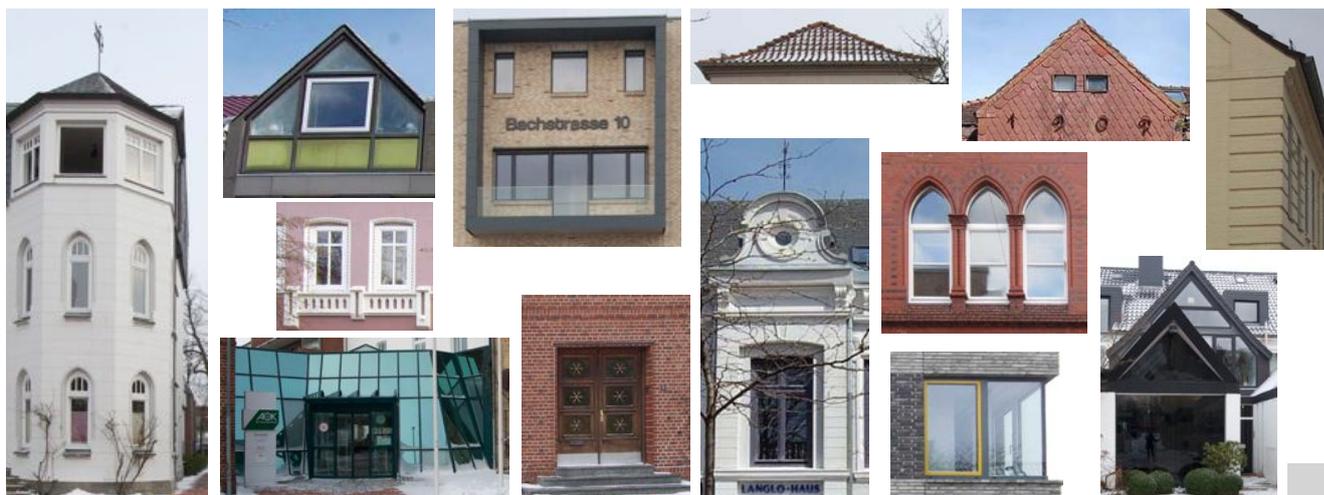
I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht



Nahezu der gesamte Untersuchungsbereich gehört zur Teilfläche "C". Ausnahmen sind der Promenadenbereich, der zur Teilfläche "E" zählt, sowie der Geltungsbereich des **B-Plan 4_3. Änderung** (Bereich ehem. Bauschule). Für den Teilbereich "C" gilt u.a., dass die architektonische Gliederung der Fassade durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden darf und Werbeanlagen die Oberkante der EG-Decke nicht überragen dürfen. In der Teilfläche E - Aussenbereich - werden Festsetzungen für Hinweiszeichen auf abseits liegende Betriebe getroffen, die nur an Abzweigungen von Straßen aufgestellt werden dürfen und nur in bestimmten Höhen über der Verkehrsfläche angebracht werden dürfen. Im B-Plan 4_3. Änderung sind Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, die den Grundsätzen der Werbeanlagensatzung "C" entsprechen. Im Untersuchungsgebiet sind Werbeanlagen in der Kieler Straße, der Bachstraße, der Bahnhofstraße und am Bahnhofsgebäude vorhanden.

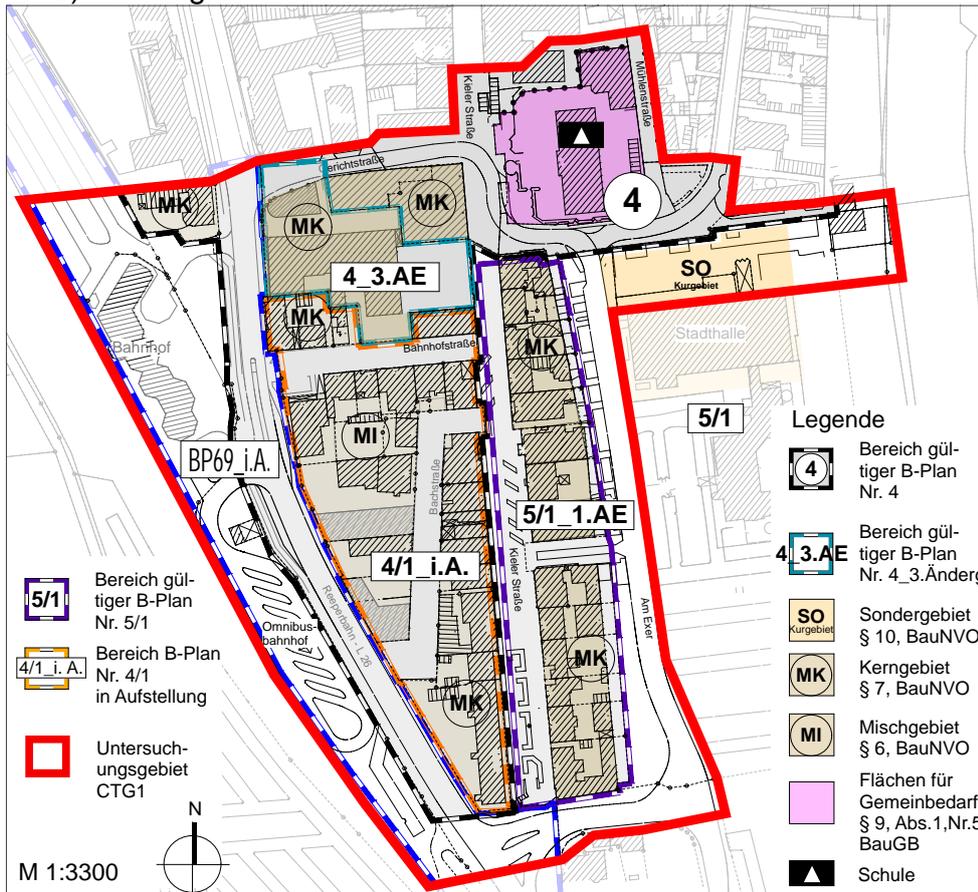
Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich des B-Plan 4_3.Änderung. Der große übrige Bereich des Teilgebietes unterliegt keinen gestalterischen Festsetzungen. Für das Bahnhofsareal wird der in Aufstellung befindliche B-plan 69 zukünftig gestalterische Festsetzungen treffen. Die Fassaden der Häuser weisen ein großes Spektrum an Elementen und Materialien auf:



I. A Bestandsaufnahme

I.A.6) Nutzung



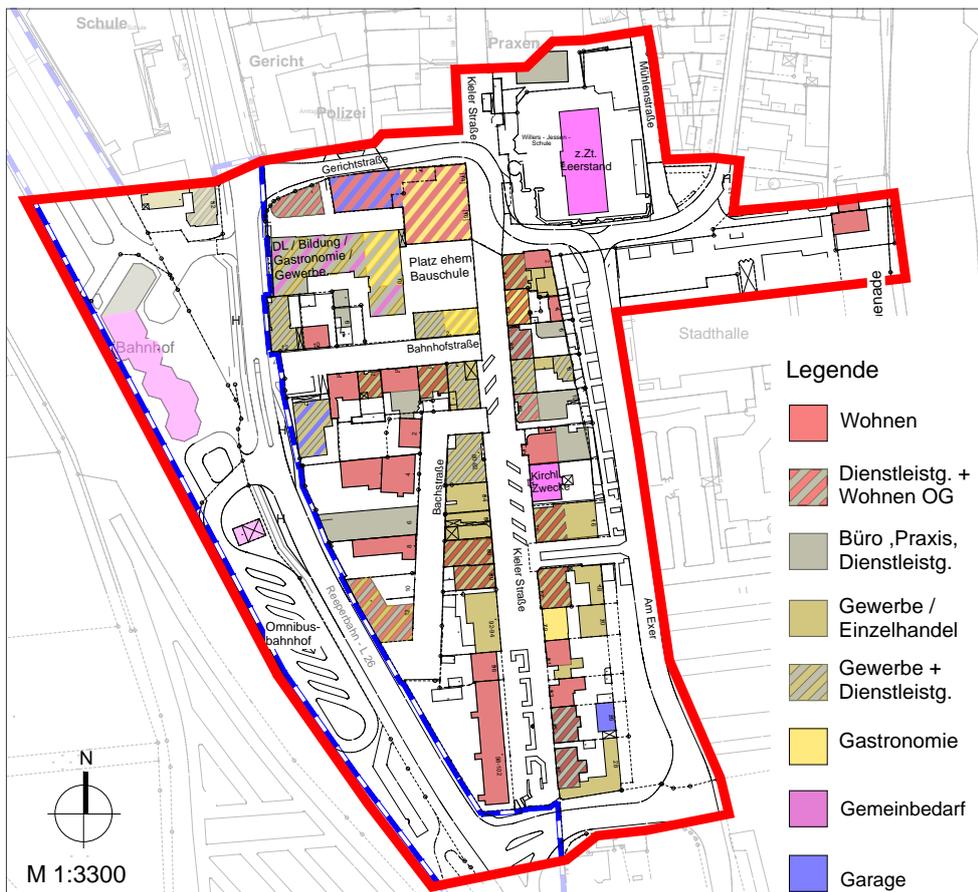
Festsetzungen zur Nutzung:

Dargestellt sind die Festsetzungen des Einfachen B-Plan Nr. 4 "Innenstadt" vom 21.02.1991, dessen 3. Änderung von 2011, sowie des B-Plan 5/1 von 1972 und dessen 1. Änderung von 1980 für die Art der Nutzungen:

Durch die 3. Änderung des B-Plan Nr. 4 wird für den Bereich der ehem. Standortverwaltung Marine nunmehr die Festsetzung als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Die Schulnutzung der Willers-Jessen-Schule, im B-Plan als "Fläche für Gemeinbedarf Schule" dargestellt, ist brach gefallen. Die Nutzungen "MK" (Kerngebiet) und "MI" (Mischgebiet) sowie "SO Kurgebiet" bestehen fort.

Im Bereich des Bahnhofes wurden bisher keine Nutzungsfestsetzungen getroffen. Dies wird zukünftig der i.A. befindliche B-Plan 69 erfüllen.

Der B-Plan 4/1 ist seit mehreren Jahren in Aufstellung, für diesen Bereich gilt derzeit die Festsetzung "MK" aus dem B-Plan Nr. 4.



Nutzungen im Einzelnen:

Die Nutzungsverteilung im Teilgebiet entspricht den Festsetzungen der B-Pläne Nr. 4, Nr.4_3.Änderung bzw. 5/1_1.Änderung:

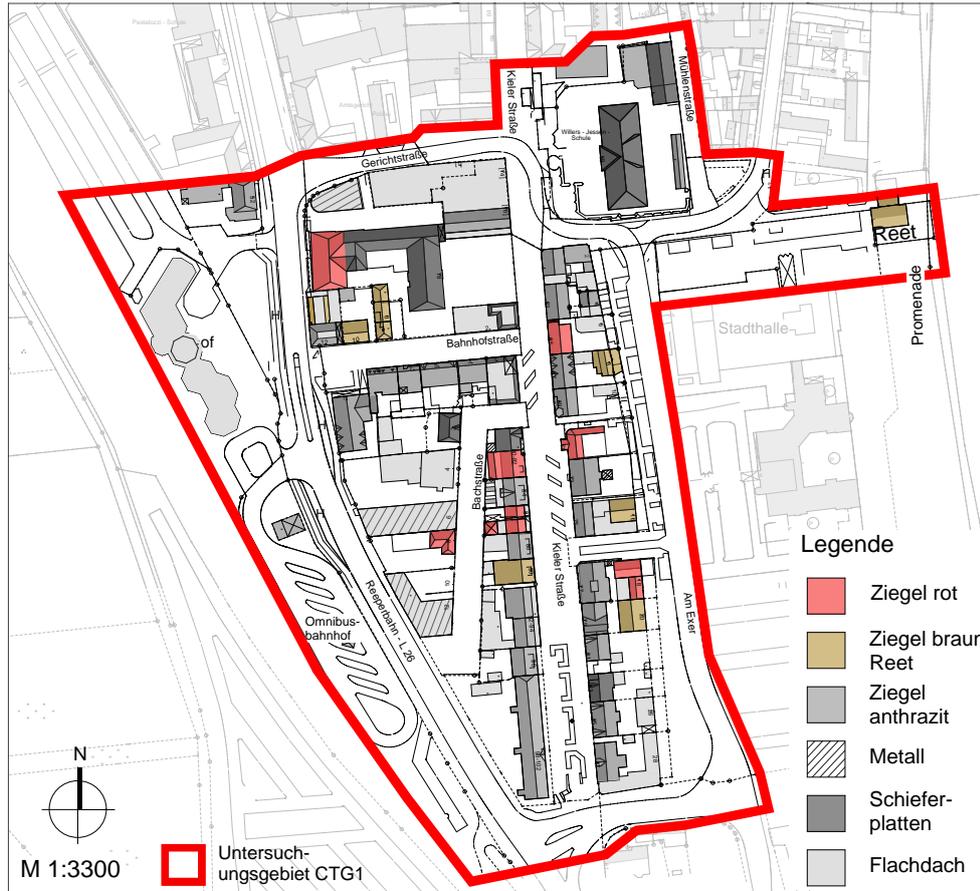
Mischnutzungen aus Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und ein geringer Anteil an Wohnnutzung - meist in den Obergeschossen der Häuser.

Die ehemalige Bauschule weist jetzt, nach Abzug der Standortverwaltung Marine, eine vielfältige Nutzungsstruktur auf.

Das Gebäude der ehemaligen Willers-Jessen-Schule ist z.Zt. ungenutzt. Diese soll zukünftig verschiedene Nutzungen aufnehmen: Räume für die ETMG (Touristik), Kindergarten sowie für verschiedene Vereine.

I. A Bestandsaufnahme

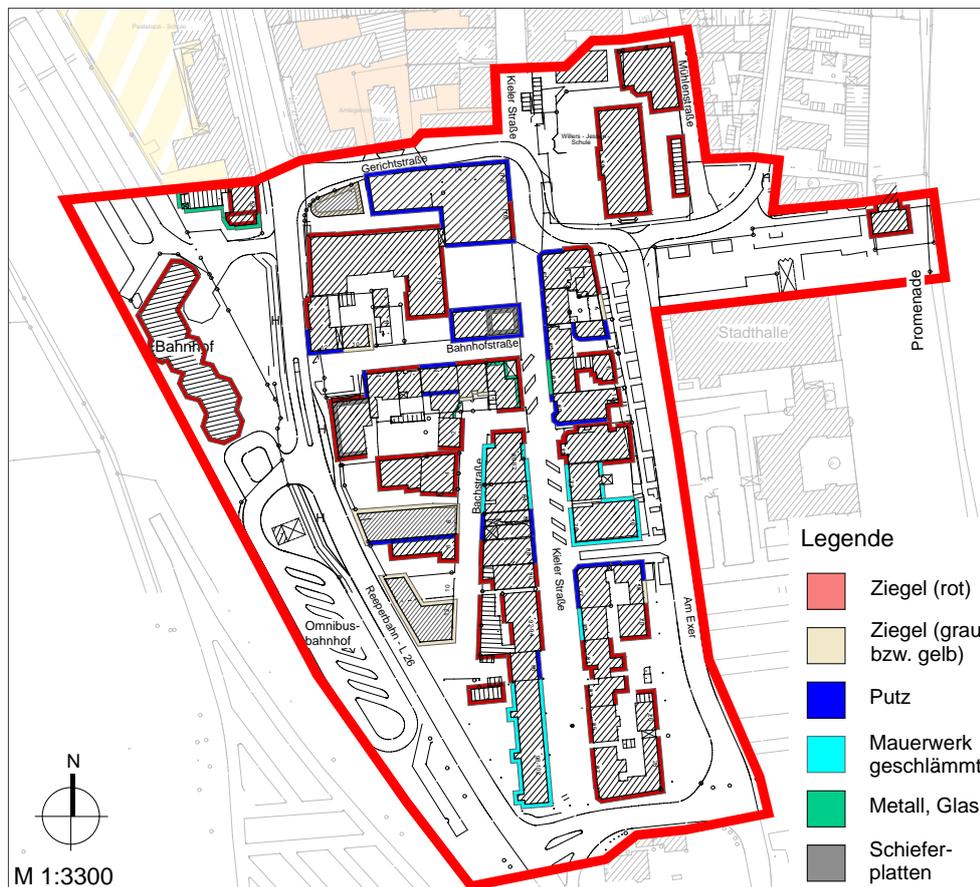
I.A.7) Dach- und Fassadenmaterialien



Dachformen- und materialien

Der größte Teil der Dächer im Teilgebiet ist anthrazitfarben, bestehend entweder aus Ziegeln oder Schindeln. Nur vereinzelt gibt es Dächer, die mit roten oder braunen Ziegeln eingedeckt sind. Das freistehende Gebäude an der Promenade ist mit Reet eingedeckt.

Gebäude aus der Zeit vor ca. 1980 besitzen Satteldächer. Gebäude aus der jüngeren Zeit ab ca. 2009 besitzen Flachdächer.



Fassadenmaterialien

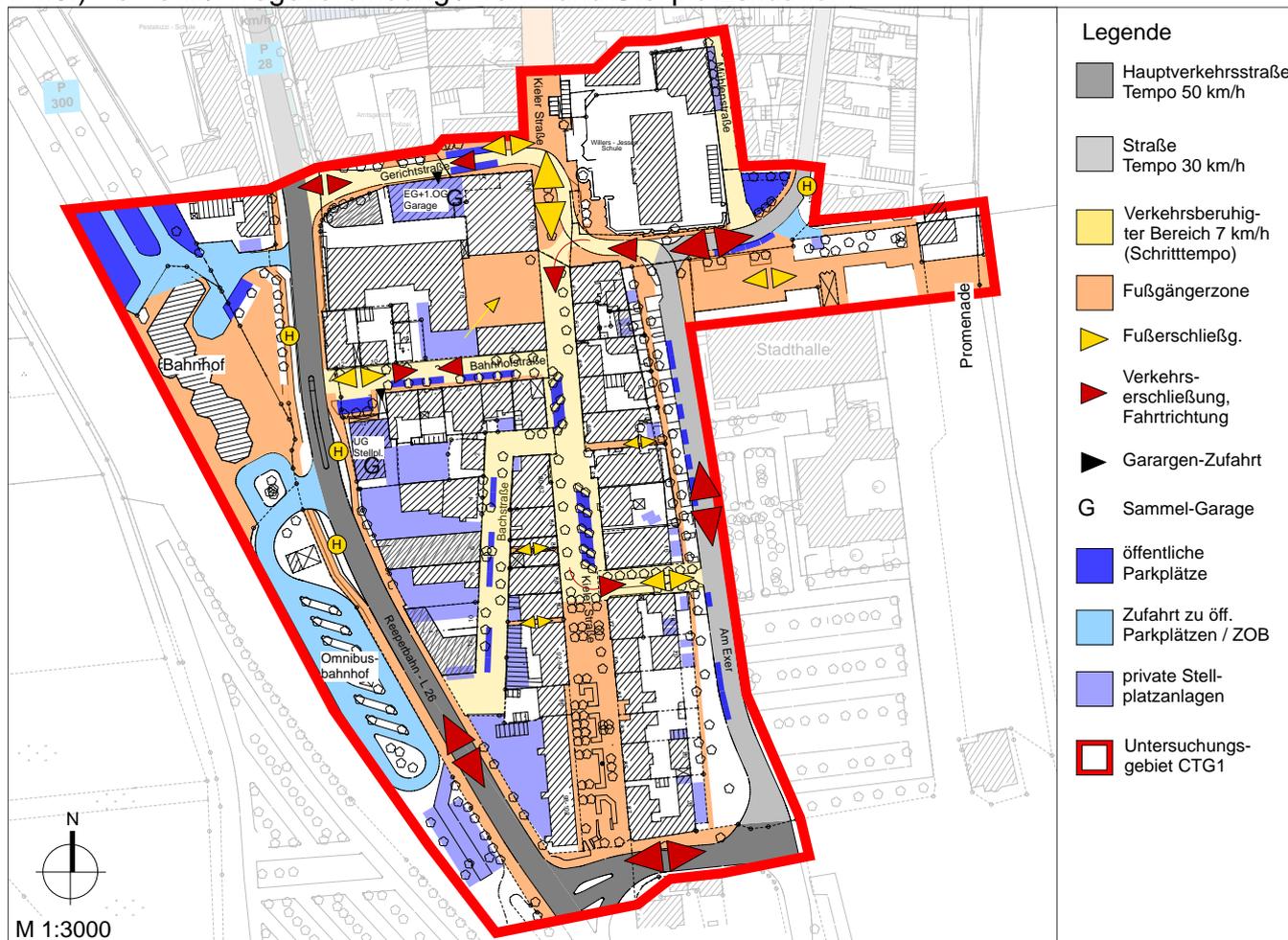
Die Fassadenmaterialien im Teilgebiet sind sehr vielfältig. Der überwiegende Teil ist mit roten Ziegeln verblendet.

Einige Gebäude aus den 1970er Jahren weisen im Dachgeschoss anthrazitfarbene Schindelverkleidung auf.

Gebäude aus der jüngeren Zeit ab ca. 2009 sind mit grauen bzw. graugelben Ziegeln verblendet. Ein Gebäude aus dieser Zeit ist weiß verputzt (Kieler Straße 74-76) mit einem in roten Ziegeln verblendetem Giebel.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.8.) Verkehr / Wegeverbindung / Park- und Stellplatzsituation



Verkehrerschließung

Anbindung an Hauptverkehrsstraßen:

- in Nord-Südrichtung über die Reeperbahn (50km/h) sowie den Jungfernstieg (30km/h)

Sammel- /Anliegerstraßen im Gebiet:

- in Westrichtung Gerichtstraße (7km/h), bis Mitte auch in Ostrichtung wegen Zufahrt Garage
- in Ost-Westrichtung Bahnhofstraße (7km/h), keine Durchfahrt zur Reeperbahn
- in Südrichtung Kieler Straße (Einbahnstraße)

Verkehrsstärken:

Zählung Okt. 2012, PKW/Tag: Jungfernstieg 2300

ÖPNV:

Omnibusbahnhof,
Busverkehr führt durch die Reeperbahn, Haltestelle: Bahnhof / am Ärztehaus
Bahnlinie Kiel-Flensburg mit Haltepunkt am Bahnhof

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Verbindung von West nach Ost zwischen Bahnhof/Busbahnhof - Kieler Straße - Promenade/Strand erfolgt über die Gerichtstraße und die Bahnhofstraße, den Platz vor der ehem. Bauschule sowie den Vorplatz vor der Stadthalle. Von Ost nach West zwischen Parkplatz Stadthalle und Kieler Straße über die kurze Stichstraße in Höhe der Gebäude Kieler Str. 75 und 77, die Gerichtstraße und vereinzelt schmale Brandgänge. Somit ist die Erschließung für Fußgänger im Teilgebiet gegeben.

Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind nördlich des Bahnhofsbereiches in großer Anzahl vorhanden. Östlich angrenzend an den Untersuchungsbereich befindet sich ein weiterer großer Parkplatz. Dezentral gibt es an den Straßenrändern Gericht- und Bahnhofstraße sowie Am Exer und der Kieler Straße einzelne Parkplätze.



Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze der Einzelhäuser entlang der Straße Am Exer/Kieler Straße Ostseite und der Bachstraße/Kieler Straße Westseite sind z.T. in Garagen vor bzw. im Gebäude oder auf den Grundstücksflächen vor den Gebäuden bzw. in den Höfen untergebracht. Bei den größeren Neubauten zwischen Bachstraße und Reeperbahn gibt es großflächige, ebenerdige Stellplatzanlagen. Das Gebäude Bahnhofstraße 11 hat eine Stellplatzanlage im offenen Untergeschoss. Der Neubau Kieler Straße 74/76 besitzt ein zweigeschossiges, oberirdisches Garagengebäude, das von der Gerichtstraße aus angefahren wird.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.9.) Grün- und Freiflächen



Öff. Grünfläche Nordrand Stadthallenvorplatz



Öff. Grünfläche Ostseite Stadthallenvorplatz



Baumreihen Gehweg Am Exer

Öffentliche Grünanlagen: Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige, kleinflächige öffentliche Grünanlagen vorhanden: entlang der Straße Am Exer, auf dem Stadthallenvorplatz, am Bahnhofsvorplatz und am Südenende der Kieler Straße. Gleichwohl sind die Straßenräume begrünt durch Baumreihen und teilweise Pflanzeninseln.

Öffentliche Freiflächen: Außer den Straßenräumen sind öff. Freiflächen in Form des Platzes vor der ehemaligen Bauschule, des Bahnhofsvorplatzes und des Stadthallenvorplatzes vorhanden.



Bachstraße



Bahnhofstraße



Gerichtstraße

Private Grünflächen: Sind kaum vorhanden.

Private Freiflächen: Der Großteil der Höfe ist versiegelt und wird überwiegend als Stellplatzfläche genutzt.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

I.1) Lage im Stadtgebiet

Das Teilgebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt Eckernfördes zwischen Stadthalle mit Anschluss an die Promenade / Am Exer im Osten und Bahnlinie / Bahnhofsareal im Westen.

Kriterium: Stärkung der Korrespondenz zwischen der Ostseite mit Promenade und der Westseite mit Bahnhofsareal über den mittleren Bereich der Quartiere Bachstraße - Bahnhofstraße - Kieler Straße Süd.

I.2) Stadtstruktur

Das Teilgebiet besitzt Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt Eckernfördes. Es zeichnet sich durch unterschiedliche Stadtstrukturen aus: den Großparzellen der ehemaligen Willers-Jessen-Schule und der ehemaligen Bauschule sowie den vorgelagerten Plätzen im nördlichen Bereich, der Platzfläche vor der Stadthalle im Osten, der kleinteiligen Parzellenstruktur im südlichen Bereich und der Freiflächen südlich des Bahnhofes und dem Bahnhof selbst im Westen entlang der Bahnlinie.

Kriterium: Sicherung und Stärkung der vorhandenen, differenzierten Strukturen. Steuerung der zukünftigen Veränderungsmaßnahmen auf Grundlage eines ganzheitlichen Entwicklungskonzeptes.

I.3) Städtebauliche Typologien

Das Teilgebiet weist sowohl eine Reihe von historischen Typologien auf als auch viele Bauten aus den 1950er - 1970er Jahren und Neubauten aus den letzten drei Jahren an der Reeperbahn am westlichen Innenstadtrand. Alle Gebäude ab ca. 1950 weisen eine eigene, unterschiedliche, architektonische Prägung auf ohne Bezug zu historischen Typologien.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Stadtrand.

I.4) Denkmalpflege / Stadtgeschichte

Außer fünf Kulturdenkmälern sind im Teilgebiet die historische Stadtstruktur (Ende 19. Jhd.) des Innenbereiches sowie die dortigen Straßenkanten geschützt. Diese Struktur konnte gesichert und erhalten werden durch die Sperrung der Kieler Straße für den uneingeschränkten Verkehr als ehemalige Innenstadterschließung bzw. Durchgangsstraße (1978).

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes.

I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Die Gestaltung der Fassaden im Teilgebiet, sowohl des altstädtischen Innenbereichs als auch im Randbereich entlang der Reeperbahn, unterliegt, mit Ausnahme des Bereiches B-Plan 4_3.Änderung, keinen Festsetzungen. Dies hat insgesamt zu einem teilweise sehr heterogenen Straßenbild geführt. Die Werbeanlagen unterliegen der Satzung Teil "C" und spielen im Teilgebiet eine untergeordnete Rolle.

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.

Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen.(WA-Satzung "C")

I.6) Nutzung

Die Nutzungsverteilung im Teilgebiet entspricht den Festsetzungen der B-Pläne Nr. 4, 4_3.Änderung bzw. 5/1_1.Änderung ("MI" bzw "MK"): Mischnutzungen aus Dienstleistungen, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie und ein geringer Anteil an Wohnnutzung - meist in den Obergeschossen der Häuser. Im Bereich des Bahnhofes wurden bisher keine Nutzungsfestsetzungen getroffen.

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als Misch- bzw. Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Mischnutzungen. Klärung der Festsetzung der Nutzungsstruktur im Bahnhofsbereich optional bei Veränderungen in diesem Bereich.

I.7) Verkehr / Wegeverbindung / Park- und Stellplatzsituation

Das Teilgebiet ist im Westen und Osten flankiert von Haupterschließungsstraßen, an die sich jeweils große, öffentliche Parkplätze anschließen. Auf der Westseite liegt das Bahnhofsareal mit ZOB. Die innere Gebietserschließung erfolgt über Verkehrsmischflächen als Tempo-30-Zonen und verkehrsberuhigte Bereiche.

Kriterium: Erhalt und Stärkung des inneren, altstädtischen Charakters durch verkehrsberuhigte Straßen, Plätze und der Ost-West-Fußwegebeziehung. In diesem Zusammenhang Unterbringung der privaten Stellplätze in einer Form, die den Gebietscharakter nicht stört. Geschwindigkeitsreduzierung auf der Reeperbahn (Tempo 30 km/h) sollte angestrebt werden.

I.8) Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grünanlagen beschränken sich im Wesentlichen auf straßenbegleitende Bäume, die insbesondere die Straßen im Gebietsinneren prägen. Auf der Ostseite der Reeperbahn hingegen sind nur (noch) wenige Bäume vorhanden. Die privaten Freiflächen sind überwiegend als private Stellplatzflächen genutzt und großflächig versiegelt.

Kriterium: Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.

II. Analyse und Bewertung



II.1-3)	Städtebaul.Lage, Struktur und Typologie	Seite 14
II.4/5.1)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Gerichtsstr.	Seite 15
II.4/5.2)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Reeperbahn	Seite 16
II.4/5.3)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Am Exer	Seite 17
II.4/5.4)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Bahnhofstr	Seite 18
II.4/5.5)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Bachstraße	Seite 19
II.4/5.6)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Kieler Str.	Seite 20
II.4/5.7)	Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung Platz Bauschule und Willers-Jessen-Schulgebäude	Seite 21
II.6)	Nutzungen	Seite 22
II.7)	Verkehr / Park- u. Stellplätze	Seite 23
II.8)	Grün- u. Freiflächen	Seite 24

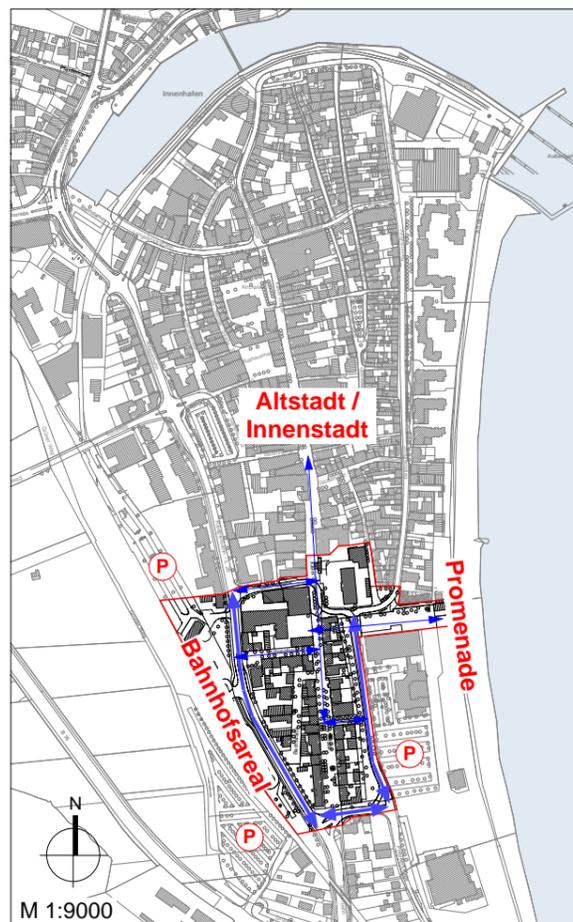
II. Analyse und Bewertung

II.1-3) Städtebauliche Lage, Struktur und Typologie

Ziele Lage: Stärkung der Korrespondenz der Ostseite mit Promenade und der Westseite mit Bahnhofsareal über den mittleren Bereich der Quartiere Bachstraße - Bahnhofstraße - Kieler Straße Süd.
 Struktur: Sicherung und Stärkung der vorhandenen, differenzierten Strukturen. Steuerung der zukünftigen Veränderungsmaßnahmen auf Grundlage eines ganzheitlichen Entwicklungskonzeptes.
 Typologie: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Stadtrand.

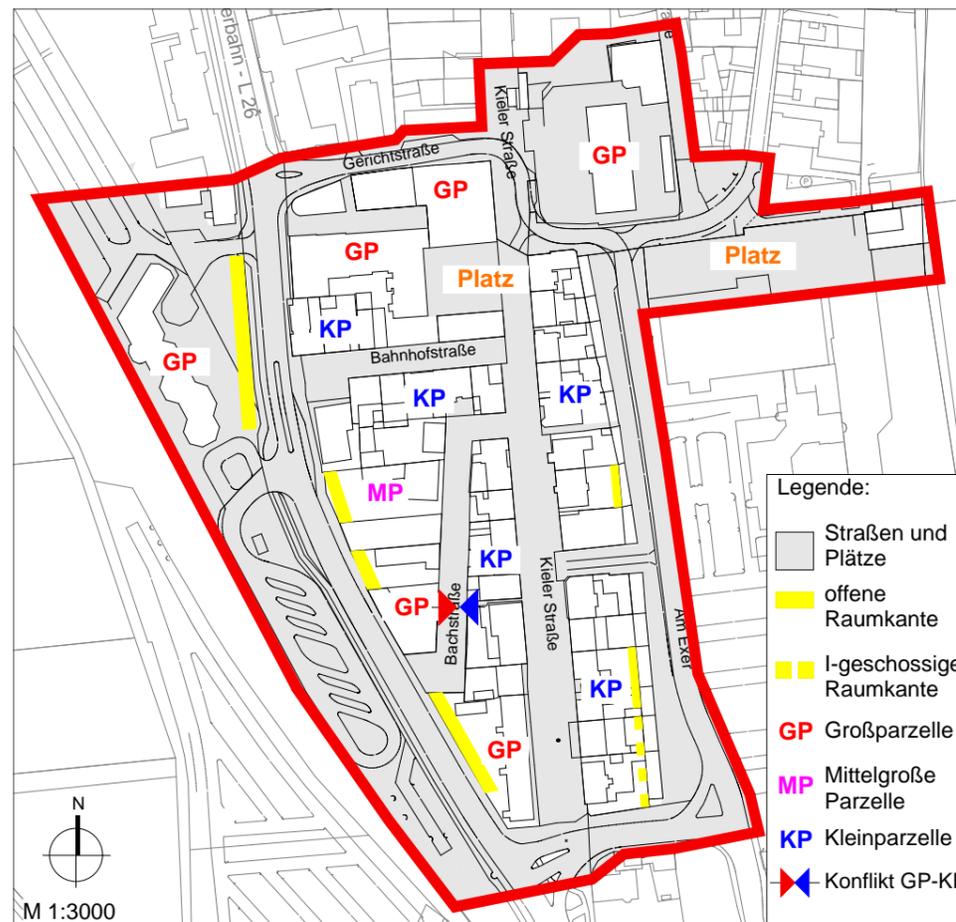
Untersuchungsgebiet "CTG 1"

Städtebauliche Lage:



Das Quartier Kieler Straße Süd ist in erster Linie geprägt durch seine Lage zwischen zwei Verkehrsachsen. Dies bedeutet für die Randbereiche, dass sie Erschließungsfunktionen übernehmen (Ostseite Am Exer) bzw. Verkehrsemissionen ausgesetzt sind (Westseite Reeperbahn). Mehr "Ruhe", die für ein verdichtetes Altstadtquartier typisch ist, herrscht in den Querstraßen und der Kieler Straße, wobei auch hier Anlieger durchfahren bzw. PKW im Straßenraum parken. Aufgrund der Lage haben die Querstraßen aber auch für Fußgänger / Radfahrer eine Verknüpfungsfunktion in Ost-West-Richtung sowie in Nord-Süd-Richtung zur Fußgängerzone. Das Quartier ist von seiner Fläche relativ klein und hat eine schmale Form, ist aber aufgrund seiner Lage verschiedenen Verkehrsströmen ausgesetzt. Die Randbereiche Ost und West erscheinen teilweise unattraktiv und auch undefiniert. Besonders der Randbereich Reeperbahn / Bahnhof / ZOB besitzt Potenzial zur Attraktivitätssteigerung der Aufenthaltsqualität, Raumbildung und Verkehrsberuhigung.

Städtebauliche Struktur:



Große Parzelle an der Reeperbahn



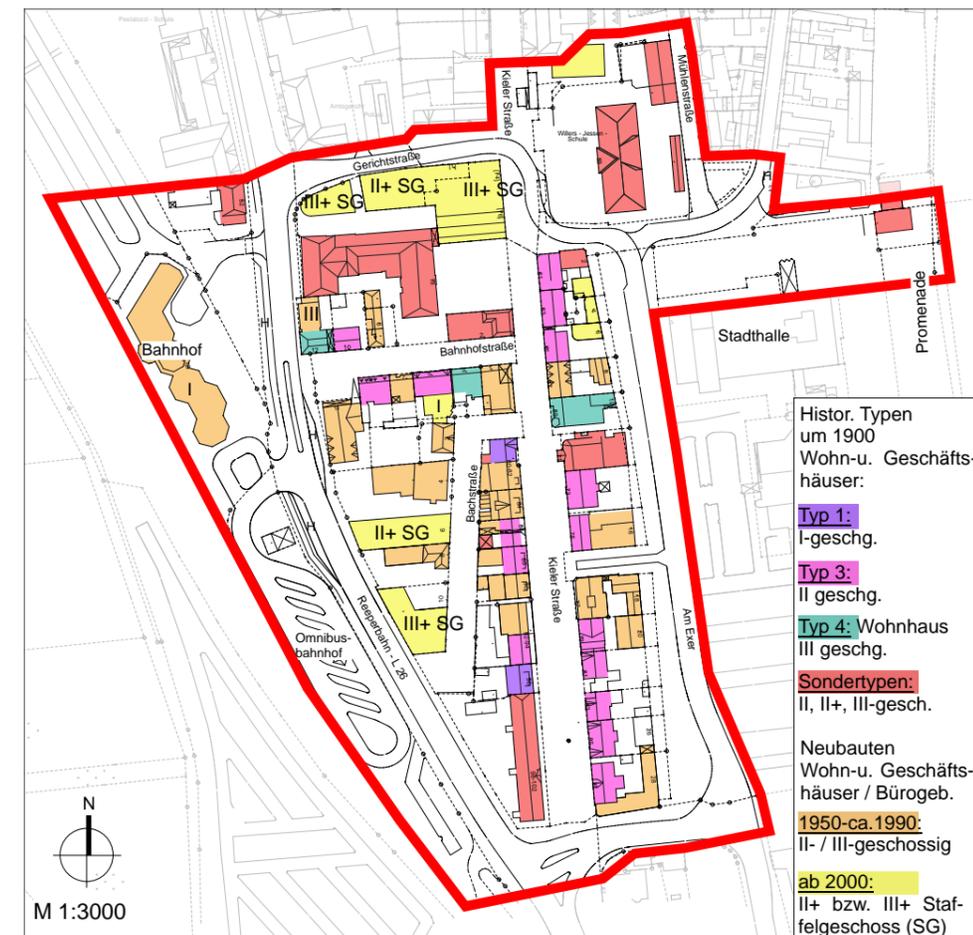
Große Parzelle an der Gerichtstraße



Kleinere Parzellen an der Kieler Str. Süd

Der Anteil der Flächen von Straßen- und Platzräumen im Quartier ist sehr hoch - im Vergleich zu den anderen innerstädtischen Teilgebieten. Die Verkehrsflächen prägen das Quartier sehr stark. Die verbleibenden Baufelder weisen unterschiedliche Parzellengrößen auf, wobei die westlichen Grundstücke entlang der Reeperbahn teilweise für Neubebauung zusammengefügt wurden, so dass größere Parzellen entstanden sind. Proportional entspricht dies dem größeren Straßenquerschnitt der Reeperbahn. Es entsteht aber ein Proportionskonflikt zur schmalen Bachstraße, wo die Parzellen kleiner sind. Die Großparzelle an der Südseite der Gerichtstraße - in den vergangenen Jahren durch eine zusammenhängende Neubaumaßnahme entstanden - widerspricht allerdings dem Prinzip "schmale Straße/ kleine Parzelle - breite Straße/große Parzelle", weil die Gerichtstraße eine schmale Straße ist. Die großmaßstäbliche Gebäudekubatur wirkt - trotz Gliederung der Fassade - befremdlich in dem kleinmaßstäblichen Straßenraum. Reeperbahn: insbesondere die östliche Raumkante weist in dem untersuchten Abschnitt große Lücken auf, der Straßenraum wirkt dadurch nicht gefasst.

Städtebauliche Typologie:



Historischer "Typ 2", Kieler Str. 73



Neubau Straße Am Exer Nr. 4



70er-Jahre-Bau Reeperbahn Nr.11

Der Bereich Kieler Straße Süd ist noch weitestgehend geprägt durch historische Haustypen, wobei der II-geschossige Haustyp als Wohn- und Geschäftshaus überwiegt. Die Architektur der Gebäude aus den 1950er bis ca. 1990er Jahren orientiert sich zwar nicht an der historischen, fügt sich aber überwiegend mit ihren Satteldächern und ihrer Geschossigkeit gut in die Lücken zwischen den historischen Gebäuden ein. Die Gebäude, die nach 2000 entstanden sind, weisen eine "moderne" Architekturtypologie auf. Sie sind alle III-geschossig und haben, mit Ausnahme des Neubaus an der Straße "Am Exer", ein Flachdach. Dadurch, dass für Neubauten Parzellen zusammengelegt wurden, wirken diese sehr massiv. Die Gebäude, die seit 1950 errichtet wurden, repräsentieren den jeweiligen Architekturstil ihrer Zeit. Besonders entlang der Reeperbahn sind in dem betrachteten Abschnitt seit ca. 1970 mehrere neue Gebäude unterschiedlichen Baustils errichtet worden, so dass hier kein "Altstadtcharakter" mehr ablesbar ist. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofsareals besitzt dieser Abschnitt das Potenzial, zu einem modernen Entree der Innenstadt entwickelt zu werden.

II. Analyse und Bewertung

II.5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen Gerichtstraße (Südseite)

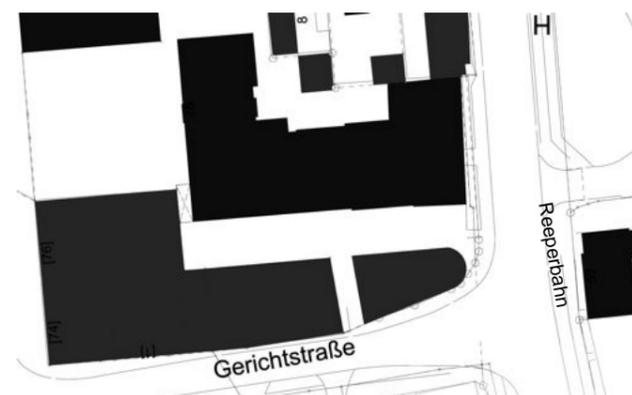
Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsausbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.



Die Südseite der Gerichtstraße ist auf ganzer Länge von Neubauten gesäumt. Im Vergleich dazu stehen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausschließlich historische Gebäude, die an dieser Stelle nicht in die Analyse einbezogen werden. Der Neubaukomplex ist in einer Gesamtmaßnahme realisiert worden, was aufgrund des einheitlichen Fassadenmaterials ablesbar ist, obwohl in Anlehnung an Altstadt-Parzellenbreiten eine vertikale Gliederung durch Vor- und Rücksprünge und Staffelungen in der Gebäudehöhe vorgenommen wurden. Die gelben Horizontalbänder wirken der Vertikalgliederung entgegen. Die Wahl der Farbe wirkt im Zusammenhang des Straßenbildes unpassend.

Dieser Gebäudeabschnitt bildet die Erfordernisse eines innerstädtischen Mehrfamilienhauses ab: ökonomische Erschließung mit nur einem Treppenhaus und überdachter Laubgangerschließung, ökonomisches Fassadenmaterial (Wärmedämmverbundsystem), Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Gebäude (EG). Die Gliederung als Lochfassade ist dem Altstadtbild angemessen. Die Garagenfenster sind in die Fassadengliederung gut eingefügt. Der Laubgang im 2. OG, die Zinkverkleidung und die Glasüberdachung sind neuartige Elemente, die es so in der Altstadt nicht gibt.



Der Neubau an der Straßenecke zur Reeperbahn besitzt eine eigenständige Typologie, die so an keiner Stelle der Innenstadt zu finden ist. Sie ist aus der städtebaulichen Lage entwickelt. Die Ausformung als "Landspitze" erscheint dennoch unpassend, weil das Gebäude nicht frei steht, weil die Fuge zum ehem. STOV-Gebäude sehr schmal ist. Der Neubau wirkt für sich betrachtet schlüssig und konsequent gestaltet, die horizontale Schichtung der Fassade harmonisiert mit der Gebäudeform. Die graue Ziegelverblendung stärkt die Eigenart des Gebäudes.



Bewertung:
In der Gerichtstraße hat sich die besondere Situation ergeben, dass auf der Nordseite ausschließlich denkmalgeschützte Häuser stehen und die Südseite komplett mit neuen Gebäuden bebaut ist. Alle Gebäude - historische und neue - besitzen ihre individuelle Architektur. Die Fassadenmaterialien sind entweder weißer Putz oder Ziegel - in rot bzw. grau. Die historischen Gebäude und der Neubau an der Straßenecke sind Solitäre. Der Neubau auf der Großparzelle Kieler Straße 74-76 / Gerichtstr. 1 hingegen ist als Zeile zu bezeichnen. Dieser Eindruck wird durch das durchgehend gleiche Fassadenmaterial verstärkt. Aufgrund dieser Analyse hätte er besser in das Straßenbild eingefügt werden können, wenn er in Einzelgebäuden mit Abstand dazwischen konzipiert worden wäre. Zumindest hätte es einen Materialwechsel geben müssen.

Fazit:
Großparzellen in Zeilenbauweise mit durchgehend gleichem Fassadenmaterial stören das Altstadtbild der schmalen Altstadtstraßen.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Ziel: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes.



Bei den drei Gebäuden auf der Nordseite der Gerichtstraße handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude, die alle in einem sehr guten Zustand erhalten sind. Die Fassadenmaterialien sind roter Verblendziegel bzw. weißer Putz.

D§ Kulturdenkmal bes.Bedeutung (§5 DSchG 2012) / Eingetragenes Kulturdenkmal gem. DSchG 2015

K einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG 2012)

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")

In der Gerichtstraße - Untersuchungsbereich Südseite - sind keine Werbeanlagen vorhanden.

II. Analyse und Bewertung

II.5.2) Reeperbahn

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsausbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.



Eckgebäude



Ehemalige Bauschule



Bahnhofstr.12 / Ecke Reep.



Reeperbahn 11



Bachstr. 6 an der Reeperbahn



Bachstr. 10 an der Reeperbahn

Der Neubau Ecke Gerichtstraße und das historische Gebäude der ehem. Bauschule sind zwei Solitärgebäude. Der Neubau setzt sich in Form, Dach, Fassadenstruktur und -material stark von dem Kulturdenkmal ab, was begrüßenswert ist. Das historische Gebäude behält dadurch seine Ausdruckskraft und Bedeutung. Der Neubau repräsentiert mit seiner Architektur die Gegenwart.

An das histor. Eckgebäude wurde nachträglich ein Erker angebaut. Es wurden Fenstertüren mit Geländer ergänzt. Insgesamt haben diese Maßnahmen ein spannungsvolles Fassadenbild erzeugt.

Das Gebäude weist "typische" Gestaltungselemente der 1970er Jahre auf: das Dachmaterial aus anthrazitfarbenen Platten, das sich in die vertikale Fassade hinab zieht, die Gauben ebenfalls in "einem Guss" aus Dachplatten, die breiten Betonbrüstungen, die nicht unterteilten Fenster.

Das Gebäude weist "typische" Gestaltungselemente der 2000er Jahre auf: Flachdach, Staffelgeschoss, grauer Verblendziegel, Felder aus dunkelgrauen Ziegeln, die die Fenster optisch zu horizontalen Bändern zusammenziehen, nicht unterteilte und senkrecht proportionierte Fenster, waagerechte Holzverschalung im Staffelgeschoss.

Das Gebäude weist ähnlich "typische" Gestaltungselemente der 2000er Jahre auf: Flachdach, Staffelgeschoss, gelber Verblendziegel, anthrazitfarbene Fensterrahmen, Plattenverkleidung im Staffelgeschoss.

Bewertung:
Die Gebäude an der Reeperbahn sind architektonische Dokumente der jeweiligen Zeit, in der sie entstanden sind. Alle sind Solitäre, die in ihrer Gestaltung nicht auf einander abgestimmt sind. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind teilweise sehr breit. Dies führt zu einem offenen Straßenbild, das sehr heterogen wirkt. Die Hausbreiten sind im Vergleich zur Altstadt großmaßstäblich, was der städtebaulichen Situation an dem breiten Straßenraum der Reeperbahn zwar entspricht, aber keinen Bezug zur Altstadt hat - obwohl die Gebäude den Altstadtrand darstellen. Zur Maßstäblichkeit der rückseitig verlaufenden Bachstraße stellt der Bebauungsmaßstab an der Reeperbahn einen Bruch dar. Dies betrifft besonders das Gebäude Bachstraße Nr. 10.

Fazit:
Für sich betrachtet ist die Maßstäblichkeit der Neubebauung entlang der Reeperbahn stimmig. Es fehlt aber der maßstäbliche Übergang zur altstädtischen Bachstraße.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

DS Kulturdenkmal bes.Bedeutung (§5 DSchG 2012) /
Eingetragenes Kulturdenkmal gem. DSchG 2015

Ziel: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes.



DS

Beide Gebäude, die in ihrer Architektur historisch bedingt sehr unterschiedlich sind, sind in sehr gutem Zustand erhalten. Sie repräsentieren ein Stück Altstadtgeschichte an der Reeperbahn.



DS

Bewertung + Fazit:
Die denkmalgeschützten Gebäude repräsentieren ein Stück Altstadtgeschichte an der Reeperbahn. Deshalb sind sie an dieser Stelle von großer Bedeutung.

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")



Bei beiden Gebäuden sind die Schaufenster als Werbeträger genutzt. Diese erfüllen insofern nicht mehr ihre eigentliche Funktion, was zu einem gestörten Erscheinungsbild führt.



Bewertung + Fazit:
Fenster sollten nicht vollflächig als Werbeträger genutzt werden. Zulässig sein sollten nur einzelne Schriftzüge bzw. Buchstaben, die die Transparenz nicht unterbinden.

II. Analyse und Bewertung

II.5.3) Am Exer

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.



Die Grundstücke an der Kieler Straße Süd werden teilweise von der Straße Am Exer aus erschlossen. Die Zufahrten bzw. Stellplatzflächen sind dann entweder durch Mauern oder durch Gebäude Am Exer flankiert. Unterschiedliche Baujahre und Baustile dieser Gebäude mit unterschiedlichen Gestaltungselementen haben dazu beigetragen, dass ein sehr heterogenes architektonisches Straßenbild entstanden ist.

Die beiden Neubauten unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen, weil der B-Plan 5/1 keine derartigen Festsetzungen enthält. Die Fassaden fügen sich in ihrer Gestaltung gut in das Ortsbild ein. Die Garagentore und die Öffnung für die Hofeinfahrt sind gut in die Fassade integriert. Besonders positiv wirkt sich aus, dass die Straßenfront in diesem Bereich geschlossen wird.

Das historische Eckgebäude ist durch die nicht unterteilten, weißen Kunststofffenster und -tür sowie das Tor stark verfremdet worden.

Bewertung:
In der Straße Am Exer herrscht die besondere Situation, dass viele der Grundstücke der Kieler Straße Süd von dort erschlossen werden. Dies führt insgesamt zu einer perforierten Straßenfront. Der B-Plan 5/1 lässt zwei bis maximal drei Geschosse zu, manche der Gebäude sind nur eingeschossig. Eine Baulinie ist nicht festgesetzt und gestalterische Festsetzungen sind nicht getroffen. Mit Ausnahme von Nr. 2 gibt es hier nur Gebäude, die nach 1930 errichtet wurden. Die Heterogenität und Individualität in Gebäudehöhe und Fassadengestaltung sowie die Perforation der Straßenflucht führt zu einem zusammenhanglosen Straßenbild.



Da die Grundstücke an der Kieler Straße Süd teilweise von der Straße Am Exer aus erschlossen werden, befinden sich hier eine Reihe von Garagengebäuden. Auch in diesem südlichen Abschnitt der Straße dominiert die Unterschiedlichkeit der Geschossigkeit, Nutzung und Gestaltung der Gebäude, so dass auch hier ein sehr heterogenes architektonisches Straßenbild entstanden ist. Einige der Gebäude haben vergleichsweise sehr flach geneigte Dächer (< 20°). Nicht unterteilte Kunststofffenster, Garagentore und Ziegelverblender als Fassadenmaterial prägen hier das Fassadenbild.

Die gelbfarbigen Putzfelder prägen das Fassadenbild dieses Abschnittes der Straße Am Exer. Diese willkürliche Farbwahl ohne Umgebungsbezug wirkt fremd und störend im Übergang von der Altstadtarchitektur der Kieler Straße zum Altstadtrand Am Exer. Auch das horizontale, breite Fassadenband des Gebäudekomplexes Nr. 16 sowie die Attika des Flachdachbaus sind fremdartige Gestaltungselemente.

Fazit:
Das Fehlen von gestalterischen Festsetzungen, die das Ziel haben könnten, Fassadengestaltungen aufeinander abzustimmen, hat zu einem zusammenhang- und ziellosen, disharmonischen Straßenbild der Straße Am Exer geführt. Die westliche Straßenseite stellt gleichzeitig den Rand der Innenstadt in diesem Bereich dar, der auch von der Promenade und dem Parkplatz aus wahrgenommen wird. Sie besitzt also eine "Fernwirkung", der in gestalterischer Hinsicht nicht genügend Rechnung getragen wird.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

In der Straße Am Exer sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")



Eine Vielzahl von Werbetafeln prägt das Fassadenbild der Straße Am Exer. Deren Gestaltung und Größe ist derartig unterschiedlich und - mit wenigen Ausnahmen - nicht auf die Fassade abgestimmt, dass insgesamt die Qualität des Straßenbildes dadurch herabgesetzt wird.



Bewertung:
Auch wenn die hier verwendeten Werbeanlagen der Werbeanlagensatzung entsprechen, geht von den Werbetafeln und deren Gestaltung eine Störung des Fassadenbildes und Schwächung des Straßenbildes aus.
Fazit:
Werbeanlagen sollten nicht nur auf die Fassade abgestimmt, sondern in ihrer Gestaltung auch möglichst zurückhaltend sein.

II. Analyse und Bewertung

II.5.4) Bahnhofstraße

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsausbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.

Nordseite



Bahnhofstraße 12



Bahnhofstraße 10



D§ Giebel Kieler Str. 78 - ehem. Bauschule



Bahnhofstraße 2



Bahnhofstraße 2

Die drei historischen Gebäude Nr. 12, 10 und Kieler Str. Nr. 78 sind in gut erhaltenem Zustand. Da hier keine gestalterischen Festsetzungen gelten (B-Plan 4), wurden die Fenster bei Nr. 12 und 10 ersetzt durch Fenster ohne vertikale Teilung. Eingangstüren wurden ebenfalls ohne Bezug zum historischen Vorbild erneuert. Das Fassadenbild ist dadurch "modernisiert" und verfremdet worden.

Die Fassadensanierung hat dazu geführt, dass nicht mehr zwei Parzellen ablesbar sind. Die umlaufenden, gelbfarbigen Putzfelder, der graue Sockelbereich und das Fensterband ergeben eine Horizontalstruktur, die nicht altstadttypisch ist und sich in keiner Weise in das Straßenbild einfügt.

Bewertung:
In der Bahnhofstraße haben "Modernisierungen" insbesondere von Fenstern und Eingangstüren dazu geführt, dass die historischen Fassaden verfremdet wurden. Die Fassaden der Häuser, die nach 1950 errichtet wurden, dokumentieren den jeweiligen architektonischen Zeitgeist. Dabei wird durch die jeweilige Gebäudehöhe, die Verwendung von rotem Verblendmauerwerk bzw. weissen Putzflächen und die vertikale Fassadenstruktur ein gewisser Bezug zu den historischen Nachbargebäuden hergestellt. Eine Ausnahme stellt die Fassadensanierung der Bahnhofstr. 2 mit gelbfarbigen Fassadenbändern dar.

Fazit:
Im Gesamteindruck ist durch die einheitliche Geschossigkeit und das Fassadenmaterial eine gewisse Homogenität des Straßenbildes entstanden, die im Detail der Fassadengestaltung allerdings nicht vorhanden ist. Der Umgang mit den historischen Fassaden ist eher als pragmatisch und weniger als sensibel zu bezeichnen.

Südseite



Bahnhofstraße 1



Bahnhofstraße 3



Bahnhofstraße 5



Bahnhofstraße 7



Bahnhofstraße 9



Bahnhofstraße 11

Historische Gebäude wechseln sich auf dieser Straßenseite mit Gebäuden aus den ca. 1960er-1970er Jahren ab. Die Fassaden der historischen Gebäude sind - insbesondere in der EG-Zone - teilweise verändert und gestört durch z.B. ein Garagentor, Verblendung, Fenster ohne Teilung. Die Fassaden der "neueren" Häuser enthalten Abschnitte aus Glasbausteinen bzw. Fassadentafeln und repräsentieren den Architekturstil ihrer Entstehungszeit, was zu akzeptieren ist. Bei Haus Nr. 7 trägt das Nebeneinander von braunfarbiger Treppenhautür und weisser Ladentür zu dem Eindruck bei, dass die Fassade zerfällt. Das historische Gebäude Nr. 9 besitzt als Dachform das altstadttypische "Kieler Dach" mit sehr steiler Neigung zur Straßenseite und sehr flacher Neigung zur Rückseite.

Die Gestaltung des Hauses Nr. 11 dokumentiert den Architekturstil der 1970er Jahre.



Nr. 9: "Kieler Dach"

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

An der Bahnhofstraße liegt der Giebel der ehemaligen Bauschule, die ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung ist. Für das Straßenbild spielt es dadurch eine untergeordnete Rolle, dass er zurückgesetzt steht.

D§ Kulturdenkmal bes. Bedeutung (§5 DSchG 2012) /
Eingetragenes Kulturdenkmal gem. DSchG 2015

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")



Bewertung:
Auch wenn die hier verwendeten Werbeanlagen der Werbeanlagensatzung entsprechen, geht von den Werbetafeln, insbesondere den diversen Schaufensterbeschriftungen und -beklebungungen und deren Gestaltung eine Störung des Fassadenbildes und Schwächung des Straßenbildes aus.

Fazit:
Werbeanlagen sollten in ihrer Anzahl pro Geschäft und ihrer Gestaltung möglichst zurückhaltend sein, um den Gesamteindruck des Straßenbildes zu stärken.

II. Analyse und Bewertung

II.5) Bachstraße

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.

Westseite



Auch in der Bachstraße spiegelt die Gestaltung der Gebäudefassaden ebenso wie in der Bahnhofstraße den jeweiligen architektonischen Zeitgeist des Entstehungszeitraumes wieder. Durch die beiden Neubauten mit Flachdach ist hier allerdings die Einheitlichkeit noch mehr verlorengegangen als in der Bahnhofstraße. Das Gebäude Nr. 10, welches auf dem Baufeld steht, das sich zwischen Reeperbahn und Bachstraße spannt, sprengt mit seiner Kubatur, die für die Reeperbahn angemessen sein mag, die Maßstäblichkeit der Bachstraße. Insgesamt ist die Fassadengestaltung der Häuser - mit Ausnahme von Nr. 2 als hervorragendes Architekturdokument von 1950 - als relativ sachlich und nüchtern zu bezeichnen.

Der Glasbau ist ein Fremdkörper in der Reihe der Ziegelbauten, die überwiegend zurückhaltend und mit Lochfassaden gestaltet sind. Die Sonderform mag der Funktion des Gebäudes geschuldet sein. (Krankenkasse)

Bewertung:

Als wesentliches Phänomen, das das Straßenbild der Bachstraße prägt, sind hier die Maßstabssprünge der Bebauungen zu vermerken. Sie sind bedingt durch die Lage der Bachstraße, an die die Rückseiten von Bebauungen benachbarter Straßen grenzen. Die Fassaden sind überwiegend als Lochfassaden gestaltet (Ausnahme Krankenkasse), deren Strukturen unterschiedlich ausgerichtet sind. Auf der Westseite ist die Gestaltung eher sachlich und von größerem Maßstab, auf der Ostseite ist sie eher kleinteilig und persönlicher. Insgesamt ist das Straßenbild dadurch sehr heterogen gestaltet.

Fazit:

Aufgrund der städtebaulichen Situation und nicht vorhandener gestalterischer Festsetzungen ist das Straßenbild der Bachstraße sehr heterogen und bezüglich der Maßstabssprünge unstimmtig.

Ostseite



Die Ostseite der Bachstraße ist gleichzeitig die Rückseite der Kieler Straße Westseite. Die "Rückseitenoptik" ist allerdings teilweise sehr ansprechend gestaltet. Die Kleinmaßstäblichkeit der Bebauung wird unterstützt durch kleine Gauben, kleine eigenständige Gebäudeeinheiten, sehr differenzierte Gestaltung aus Ziegel- und Putzflächen. Die Gestaltung ist milieuhaf und persönlich.

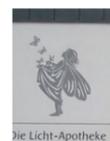
Das IV-geschossige Gebäude auf der einen Seite und die I-geschossigen Garagen bzw. II-geschossigen Wohn- u. Geschäftshäuser auf der anderen Straßenseite prallen hier unvermittelt aufeinander und lassen den Neubau unpassend und überdimensioniert erscheinen.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

In der Bachstraße sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")



Bewertung + Fazit:

Individuell gestaltete, dezent zurückhaltende Fassadenbilder können einen wirkungsvollen Werbebeitrag darstellen, der der Fassade wohltut.

II. Analyse und Bewertung

II.5.6) Kieler Str. Süd: Nr.61 - 87, 80 - 102

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.



61

Das historische Gebäude wird durchtrennt von einem waagerechten Vordach mit Werbeband, so dass die obere Fassade darauf zu lagern scheint. Die EG-Gestaltung nimmt keinerlei Bezug zum historischen Gebäude. Dadurch wird der Wert des Gebäudes herabgesetzt. Es wird nicht als Gesamtheit wahrgenommen.



63

Die Farbgestaltung auf einer Teilfläche der histor. Fassade ist nicht nachvollziehbar und zerteilt die Fassade. Im EG sind zwei Fenster zu einem großen Element zusammengefasst. Durch diese Maßnahmen wird die Fassade insgesamt abgewertet.



67

Das unterschiedliche, dunkle Plattenmaterial und die starke horizontale Trennung durch das fassadenbreite Vordach dieses Gebäudes aus den 1970er Jahren tragen dazu bei, dass sich die Fassade nicht in das Altstadtbild einfügt. Diese Negativwirkung wird verstärkt durch die Nachbarschaft des gepflegten, weißen historischen Gebäudes Nr. 69.



69

Das historische Gebäude ist gepflegt und eine Bereicherung für das Altstadtbild in diesem Straßenabschnitt.



81

Die Schindelverkleidung der oberen Etagen, die sogar vorspringende Pfeiler im Dachgeschoss mit einbezieht, große Fenster im Dachgeschoß, Fenster ohne Mittelteilung und Rollädenkästen führen zu einer negativen Verfremdung der historischen, schlichten Fassade.



84

Das schlichte historische Gebäude überzeugt in seiner zurückhaltenden, monochrom weißen Gestaltung. Es ist ein positives Beispiel für die Synthese aus Wohn- und gewerblicher Nutzung.

Bewertung:
Die Beispiele zeigen ein beziehungsloses Nebeneinander von misslichen Farbgestaltungen und Fassadenbekleidungen, was insgesamt zu einem disharmonischen Gesamtbild führt.

Fazit:
Bei Sanierungen oder Neugestaltungen sollte nicht nur die Architektur des betreffenden historischen Gebäudes respektiert und hervorgehoben werden, sondern auch die Fassadengestaltung der Nachbargebäude beachtet werden - besonders dann, wenn es sich um gut erhaltene historische Gebäude handelt - unabhängig davon, ob es ein Kulturdenkmal ist oder nicht. Im Zweifelsfall ist eine zurückhaltende Farbgebung immer einer auffälligen, sich abhebenden, vorzuziehen.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Ziel: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes.



98 - 102

Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung, aber auch das historische Gebäude Nr. 73 sind in sehr gepflegtem Zustand und Bereicherungen für das Altstadtbild.



73

DS Kulturdenkmal bes.Bedeutung (§5 DSchG 2012) /
Eingetragenes Kulturdenkmal gem. DSchG 2015

Bewertung:
Es gibt einige historische Gebäude aus verschiedenen Epochen in diesem Abschnitt der Kieler Straße, die gewürdigt werden, was sich in ihrem gepflegten Zustand ausdrückt.

Fazit:
Der ganzheitliche Erhalt von historischen Fassaden gelingt dann besser, wenn keine Ladennutzung im EG vorhanden ist. Der Vereinbarkeit von Ladennutzungen mit histor. Fassaden ist zukünftig besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")



65

Überdimensionierte Werbeschilder, grelle Farben, breite Horizontalbänder stören die ansonsten gut erhaltenen, schlichten histor. Fassaden - trotz Einhaltung der Werbeanlagensatzung.



75



82



85

Mit Werbeschildern in leuchtenden Farben verklebte Fenster stören die ansonsten gut erhaltene, schlichte histor. Fassade.

Bewertung:
Grellfarbene Werbeschilder stören das Bild von historischen Fassaden.

Fazit:
Entscheidend für das hochwertige Erscheinungsbild von Werbeanlagen ist nicht grelle Farbigkeit, sondern deren Abstimmung auf die Fassadenfarben. Unterschiedlich farbige Werbetafeln innerhalb einer Fassade erzeugen ein buntes Bild, das ebenfalls die Wertigkeit einer Fassade herabsetzt.

II. Analyse und Bewertung

II.5.7) Platz vor der ehemaligen Baugewerkeschule und Willers-Jessen-Schulgebäude

Für die Gebäude Kieler Str. 78, den Neubau Ecke Reeperbahn / Gerichtstraße und den Platz gilt der B-Plan 4_3. Änd. 2011, für den übrigen Bereich gelten die Werbeanlagensatzung und der Einfache B-Plan Nr. 4.

Gestaltung / Fassade / Material

Ziel: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.



Der Bereich des Platzes am südlichen Rand der Haupteinkaufszone in unmittelbarer Nähe zur Stadthalle hatte in der Vergangenheit keine Aufenthaltsqualität und wurde als Parkplatz genutzt. In jüngster Zeit hat eine starke Veränderung stattgefunden durch Umnutzung der ehem. Bauschule zum Dienstleistungszentrum. Einhergehend war der Neubau an der Nordseite, die Sanierung der Südseite. Der Platz hat durch Umgestaltung und den Einzug von Lokalen und Cafés in den flankierenden Gebäuden eine neue Aufenthaltsqualität erhalten.



Das neue Wohnhaus mit Gastronomie im EG steht mit seinem Staffelgeschoss, der weißen Putzfassade und den gelben Horizontalbändern in völligem Kontrast zum Ziegelbau der ehem. Bauschule. Hier gelten keine gestalterischen Festsetzungen. Leider wurde mit der Architektursprache nicht auf die histor. Gegebenheiten des Ortes eingegangen.



Die seitlich flankierenden Gebäude haben großmaßstäbliche Proportionen und eine synchrone Fassadengestaltung. Im Kontrast dazu sind die beiden historischen Gebäude an der Ostseite des Platzes in ihrer Gliederung kleinmaßstäblich, heterogen und mit Ornamenten versehen. Bei der Gestaltung der neuen Fassaden hat keine Abstimmung mit der Umgebung stattgefunden. Dadurch strahlt die Randbebauung des Platzes insgesamt keine lebendige Vielfalt aus, sondern eher Dissonanz.



Die Fassadensanierung hat dazu geführt, dass nicht mehr zwei Parzellen ablesbar sind. Die gestalterische Absicht der Vereinheitlichung der beiden Platzflanken ist zu erkennen. Im Sinne einer altstadtypischen Parzellierung und Vielfalt ist dies nicht als richtige Entscheidung zu werten.

Bewertung:
Die auffällige Gestaltung der neuen Fassaden ohne Bezug zum Ort haben die Atmosphäre verwandelt. Die neuen Maßstäbe, die hier gesetzt sind, harmonisieren nicht mit den gewachsenen.

Fazit:
Der Platz hat einen positiven Wandel vom Parkplatz hin zu einem belebten Innenstadtplatz genommen. Leider ist ihm dabei der Charme eines Altstadtplatzes verloren gegangen, bzw. wurde die Chance nicht genutzt, hier Altstadtflair zu schaffen. Mit dem Vorhandensein einer Gestaltungssatzung wäre die Chance hierfür vermutlich größer gewesen.



Zur Erinnerung:
Die ehemalige Bauschule vor der Umnutzung und Sanierung. Der Platz wurde als Parkplatz genutzt.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Ziel: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes.



D§ Kieler Straße 78

Das Kulturdenkmal besonderer Bedeutung der ehem. Baugewerkeschule am Platz ist beispielhaft saniert worden und eine Bereicherung für das Altstadtbild. Die Fenster des Gastronomiebetriebs im EG ordnen sich der historischen Fassade unter. Die Fassaden der Willers-Jessen-Schule sind gut erhalten. Nachnutzungen sollten so gewählt und in das Gebäude integriert werden, dass die Fassade erhalten bleibt.



D§ Kieler Straße 59

Bewertung:
Das Baudenkmal und der Platz haben durch die Maßnahmen der letzten Jahre eine deutliche Aufwertung erfahren. Dies hat zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beigetragen. Diese sensible Vorgehensweise ist auch für die Nachnutzung der Willers-Jessen-Schule wünschenswert.

Werbeanlagen

Ziel: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (Werbeanlagensatzung Teilgebiet "C")



Das Bekleben der Schaufenster ist ungestaltet und störend.



Die Außenmöblierung ist dezent gestaltet. Zusammen mit den aufgestellten Pflanztöpfen wird der Außenraum belebt und aufgewertet.

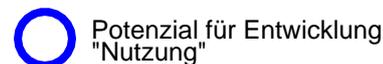


Die Werbetafel und das Hinweisschild sind individuell und zeitgemäß gestaltet und fügen sich gut in die historische Fassade ein. Sie bilden in ihrem abgestimmten modernen Layout einen wohlthuenden Kontrast zur Fassade.

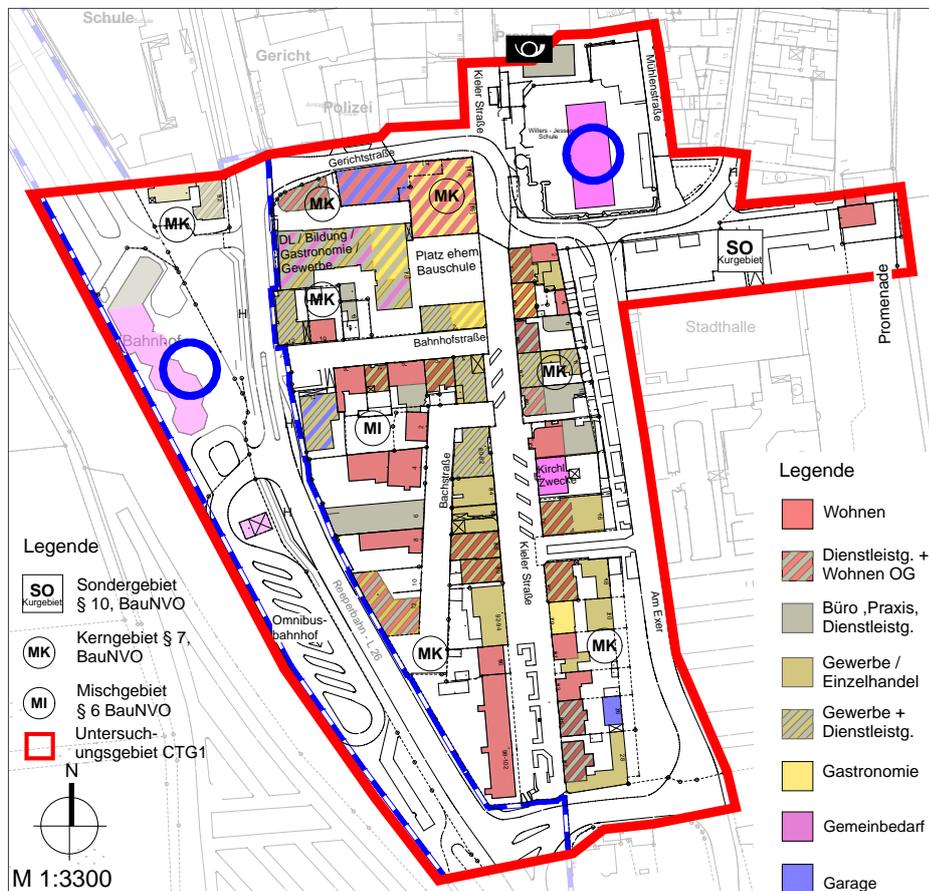
Bewertung:
Das hier fast willkürlich erscheinende Bekleben von Schaufenstern stört den Gesamteindruck. Dezent gestaltete Werbeanlagen und Außenmöbel beleben den Platz und werten die Situation auf.

Fazit:
Auf die Situation abgestimmte, hochwertige Werbeanlagen und Außenmöbel tragen zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt bei.

II. Analyse und Bewertung II.6) Nutzungen



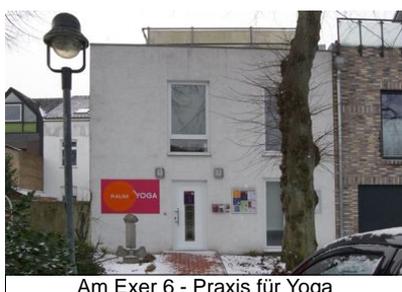
Ziel: Erhalt der Prägung des Gebietes als Misch- bzw. Kerngebiet.
 Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Mischnutzungen.
 Klärung der Festsetzung der Nutzungsstruktur im Bahnhofsbereich optional bei Veränderungen.



Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer Durchmischung aus den verschiedensten Nutzungen: Die Wohnnutzung ist im gesamten Gebiet "eingemischt" und befindet sich meist in den oberen Etagen der Häuser. Ladennutzung ist überwiegend in der Kieker Straße vorzufinden, Flächen für Dienstleistungsbüros und Praxen werden verstärkt in den beiden Neubauten an der Reeperbahn / Bachstraße angeboten. Am Platz vor der ehemaligen Bauschule haben sich gastronomische Nutzungen angesiedelt, die die Platzfläche mit nutzen und beleben.



Auf dem Platz vor der ehem. Bauschule



Am Exer 6 - Praxis für Yoga

In dem Neubau befindet sich eine Yoga-Praxis. Diese das Wohnen nicht störende Nutzung an diesem Ort ist positiv zu bewerten.



Bachstr.10 - Büro-/Praxisflächen

In dem Neubau werden Praxis-/Gewerbe-/Dienstleistungsflächen sowie Wohnungen im Staffelgeschoss angeboten. Eine positiv zu bewertende Nutzungsmischung.

Die gesamte Entwicklung der Nutzungsstruktur ist sehr positiv zu bewerten, da sie zur Belebung, Erneuerung bzw. dem Erhalt der Stadtstruktur in diesem Bereich Eckernfördes beiträgt. Neben der Neunutzung der ehemaligen Willers-Jessen-Schule besteht eine wesentliche Aufgabe zukünftig darin, die Um- und Neunutzung des Bahnhofsbereichs als weiteren Impulsgeber für die Nutzungsstruktur der Innenstadt zu entwickeln.



Bachstr. / Rückseite Kieler Str. 84 - Friseur

In architektonisch ansprechend gestalteten, kleinteilig gegliederten Gebäuden wird in der Bachstraße ein Friseurladen betrieben.



Bahnhofsgebäude

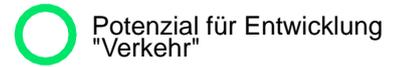
Nach dem geplanten Abriss des Bahnhofsgebäudes besteht in diesem Areal das Potenzial für neue Nutzungen, die zur Belebung der Innenstadt beitragen.



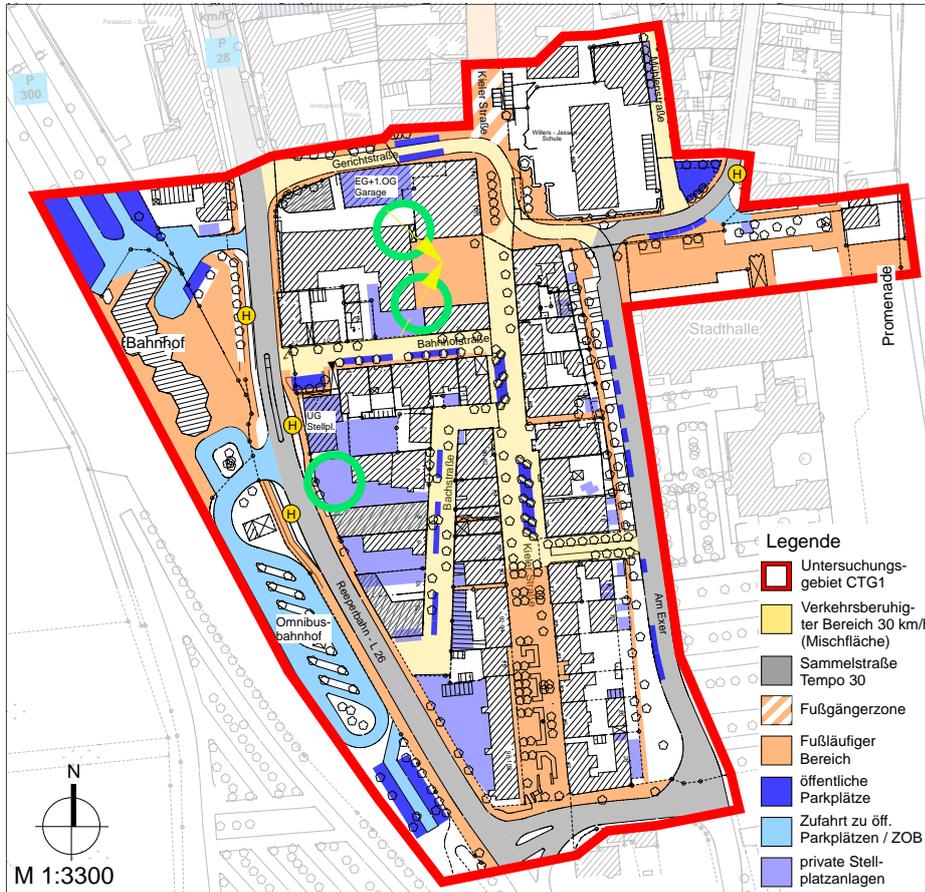
Ehem. Willers-Jessen-Schule

II. Analyse und Bewertung

II.7) Verkehr, Park- u. Stellplätze



Ziel: Erhalt und Stärkung des inneren, altstädtischen Charakters durch verkehrsberuhigte Straßen, Plätze und der Ost-West-Fußwegebeziehung. In diesem Zusammenhang Unterbringung der privaten Stellplätze in einer Form, die den Gebietscharakter nicht stört. Zukünftige Geschwindigkeitsreduzierung auf der Reeperbahn (Tempo 30 km/h).



Das Teilgebiet ist sowohl für den PKW-Verkehr als auch fußläufig gut erschlossen. Sehr positiv zu beurteilen sind die Quergassen, die auf kurzem Wege öff. Stellplätze / Bahnhof und Kieler Straße verbinden. Eine Reihe von öffentlichen Stellplatzanlagen und Einzelstellplätzen garantiert die geordnete Unterbringung von PKW, die insbesondere den Kunden der Innenstadtgeschäfte etc. dienen. Positiv ist zu beurteilen, dass bei Neubauten die Stellplätze im Gebäude untergebracht werden. Dies wirkt sich positiver auf das Stadtbild aus als die Unterbringung auf privaten Freiflächen, wie z.B. teilweise an der Reeperbahn. Die private Stellplatzanlage in der Bahnhofstraße ist insofern negativ zu beurteilen, als die Sicht auf den Durchgang von der Bahnhofstraße auf den Platz vor der ehem. Bauschule durch parkende PKW versperrt wird. Der Durchgang wurde vor kurzem erst durch Entfernen einer Mauer geöffnet. Eine fußläufige Durchströmung des Platzes zwischen Kieler Straße und Bahnhofsareal ist auf jeden Fall wünschenswert.

Fußläufige Erschließung



Sehr gut sind die fußläufigen Querverbindungen durch diverse Gassen. Hier: Am Exer zur Kieler Straße

Privater Stellplatz, der eine Lücke in der Straßenbegrenzung der Reeperbahn darstellt.

Verkehrerschließung - Reeperbahn



Private Stellplätze - z.B. Bahnhofstraße



Durchgang zum Platz uneindeutig.

Öffentliche Parkplätze - z.B. Bachstraße



Öff. Parkplätze + private Garagen/Stp.

II. Analyse und Bewertung II.8) Grün- und Freiflächen

 Potenzial für Entwicklung "Grün- u. Freiflächen"

Ziel: Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.



Grünflächen

Die höchstmögliche Begrünung der Straßenräume durch Bäume ist sehr positiv zu bewerten. Dadurch entsteht in den Altstadtstraßen eine angenehme Atmosphäre. Auf der Ostseite der Reeperbahn allerdings fehlen straßenbegleitende Bäume. Die privaten Grünflächen in Form von überwucherten Grundstücksmauern, Sträuchern und Büschen Am Exer bilden einen "Altstadtrand aus Pflanzen" und einen Kontrast zum weiten, asphaltierten Straßenraum mit anschließendem Parkplatz. Vereinzelt gibt es Anpflanzungen an / vor den Fassaden in der Bachstraße.

Freiflächen

Die öff. Freibereiche Stadhallenvorplatz und Bahnhofsvorplatz haben Potenzial für die Aufwertung des Innenstadtbildes durch eine qualitative Neugestaltung.

Die Nutzung der privaten Freiflächen als Stellplatzanlagen ist im Bestand zwar unumgänglich, bei Neubauten hingegen z.B. durch Unterbringung innerhalb des Gebäudes vermeidbar. Die Wirkung von Anlagen an der Reeperbahn, am öffentlichen Raum ist negativ zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den Garagenhof am Kulturdenkmal Kieler Str. 102.

Öffentliche Grünanlagen - Stadthalle



Der Blick auf die Förde ist versperrt durch Bepflanzung.

Öffentliche Freiflächen - z.B. Am Exer



Einzelbäume und Büsche schirmen den Altstadtrand vom Straßenraum ab.

Private Grünflächen - Bachstraße



Private Grüngestaltung wertet den Strassenraum auf.

Private Freiflächen - Am Exer



Innenhof genutzt als Stellplatzfläche

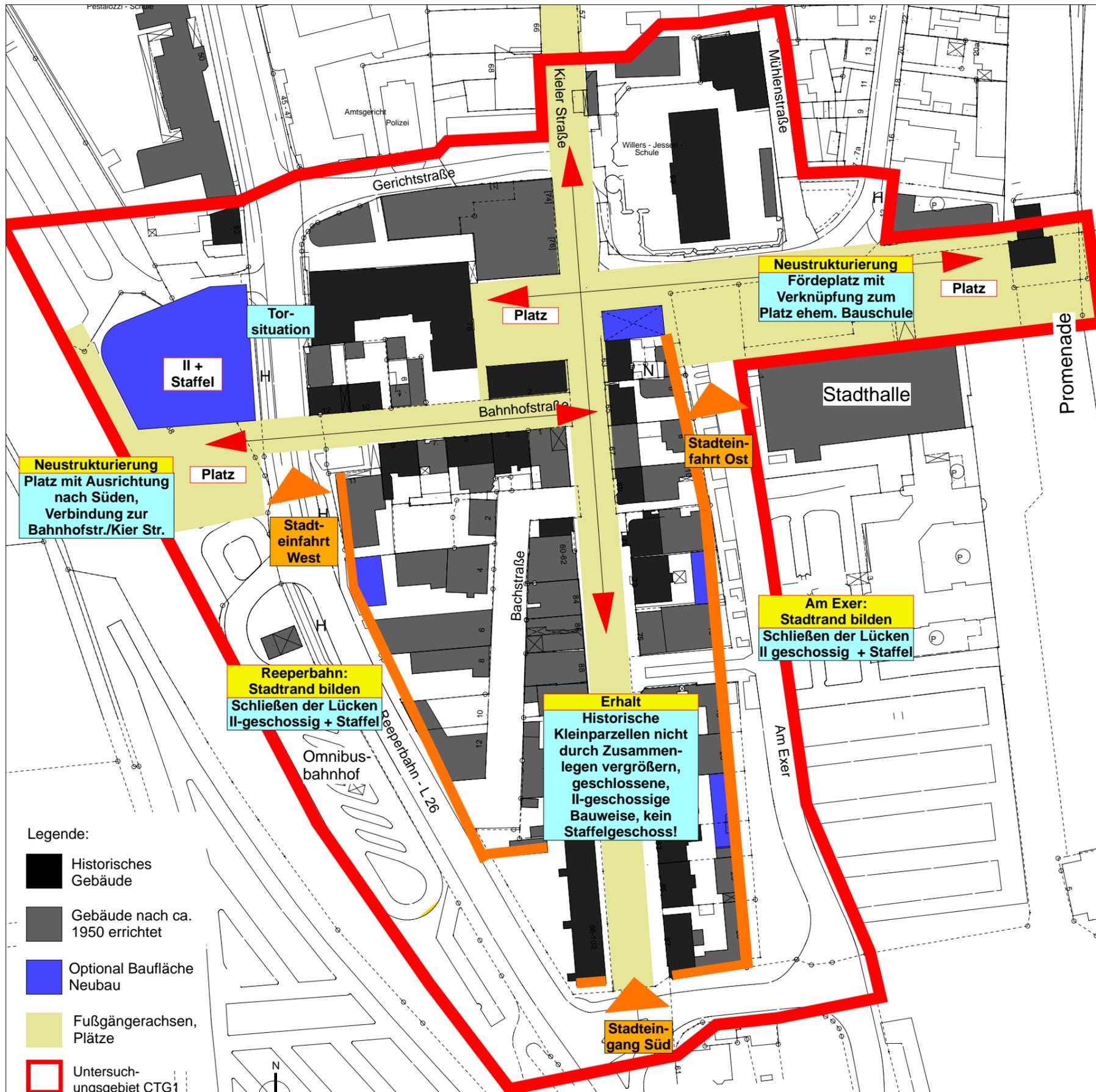
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



III.1-3)	Städtebau	Seite 26
III.4)	Denkmalpflege	Seite 27
III.5)	Gestaltung	Seite 28
III.6)	Nutzungen	Seite 29
III.7)	Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite 30
III.8)	Grün- und Freiflächen	Seite 31
III.9)	Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite 32
III.10)	Resümee	Seite 33
	Impressum	Seite 34

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1-3) Städtebau



Lageplan M 1:1500

Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:

Stärkung der Korrespondenz der Ostseite / Promenade und der Westseite / Bahnhofsareal über den mittleren Bereich der Quartiere Bachstraße - Bahnhofstraße - Kieler Straße Süd.

Empfehlung:

Die vorhandenen Fußgängergassen sollten weiterhin erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung und Bebauung des Bahnhofsareals sollte die Ost-Westachse Bahnhofstraße - Promenade als direkte, fußläufige Verbindung gestärkt werden. Deshalb sollte im **Bahnhofsareal ein Platz** geschaffen werden, **der an die Bahnhofstraße unmittelbar anknüpft**. Er sollte sich, um mehr Aufenthaltsqualität zu erlangen, nicht mehr zur Reeperbahn orientieren, sondern **nach Süden** zum Busbahnhof. Im östlichen Bereich sollte eine **großzügige Platzfläche** entstehen, die an den Platz vor der ehemaligen Bauschule besser anknüpft ("Fördeplatz").

Städtebauliche Struktur

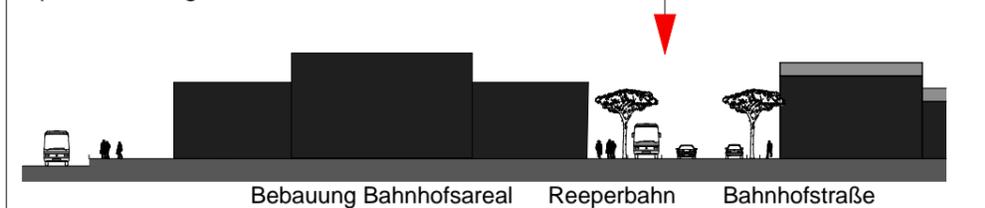
Ziel der Entwicklung:

Sicherung und Stärkung der vorhandenen, **differenzierten Strukturen**. Steuerung der zukünftigen Veränderungsmaßnahmen auf Grundlage eines **ganzheitlichen Entwicklungskonzeptes**.

Empfehlungen:

Die unterschiedlichen Charakteristika von **kleinparzellierter Altstadtstruktur, Stadtrand** und **Plätzen an den Stadteinfahrten** könnten stärker herausgebildet werden:

- Um die kleinparzellierte Altstadtstruktur zu erhalten, dürfen bei Neubaumaßnahmen keine Großparzellen zulässig bzw. lesbar sein, die Bauweise muss geschlossen und II-geschossig sein
- Um die **Stadtränder** deutlicher zu gestalten, sollten vorhandene **Lücken** Am Exer sowie an der Reeperbahn durch Bebauung **geschlossen** werden.
- Um die Struktur aus Straßen und Plätzen mit angrenzenden Großbauten im Sinne einer städtebaulichen Ordnung deutlich ablesbar und erlebbar zu machen, sollte ein **neu zu schaffender Platz** auf dem Bahnhofsareal mit dem Platz vor der ehemaligen Bauschule und dem Platz vor der Stadthalle **verknüpft** werden.
- Um die **Stadteinfahrt** zu markieren, sollte ein Neubau auf dem Bahnhofsareal so platziert und geformt werden, dass dort eine **Torsituation** Innenstadt entsteht.



Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Nebautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Stadtrand.

Empfehlungen

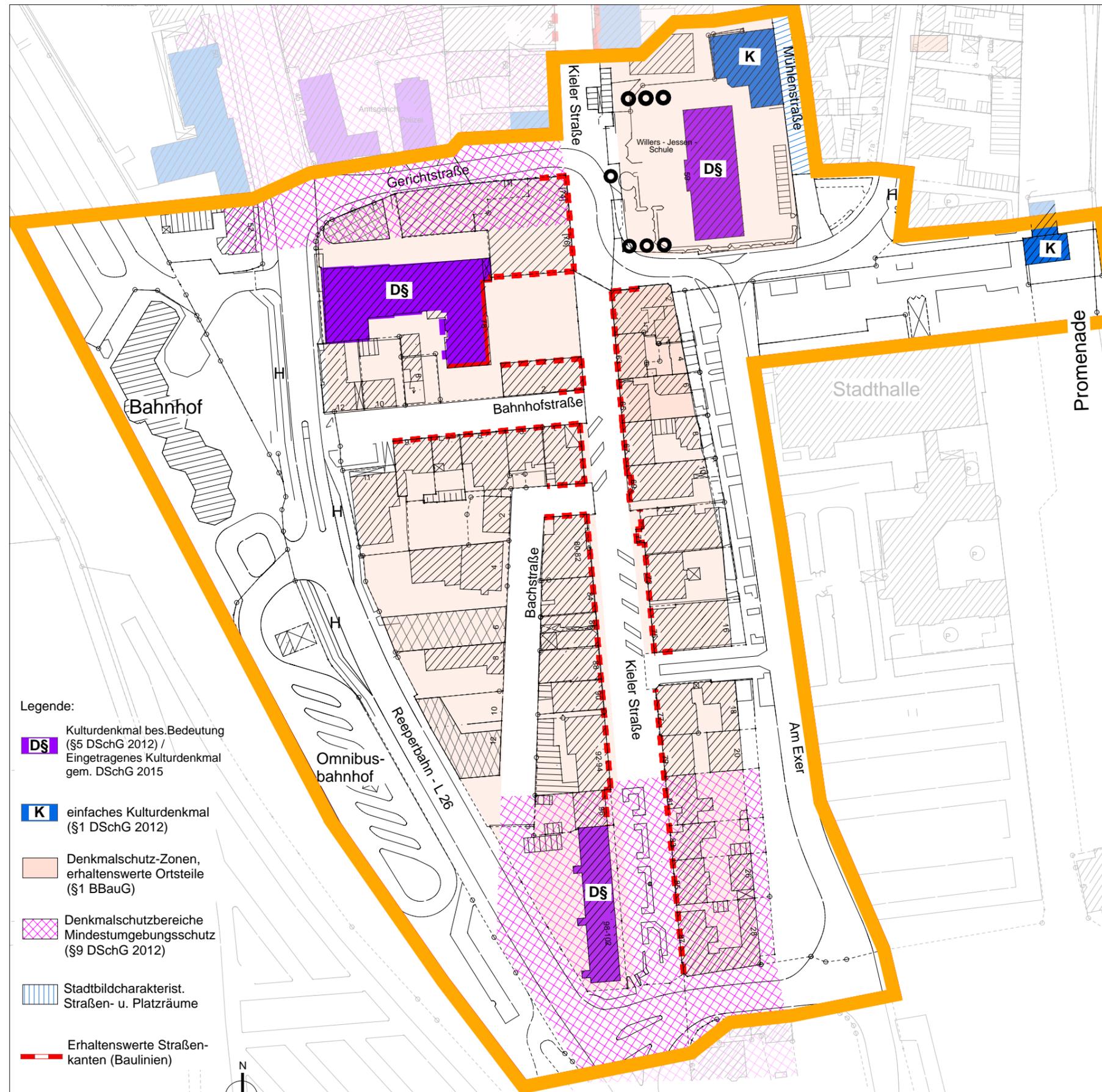
In der Kieler Straße Süd, in der Bachstraße, der Bahnhofstraße und Am Exer sollten sich Neubauten an der Typologie der Alstadthäuser orientieren, d.h. II-geschossig sein und ein Satteldach, aber kein Staffelgeschoss haben.

An der Reeperbahn hingegen können aufgrund der Bestandsarchitektur aus unterschiedlichen Äraen Neubauten eine "moderne" Typologie aufweisen.

Auf dem Bahnhofsareal sollte die Architektur ebenfalls modern mit hoher Qualität und der Nutzung entsprechend gestaltet sein (Architektenwettbewerb!).

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.4) Denkmalpflege



Lageplan M 1:1500

Quelle: "Vorläufige Auflistung der Kulturdenkmale Stadt Eckernförde, Kreis Rendsburg Eckernförde, Aktenstand 02.02.2012"

Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes. Dieses Ziel sollte auch unter den Voraussetzungen des novellierten Denkmalschutzgesetzes fortbestehen.

Empfehlungen:

Erhaltene historische Gebäude und "Einfache Kulturdenkmale" gemäß dem bis zum 31.12.2014 gültigen Denkmalschutzgesetz sollten genauso als Potenzial für das Altstadtbild angesehen werden wie die in die Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale!

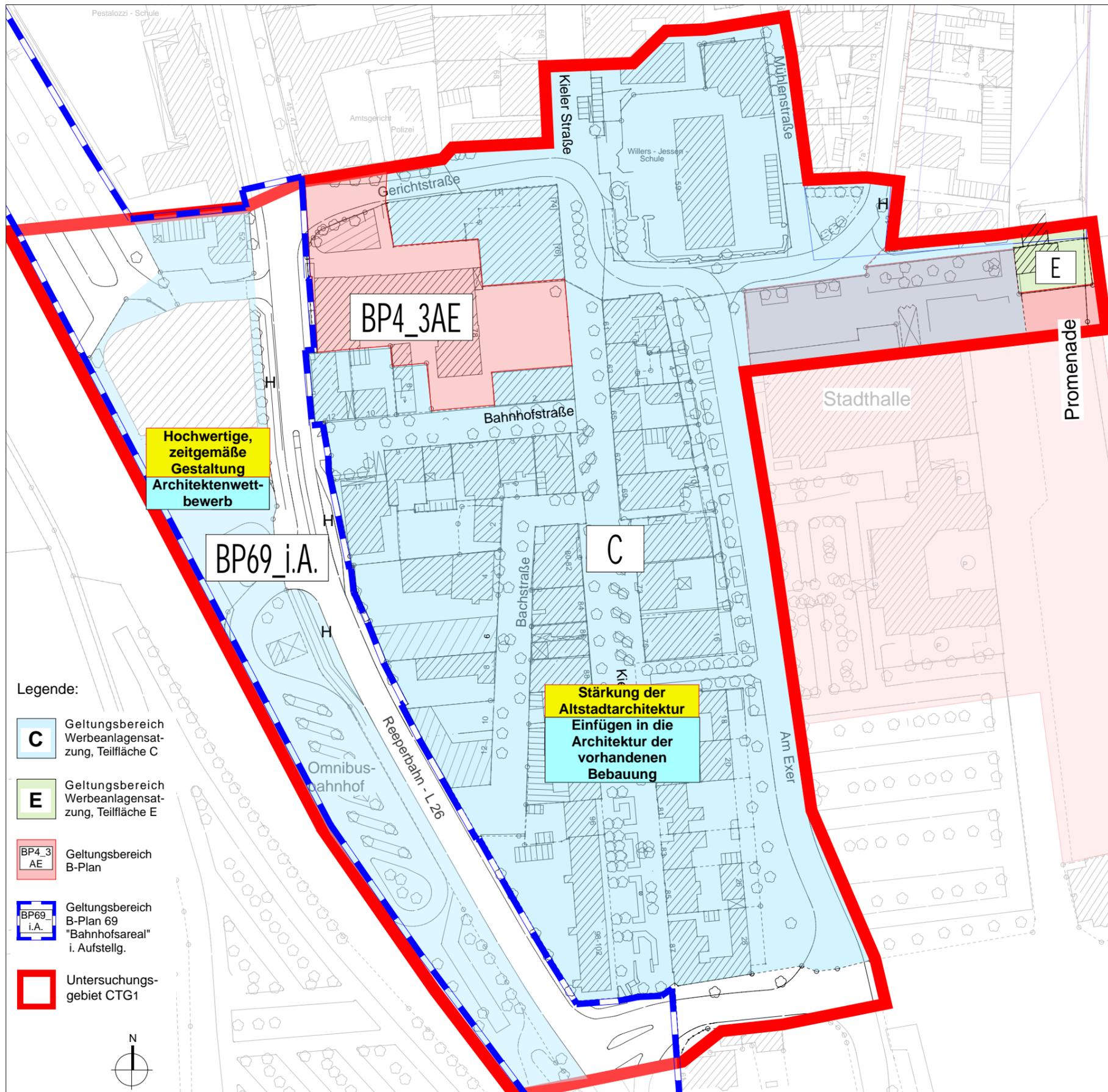
Kieler Straße Süd:

- eine qualitätvolle Integration von Geschäften, gastronomischen Betrieben und Büros von Dienstleistern in historischen Fassaden gelingt dort, wo auch die Farbgestaltung und Schaufenstergröße der EG-Zone Bezug nimmt auf die Gestaltung der darüber stehenden Fassade,
- der Vereinbarkeit von Ladennutzungen mit historischen Fassaden ist zukünftig besondere Aufmerksamkeit zu schenken,
- Glasdächer dominieren historische Fassaden nicht so stark wie Markisen und massive Vordächer. Dies sollte im Einzelfall geprüft werden,
- Ziel bei der Umgestaltung historischer Fassaden sollte immer das ganzheitliche Erscheinungsbild sein, d.h. keine Trennung von EG-Zone und darüber stehender Fassade erzeugen!

Das Denkmalschutzgesetz vom 12.01.2012 wurde mit Gültigkeit ab dem 30.01.2015 **novelliert**. Gemäß § 24 "Übergangsvorschriften" dieses Gesetzes gelten als unverändert in die Denkmalliste eingetragen die bisherigen Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Ebenso bleiben die Denkmalschutzzonen unverändert erhalten. Einfache Kulturdenkmale gelten als Kulturdenkmale für die Dauer einer Abschreibung gemäß §§ 7i, 10f, 10g und 11b Einkommenssteuergesetz.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.5) Gestaltung und Werbeanlagen



- Legende:
- C** Geltungsbereich Werbeanlagensatzung, Teilfläche C
 - E** Geltungsbereich Werbeanlagensatzung, Teilfläche E
 - BP4_3 AE** Geltungsbereich B-Plan
 - BP69_i.A.** Geltungsbereich B-Plan 69 "Bahnhofsareal" i. Aufstellg.
 - Untersuchungsgebiet CTG1



Lageplan M 1:1500

Gestaltung der Fassaden

Ziel der Entwicklung:

Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Details Ausbildung in das Altstadtbild. Entwicklung einer Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn.

Empfehlungen:

Kieler Straße, Bahnhofstraße, Bachstraße, Am Exer:

- bei Neubauten Wahl einer Gebäudetypologie, die sich an historischen Gebäuden orientiert und sich "unauffällig" einfügt, aber die Gegenwart dokumentiert. "Historisierende" Fassadengestaltung ist unerwünscht.
- Fassaden mit vertikaler Struktur
- bei Zusammenlegen von Parzellen sollten bestehende Parzellenstrukturen durch Material- und Wechsel der Fensterformate ablesbar bleiben
- es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden
- keine Dachüberstände, sondern Orientierung der Traufdetails an denen der historischen Gebäude
- zurückhaltende Farbgebung mit Bezug zum Umfeld

Reeperbahn:

Neubauten sollten eine hochwertige, moderne Gestaltung besitzen. Als Fassadenmaterial sollte Verblendziegel verwendet werden. Auf dem Bahnhofsareal sollte ein Neubau auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbes errichtet werden, um eine qualitativ hochwertige Gestaltung zu erlangen, die diesem Ort in exponierter Lage am Stadteingang Rechnung trägt. Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 69 sollte diesbezüglich gestalterische Festsetzungen enthalten.

Gestaltung der Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung:

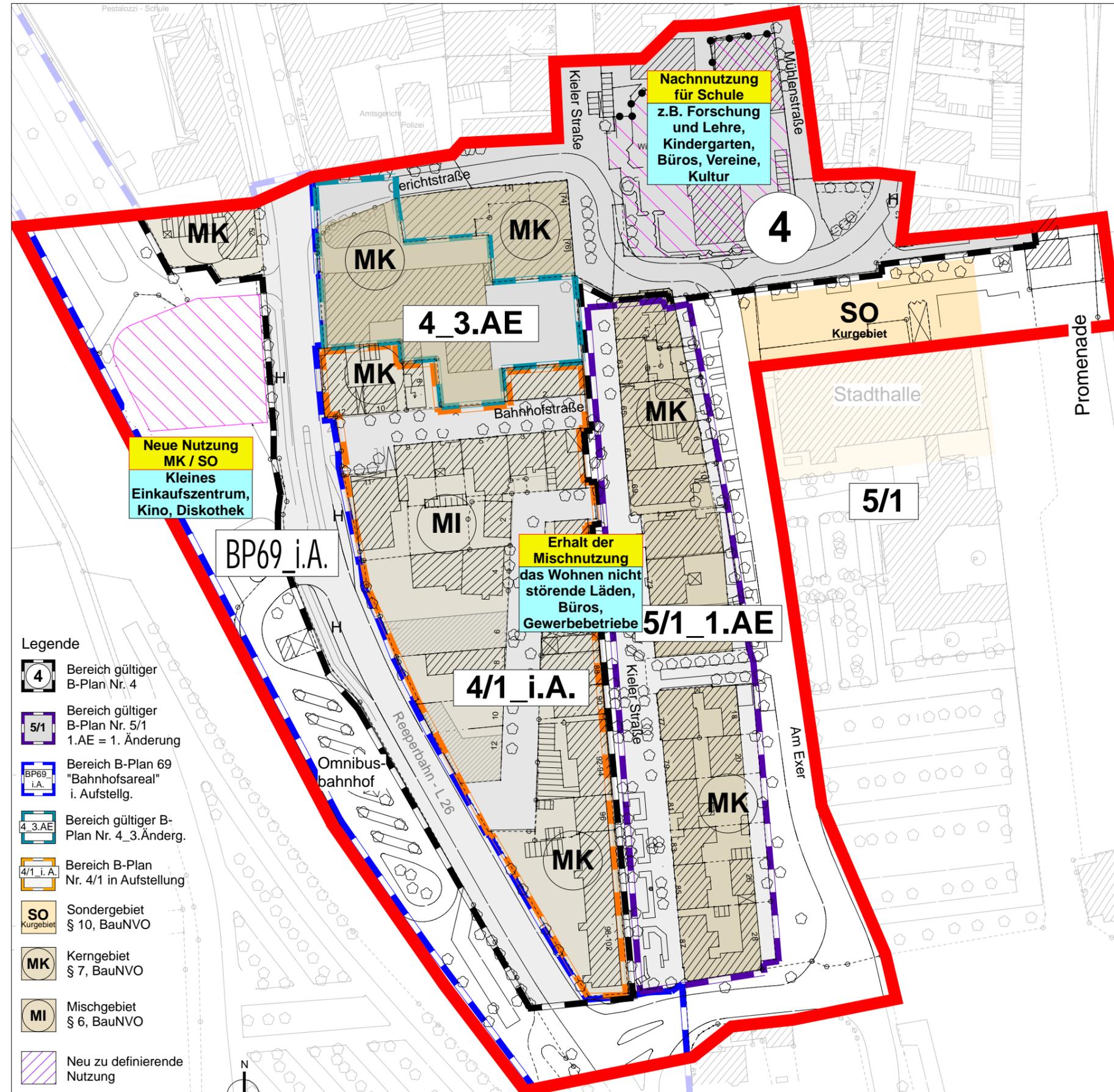
Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung unterordnen. (WA-Satzung "C")

Empfehlungen:

- Vordächer sollten ausschließlich als Wetterschutz und nicht als Werbeträger dienen
- Einzelbuchstaben anstatt Werbetafeln
- handwerklich / individuell gestaltete Ausleger, senkrecht zur Fassade sollten bevorzugt werden, ihre Größe sollte limitiert werden
- dauerhaft installierte Fahnen / Banner sollten zulässig sein, ihre Größe und Anzahl sollte aber limitiert sein,
- grellfarbene Banderolen und vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben sollte unzulässig sein,
- Markisenfarben sollten auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein,
- Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.6) Nutzungen



Lageplan M 1:1500

Untersuchungsgebiet CTG1

Nutzung

Ziel der Entwicklung:

Erhalt der Prägung des Gebietes als Misch- bzw. Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden Mischnutzungen. Klärung der Festsetzung der Nutzungsstruktur im Bahnhofsbereich optional bei Veränderungen in diesem Bereich.

Empfehlungen:

Bahnhofsareal:

Dieser Standort besitzt ein großes und wichtiges Potenzial zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der südlichen Innenstadt.

Hier sollten Nutzungen gemäß des Standortgutachtens der CIMA von 2014 "eine sinnvolle Ergänzung der heutigen innerstädtischen Strukturen darstellen." Empfohlen wird ein "Kleines Einkaufszentrum" mit Lebensmittel-supermarkt (1.500 - 1.800 m²) sowie "ergänzenden Einzelhandelsmagneten mittlerer Größe". Die Gesamtfläche des Einkaufszentrums sollte maximal 3.400 m² betragen (laut CIMA).

Außerdem wären auf dem Bahnhofsareal freizeitorientierte Dienstleistungen (Kino, Diskothek etc.) sinnvoll.

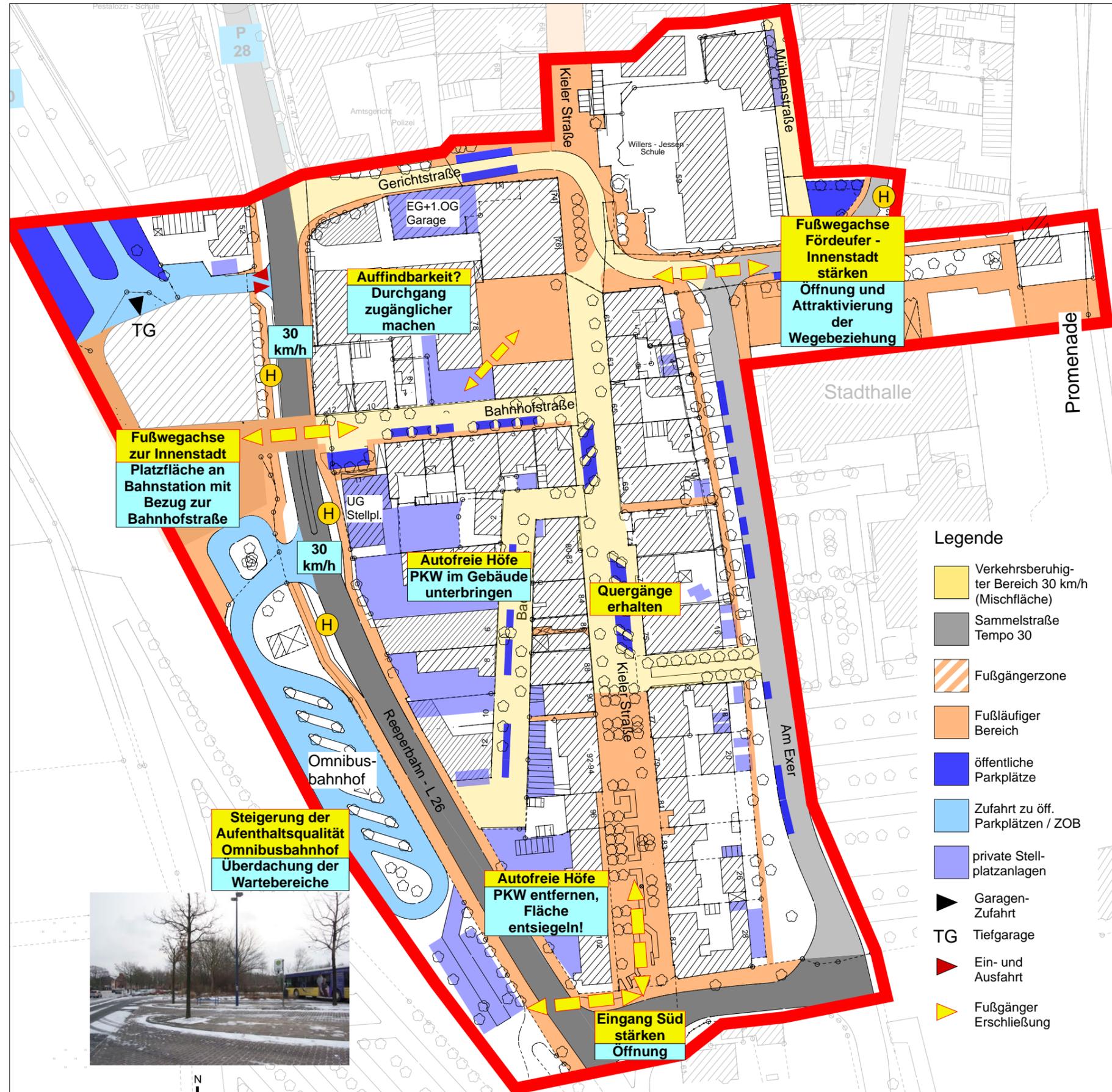
Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 69 wird diesbezüglich Festsetzungen enthalten.

Willer-Jessen-Schulgebäude:

Hier wird empfohlen, dass die Nachnutzungen die Struktur des denkmalgeschützten Gebäudes berücksichtigen. Deshalb sind folgende Nutzungen denkbar: Forschung und Lehre, Kindergarten, Büros, Vereine, Kulturelle Einrichtungen.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze



Lageplan M 1:1500



Untersuchungsgebiet CTG1

Verkehr

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung des inneren, altstädtischen Charakters durch verkehrsberuhigte Straßen, Plätze und der Ost-West-Fußwegebeziehungen. In diesem Zusammenhang Unterbringung der privaten Stellplätze in einer Form, die den Gebietscharakter nicht stört, z.B. in Gebäuden, Tief- bzw. Gemeinschaftsgaragen. Geschwindigkeitsreduzierung auf der Reeperbahn (Tempo 30 km/h).

Empfehlungen:

Fußwegachse:

Zur Stärkung der **Ost-West-Fußwegbeziehung** sollte das Vorfeld der Neubebauung des Bahnhofsareals unmittelbar verknüpft werden mit der Bahnhofstraße, um die Fußgängerverkehre vom und zum ZOB und der Bahnstation direkter als bisher in den Bereich Kieler Straße / Innenstadt zu leiten.

In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert, eine **bessere Auffindbarkeit** des Durchgangs zum Platz vor der ehemaligen Bauschule von der Bahnhofstraße aus zu gewährleisten.

Der Südeingang Kieler Straße könnte mehr **geöffnet** werden und **einleiten** in die Kieler Straße.

Ruhender Verkehr:

Bei Neubauten sollten die Stellplätze im Gebäude untergebracht werden. Höfe sollten möglichst **nicht** als Stellplatzanlagen genutzt werden. Eine Prägung der Freiflächen durch Versiegelung sollte zugunsten des Ortsbildes in dem Untersuchungsbereich vermieden werden.

Busbahnhof: Bessere Aufenthaltsqualität durch Überdachung der Wartebereiche

Legende

- Verkehrsberuhigter Bereich 30 km/h (Mischfläche)
- Sammelstraße Tempo 30
- Fußgängerzone
- Fußläufiger Bereich
- öffentliche Parkplätze
- Zufahrt zu öff. Parkplätzen / ZOB
- private Stellplatzanlagen
- Garagen-Zufahrt
- TG Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrt
- Fußgänger Erschließung



Blick aus der Bahnhofstraße auf den Bahnhof. Für Fußgänger wird der Übergang durch die Querung der Reeperbahn erschwert.

Hier könnte eine über die Straße hinweggeführte Platzpflasterung und Tempo 30 auf der Reeperbahn den Übergang erleichtern.



Durchgang aus der Bahnhofstraße auf den Platz vor der ehem. Bauschule. Die Anordnung der Stellplätze müsste so verändert werden, dass der Blick auf den Durchgang frei bleibt.



Blick vom Stadhallenvorplatz über die Kieler Straße auf den Platz vor der ehem. Bauschule.

Optisch und fußläufig ist die Verbindung der beiden Platzflächen hinsichtlich der Bewegungsfreiräume stark eingeschränkt. Eine niveaugleiche Platzfläche könnte dem Fußgängerverkehr optisch den Vorrang vor dem PKW-Verkehr geben.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.8) Freiflächen, Grünflächen



Freiflächen

Ziel der Entwicklung:

Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.

Empfehlungen:

Plätze:

Auf dem Bahnhofsareal sollte eine öffentliche, autofreie Platzfläche entstehen. Dieser Platz sollte als **westliches Entrée zur Innenstadt** dienen und entsprechend anspruchsvoll gestaltet werden.

Das **östliche Entrée** bildet der **Platz vor der Stadthalle**, der großzügiger bemessen und offener zur Förde gestaltet werden sollte. Der Zusammenschluss mit dem Platz vor der ehemaligen Bauschule zum **"Fördeplatz"** wurde in 2011 bereits konzipiert und vorgeschlagen.

Kieler Straße:

Die Umgestaltung der Kieler Straße wurde im Jahre 2004 in einem Wettbewerbsverfahren bearbeitet. Der **Siegerentwurf** sah vor, den Straßenbelag **niveaugleich** herzustellen. Dies ist bereits in der Frau-Clara-Straße erfolgreich umgesetzt worden. Für das **Südende der Kieler Straße** im Untersuchungsbereich dieser Analyse wäre eine derartige Neugestaltung sicher ebenfalls von Vorteil.

Der **südliche Eingangsbereich zur Kieler Straße** ist zwar sehr schön grün bewachsen mit Straßenbäumen und Pflanzeninseln. Dennoch erscheint er wenig belebt und "verschließt" den Städteingang. Den Vorschlag aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs stellen wir hier noch einmal vor: eine **Wasserwand**, die als Begrenzung einer großzügigen **Treppenanlage** dient, auf der das Wasser von der Wand hinunter in einen **Kanal** fließt, der in die Straße leitet..... Dieser Vorschlag sollte aufgegriffen und diskutiert werden.



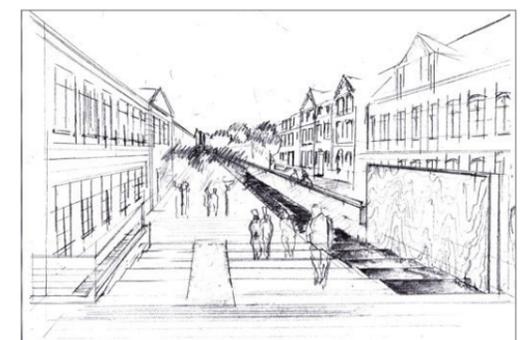
"Fördeplatz" - Blick aus Richtung Förde auf den Platz vor der ehem. Bauschule



Kieler Straße - Niveaugleicher Belag mit Mittelrinne



Ausschnitt Lageplan Kieler Straße Süd aus dem Wettbewerbsentwurf 2004



Wasserwand + Treppenanlage am Südeingang zur Kieler Straße

III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1) Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:

Stärkung der Korrespondenz der Ostseite mit der Promenade und der Westseite mit dem Bahnhofsareal über den mittleren Bereich der Quartiere Bachstraße - Bahnhofstraße - Kieler Straße Süd.

Empfehlung:

Die vorhandenen Fußgängergassen sollten erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung und Bebauung des Bahnhofsareals sollte die Ost-Westachse Bahnhofstraße - Promenade als direkte, fußläufige Verbindung gestärkt werden. Deshalb sollte im **Bahnhofsareal ein Platz** geschaffen werden, **der an die Bahnhofstraße unmittelbar anknüpft**. Er sollte sich, um mehr Aufenthaltsqualität zu erlangen, nicht mehr zur Reeperbahn orientieren, sondern **nach Süden** zum Busbahnhof. Im östlichen Bereich sollte eine **großzügige Platzfläche** entstehen, die an den Platz vor der ehemaligen Bauschule besser anknüpft ("Fördeplatz").

III.2) Städtebauliche Struktur

Ziel der Entwicklung:

Sicherung und Stärkung der vorhandenen, **differenzierten Strukturen**. Steuerung der zukünftigen Veränderungsmaßnahmen im Bahnhofsareal / der Reeperbahn auf Grundlage eines **ganzheitlichen Entwicklungskonzeptes**.

Empfehlungen:

Die unterschiedlichen Charakteristika von **kleinparzellierter Altstadtstruktur, Stadtrand** und **Plätzen mit Großparzellen** könnten stärker herausgebildet werden:

- Um die kleinparzellierte Altstadtstruktur zu erhalten, dürfen bei Neubaumaßnahmen keine Großparzellen zulässig werden bzw. ablesbar sein, die Bauweise muss geschlossen und II-geschossig sein.
- Um die Stadtränder deutlicher zu gestalten, sollten vorhandene **Lücken** Am Exer sowie an der Reeperbahn durch Bebauung **geschlossen** werden.
- Um die Struktur aus Straßen und **Plätzen an den Stadteinfahrten** im Sinne einer städtebaulichen Ordnung deutlich ablesbar und erlebbar zu machen, sollte ein **neu zu schaffender Platz** auf dem Bahnhofsareal mit dem Platz vor der ehemaligen Bauschule und dem Platz vor der Stadthalle **verknüpft** werden.
- Um die Stadteinfahrt zu markieren, sollte ein Neubau auf dem Bahnhofsareal so platziert und geformt werden, dass dort eine **Torsituation** entsteht.

III.3) Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Nebautypologien im Sinne der **städttebaulichen Ordnung Altstadt - Stadtrand**.

Empfehlungen:

In der Kieler Straße Süd, in der Bachstraße, der Bahnhofstraße und Am Exer sollten sich Neubauten an der Typologie der Altstadthäuser orientieren, d.h. II-geschossig sein und ein Satteldach, aber kein Staffelgeschoss haben.

An der Reeperbahn hingegen können aufgrund der Bestandsarchitektur aus unterschiedlichen Architekturepochen Neubauten eine **"moderne"** Typologie aufweisen.

Auf dem Bahnhofsareal sollte die Architektur ebenfalls modern mit **hoher Qualität** und der Nutzung entsprechend gestaltet sein (Architektenwettbewerb).

III.4+5) Gestaltung / Materialien / Denkmalpflege

Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßen- und Platzflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur im Innenbereich des Teilgebietes. Dieses Ziel sollte auch unter den Voraussetzungen des novellierten Denkmalschutzgesetzes fortbestehen.

Empfehlungen:

Erhaltene historische Gebäude und "Einfache Kulturdenkmale" gemäß dem bis zum 31.12.2014 gültigen Denkmalschutzgesetz sollten genauso als **Potenzial für das Altstadtbild** angesehen werden wie die in die Denkmalliste eingetragenen Kulturdenkmale!

Gestaltung

Ziel der Entwicklung:

Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. **Einfügen** von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailsbildung **in das Altstadtbild**. Entwicklung einer **modernen Gestaltungsidentität entlang der Reeperbahn**.

Empfehlungen:

Kieler Straße, Bahnhofstraße, Bachstraße, Am Exer:

- bei Neubauten Wahl einer Gebäudetypologie, die sich an historischen Gebäuden orientiert und sich "unauffällig" einfügt, aber **die Gegenwart dokumentiert**. "Historisierende" Fassadengestaltung ist unerwünscht.
- Fassaden mit vertikaler Struktur;
- bei Zusammenlegen von Parzellen sollten bestehende Parzellenstrukturen durch Material- und Wechsel der Fensterformate ablesbar bleiben; - es sollte mit handwerklicher Qualität gebaut und die Anzahl der Materialien reduziert werden
- keine Dachüberstände, sondern Orientierung der Traufdetails an denen der historischen Gebäude;
- zurückhaltende Farbgebung mit Bezug zum Umfeld

Reeperbahn:

Neubauten sollten eine **hochwertige, moderne Gestaltung** besitzen. Als Fassadenmaterial sollte **Verblendziegel** verwendet werden. Auf dem **Bahnhofsareal** sollte ein Neubau auf der Grundlage eines **Architektenwettbewerbes** errichtet werden, um eine qualitativ hochwertige Gestaltung zu erlangen, die diesem Ort in exponierter Lage am Stadteingang Rechnung trägt. Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 69 sollte diesbezüglich gestalterische Festsetzungen enthalten.

Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung: Werbeanlagen sollen sich der Fassadengestaltung **unterordnen**. (WA-Satzung "C")

Empfehlungen:

- Vordächer sollten ausschließlich als Wetterschutz und nicht als Werbeträger dienen, - Einzelbuchstaben anstatt Tafeln,
- handwerklich / individuell gestaltete Ausleger, senkrecht zur Fassade sollten bevorzugt werden, deren Größe sollte limitiert werden
- dauerhaft installierte Fahnen / Banner sollten zulässig sein, deren Größe und Anzahl sollte aber limitiert sein,
- grellfarbene Bänderolen und vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben sollte unzulässig sein,
- Markisenfarben sollten auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein,
- Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein

III.7) Nutzungen

Ziel der Entwicklung:

Erhalt der Prägung des Gebietes als Misch- bzw. Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der das Wohnen nicht störenden **Mischnutzungen**. Klärung der Festsetzung der Nutzungsstruktur im Bahnhofsareal optional bei Veränderungen in diesem Bereich.

Empfehlungen: *Bahnhofsareal:* Dieser Standort besitzt ein großes und wichtiges Potenzial zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der südlichen Innenstadt. Hier sollten Nutzungen gemäß des Standortgutachtens der CIMA von 2014 "eine sinnvolle Ergänzung der heutigen innerstädtischen Strukturen dar-stellen." Empfohlen wird ein "Kleines Einkaufszentrum" mit Lebensmittelsupermarkt (1.500 - 1.800 m²) sowie "ergänzenden Einzelhandelsmagneten mittlerer Größe". Die Gesamtfläche des Einkaufszentrums sollte maximal 3.400 m² betragen (laut CIMA). Außerdem wären auf dem Bahnhofsareal freizeitorientierte Dienstleistungen (Kino, Diskothek etc.) sinnvoll. Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 69 sollte diesbezüglich gestalterische Festsetzungen enthalten.

Willer-Jessen-Schulgebäude: Hier wird empfohlen, dass die Nachnutzungen die **Struktur des denkmalgeschützten Gebäudes berücksichtigen**. Deshalb sind folgende Nutzungen denkbar: Forschung und Lehre, Kindergarten, Büros, Vereine, Kulturelle Einrichtungen.

III.8) Verkehr, Stell- und Parkplätze

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung des inneren, **altstädtischen Charakters** durch verkehrsberuhigte Straßen, Plätze und der Ost-West-Fußwegebeziehung. In diesem Zusammenhang Unterbringung der privaten Stellplätze in einer Form, die den **Gebietscharakter nicht stört**. Geschwindigkeitsreduzierung auf der Reeperbahn (**Tempo 30 km/h**).

Empfehlungen:

Fußwegachse: Zur Stärkung der **Ost-West-Fußwegbeziehung** sollte das Vorfeld der Neubebauung des Bahnhofsareals unmittelbar verknüpft werden mit der Bahnhofstraße, um die Fußgängerverkehre vom und zum ZOB und der Bahnstation direkter als bisher in den Bereich Kieler Straße / Innenstadt zu leiten. In diesem Zusammenhang wäre es wünschenswert, eine **bessere Auffindbarkeit** des Durchgangs zum Platz vor der ehemaligen Bauschule von der Bahnhofstraße aus zu gewährleisten.

Ruhender Verkehr: Bei Neubauten sollten die Stellplätze im Gebäude untergebracht werden. Höfe sollten möglichst **nicht** als Stellplatzanlagen genutzt werden. Eine Prägung der Freiflächen durch Versiegelung sollte zugunsten des Ortsbildes in dem Untersuchungsbereich vermieden werden.

Busbahnhof: Bessere Aufenthaltsqualität durch Überdachung der Wartebereiche

III.5) Freiflächen, Grünflächen

Ziel der Entwicklung:

Erhalt bzw. Qualitätssteigerung der vorhandenen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen.

Empfehlungen:

Plätze: Auf dem Bahnhofsareal sollte eine öffentliche Platzfläche entstehen, die nicht dem Parken von PKW dient. Dieser Platz sollte als **westliches Entree zur Innenstadt** dienen und entsprechend anspruchsvoll gestaltet werden. Das **östliche Entree** bildet der **Platz vor der Stadthalle**, der großzügiger bemessen und offener zur Förde gestaltet werden sollte. Der Zusammenschluss mit dem Platz vor der ehemaligen Bauschule zum "Fördeplatz" wurde in 2011 bereits konzipiert und vorgeschlagen.

Kieler Straße: Die Umgestaltung der Kieler Straße wurde im Jahre 2004 in einem Wettbewerbsverfahren bearbeitet. Der **Siegerentwurf** sah vor, den Straßenbelag **niveaugleich** herzustellen. Dies ist bereits in der Frau-Clara-Straße erfolgreich umgesetzt worden. Für das **Südende der Kieler Straße** im Untersuchungsbereich dieser Analyse wäre eine derartige Neugestaltung sicher ebenfalls von Vorteil. Der **südliche Eingangsbereich zur Kieler Straße** ist zwar sehr schön grün bewachsen mit Straßenbäumen und Pflanzeninseln. Dennoch erscheint er wenig belebt und "verschließt" den Stadteingang. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs schlug eine **Wasserwand** vor, die als Begrenzung einer großzügigen **Treppenanlage** dient, auf der das Wasser von der Wand hinunter in einen **Kanal** fließt, der in die Straße leitet. Dieser Vorschlag sollte aufgegriffen und diskutiert werden.

III.10) Resümee der Quartiersanalyse

1) Persönliche Beurteilung - was sollte bei Neubauten beachtet werden?

In der Vergangenheit sind schon Vorschläge erarbeitet und diskutiert worden: der Wettbewerb zur Neugestaltung der Innenstadt Eckernfördes in 2004 und die Nachbearbeitung mit dem Vorschlag des Fördeplatzes sowie die Studie zum Platz vor der ehemaligen Bauschule und dem Stadthallenvorplatz in 2011. Hieran kann zukünftig angeknüpft und darüber weiter diskutiert werden. Wünschenswert wäre die Umsetzung dieser weiterentwickelten Konzepte. Darüber hinaus kann ein neues Konzept für das Bahnhofsareal entwickelt werden - sicherlich mit einem Architektenwettbewerb als Initiation. Auf jeden Fall ist die Entwicklung eines Konzeptes für den westlichen Bereich nötig, der gedanklich den sich östlich anschließenden Bereich mit einbezieht. Architektonisch ist an der Reeperbahn Modernität gewünscht, während im Kern die Altstadtarchitektur gestärkt werden sollte. Neubauten in beiden Bereichen sollten gemeinsam haben, dass sie eine hohe Qualität in Gestaltung und Materialien besitzen.

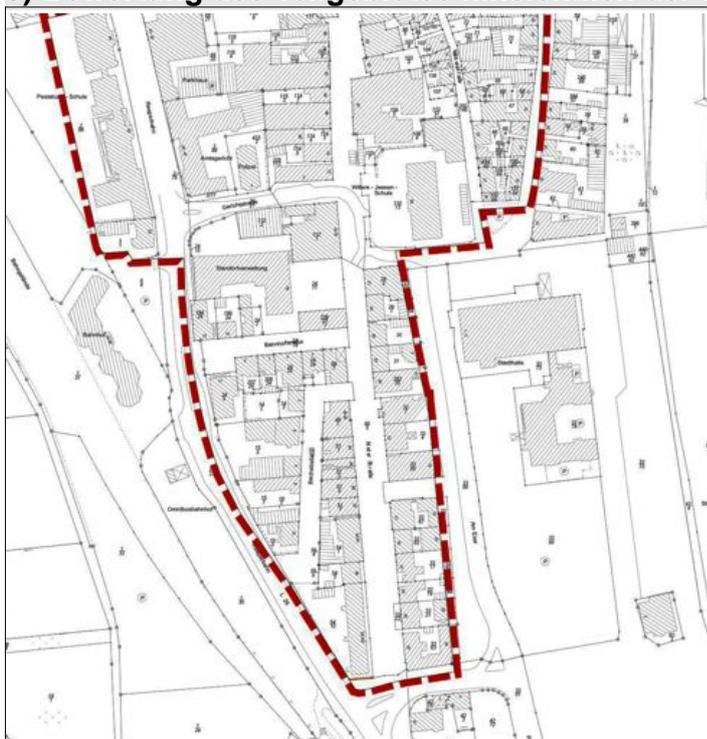
2) Besonderheiten des Quartiers

Das Besondere an dem Teilgebiet ist, dass es die Stadteinfahrten bzw. -eingänge der Innenstadt umfasst. Durch Umgestaltung der östlichen Stadteinfahrt, des südlichen Stadteingangs und Neustrukturierung und -bebauung der westlichen Stadteinfahrt sowie weitestmögliches Schließen der Stadtränder kann hier das Entreé Eckernfördes stark aufgewertet werden.

Die verschiedenen Facetten der architektonischen Gestalt können deutlich hervortreten: Altstadt im Kern, Modernität am Stadtrand.

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger kann gestärkt werden durch attraktive, neu gestaltete Platzflächen an den Stadteinfahrten, die miteinander plausibel und auf kurzem Weg verknüpft sind - mit unterschiedlichen Qualitäten: ÖPNV-Anschluss und "Ankommen" auf dem westlichen Platz - Ruhe, Bewirtung und Introvertiertheit auf dem mittleren Platz - Öffnung zum Fördeerlebnis auf dem östlichen Platz. Quer dazu die Spange Kieler Straße mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, gastronomischen Angeboten. Eckernförde - das facettenreiche Stadterlebnis!

3) Bewertung des Teilgebietes hinsichtlich der Erfordernis einer Gestaltungssatzung



Auszug aus: Geltungsbereich OGS - - - - vom 10.10.2014, erstellt: Büro Architektur + Stadtplanung.

Im Zusammenhang mit der "Überarbeitung der Gestaltungssatzung" wurde der neue Geltungsbereich der zukünftigen Gestaltungssatzung wie dargestellt festgelegt.

Selbstverständlich ist es sinnvoll, den Kernbereich der südlichen Altstadt zukünftig in die Gestaltungssatzung mit aufzunehmen.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 69 wird gestalterische Festsetzungen für den Bereich der Westseite der Reeperbahn treffen, der nicht im Geltungsbereich der neuen Gestaltungssatzung liegt. Neubauten in diesem Bereich sollten gestalterischen Festsetzungen unterliegen, die nicht auf historischer Typologie basieren.

Impressum

Auftraggeber:
Stadt Eckernförde
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Rathausmarkt 4-6
24340 Eckernförde

Urheber der Daten der Liegenschaftskarte:
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:



Bearbeitung:
Marie-Luise + Peter Zastrow
Freisch. Architekten und Stadtplaner

Juni 2014 - April 2015

Anlage 1 - Tabelle zu Seite 5 - Anzahl der Geschosse / Gebäude

Anzahl der Geschosse	Gerichtsstraße	Reeperbahn Süd	Am Exer *)	Bahnhofstraße	Bachstraße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
I oder I+DG	0	0	7	1	4	2	5	19	20%	I oder I+DG
II oder II+DG	0	4	10	7	14	21	1	57	61%	II oder II+DG
III oder III+DG	2	3	1	4	3	5	0	18	19%	III oder III+DG
Anzahl Gebäude	2	7	18	12	21	28	6	94	100%	Anzahl Gebäude

*) Gebäude zweiteilig

Tabelle zu Seite 6 - Kulturdenkmale

Kulturdenkmale	Gerichtsstraße	Reeperbahn Süd	Am Exer	Bahnhofstraße	Bachstraße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale „D“	0	1	0	1	1	2	2	7	100%	Eingetragene Denkmale „D“
Einfache Denkmale „K“	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Einfache Denkmale „K“
Zustand „K“ gepflegt	0	0	0	0	0	0	0			Zustand „K“ gepflegt
Gepflegt in %				0%		0%				Gepflegt in %
Anzahl denkmalgesch. Geb.	0	1	0	1	1	2	2	7	100%	Anzahl denkmalgesch. Geb.
Anteil denkmalgesch. Geb. in %	0%	14%	0%	8%	5%	7%	33%	8%		Anteil denkmalgesch. Geb. in %
Anzahl Gebäude	2	7	13	12	21	28	6	89		Anzahl Gebäude

Tabelle zu Seite 7 - Werbeanlagen

Werbeanlagen	Gerichtsstraße	Reeperbahn Süd	Am Exer	Bahnhofstraße	Bachstraße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	WA/Anz. Geb. %	Werbeanlagen
horizontale Schilder	1	2	8	1	2	17	4	35	36%	horizontale Schilder
vertik. Schilder, Ausleger	0	0	0	0	0	4	1	5	5%	vertikale Schilder
orthogonale Schilder	0	1	1	0	2	10	0	14	14%	orthogonale Schilder
Als Einzelbuchstaben	0	0	0	0	0	2	0	2	2%	Als Einzelbuchstaben
Leuchtreklame	0	1	0	1	0	12	4	18	18%	Leuchtreklame
Fensterreklame	1	3	1	2	2	11	4	24	24%	Fensterreklame
Anzahl Werbeanlagen	2	7	10	4	6	56	13	98	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	2%	7%	10%	4%	6%	57%	13%			Anteil an WA pro Abschnitt
Außenbereich										Außenbereich
Waren im Außenbereich	0	0	0	0	0	4	0	4	14%	Waren im Außenbereich
Außen-sitzbereich	0	0	0	1	0	4	3	8	29%	Außen-sitzbereich
Markise	0	0	3	0	0	0	0	3	11%	Markise
Schirme		0	0		0	1	2	3	11%	Schirme
Vordach als Werbeträger	0	0	1	0	1	8	0	10	36%	Vordach als Werbeträger
Anzahl Anlagen außen	0	0	4	1	1	17	5	28	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	0%	0%	14%	4%	4%	61%	18%			
Anzahl Gebäude	2	7	13	12	21	28	6	89		Anzahl Gebäude

Anlage 2 - Tabellen zu Seite 7 - Gestaltung: Fenster, Schaufenster, Vordächer

Fenster	Gerichts- straße	Reeper- bahn Süd	Am Exer	Bahnhof- straße	Bach- straße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fenster
historische Teilung	0	2	0	3	3	8	3	19	21%	historische Teilung
Nach 1950, un-/geteilt	2	5	13	9	18	21	3	71	79%	Nach 1950, un-/geteilt
Anzahl Gebäude	2	7	13	12	21	29	6	90	100,00%	Anzahl Gebäude
Schaufenster	Gerichts- straße	Reeper- bahn Süd	Am Exer	Bahnhof- straße	Bach- straße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Schaufenster
in die Fassade eingebunden	1	1	2	0	1	6	2	13	35%	in die Fassade eingebunden
In %	100%	0%	0%	0%	50%	30%	40%			
nicht in die Fassade eingebunden	0	1	1	4	1	14	3	24	65%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Schaufenster	1	2	3	4	2	20	5	37	100%	Anzahl Gebäude mit Schaufenster
In %								20%		
Vordächer	Gerichts- straße	Reeper- bahn Süd	Am Exer	Bahnhof- straße	Bach- straße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Vordächer
in die Fassade eingebunden	0	0	0	0	0	3	0	3	33%	in die Fassade eingebunden
nicht in die Fassade eingebunden	0	0	0	0	1	5	0	6	67%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Vordach	0	0	0	0	1	8	0	9	100%	Anzahl Gebäude mit Vordach
Anzahl Gebäude	2	7	13	12	21	28	6	89		Anzahl Gebäude
Anteil Geb. mit Vordach	0%	0%	0%	0%	5%	29%	0%	10%		Anteil Geb. mit Vordach

Tabellen zu Seite 9 - Gestaltung: Fassadenmaterial, Dachmaterial

Fassaden- material	Gerichts- straße	Reeper- bahn Süd	Am Exer	Bahnhof- straße	Bach- straße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fassaden- material
Ziegel, rot,grau	1	6	9	8	12	10	2	48	55%	Ziegel, rot,grau
Mauerwerk, geschlämmt	0	0	0	0	5	6	0	11	13%	Mauerwerk, geschlämmt
Putz	1	1	3	3	3	10	4	25	29%	Putz
Metall, Schie- fer,Holz,Platten .Glas	0	0	0	0	1	2	0	3	3%	Metall, Schiefer
Anzahl Gebäude	2	7	12	11	21	28	6	87	100,00%	Anzahl Gebäude

Dachmaterial	Gerichts- straße	Reeper- bahn Süd	Am Exer	Bahnhof- straße	Bach- straße	Kieler Str. Süd ab 61	Bauschule, WJSschule	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
rote Pfanne	0	1	1	0	3	3	0	8	9%	rote Pfanne
braune Pfanne	0	1	0	1	1	2	0	5	6%	braune Pfanne
schwarze Pfanne	0	1	3	4	9	12	4	33	37%	schwarze Pfanne
Schiefer,Zink	2	0	0	0	0	2	2	6	7%	Schiefer
Platten	0	1	2	0	4	9	0	16	18%	Kupfer
Zink	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	Zink
Flachdach	1	3	7	1	4	0	0	16	18%	Flachdach
zu Straße / Platz.... traufständig	1	4	4	8	13	16	4	50	56%	zu Straße / Platz.... traufständig
Giebelständig	0	0	2	1	2	0	0	5	6%	Giebelständig
Frontspieß	1	0	0	2	2	12	2	19	21%	Frontspieß
Anzahl Gebäude	3	7	13	12	21	28	6	90	100%	Anzahl Gebäude