



STADTBILDANALYSE für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt



Quartiersuntersuchung
 Teilgebiet Rundsilo - südlicher Binnenhafen "A TG 1" 2014 / 2016

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) Dachmaterialien und Fassadenmaterialien	Seite	8
I.A.7) Nutzungskataster	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) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung :		
II.4/5.1) 2. Steg und südlicher Binnenhafen	Seite	15
II.4/5.2) Langebrückstraße 2 - 10 und 18 - 34	Seite	16
II.4/5.3) Ochsenkopf 1 - 19 und 2 - 14	Seite	17
II.4/5.4) Frau-Clara-Straße 1 - 7a und 9 - 19	Seite	18
II.6) Nutzungen	Seite	19
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	20
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite	21
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	22
III.1-3) Städtebau	Seite	23
III.4) Denkmalpflege	Seite	24
III.5.) Gestaltung und Werbeanlagen	Seite	25
III.6) Nutzungen	Seite	26
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite	27
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite	28
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	29
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite	30
Impressum	Seite	31
Anhänge		
Anhang 1 Tabellen	Seite	32
Anhang 2 Tabellen	Seite	33

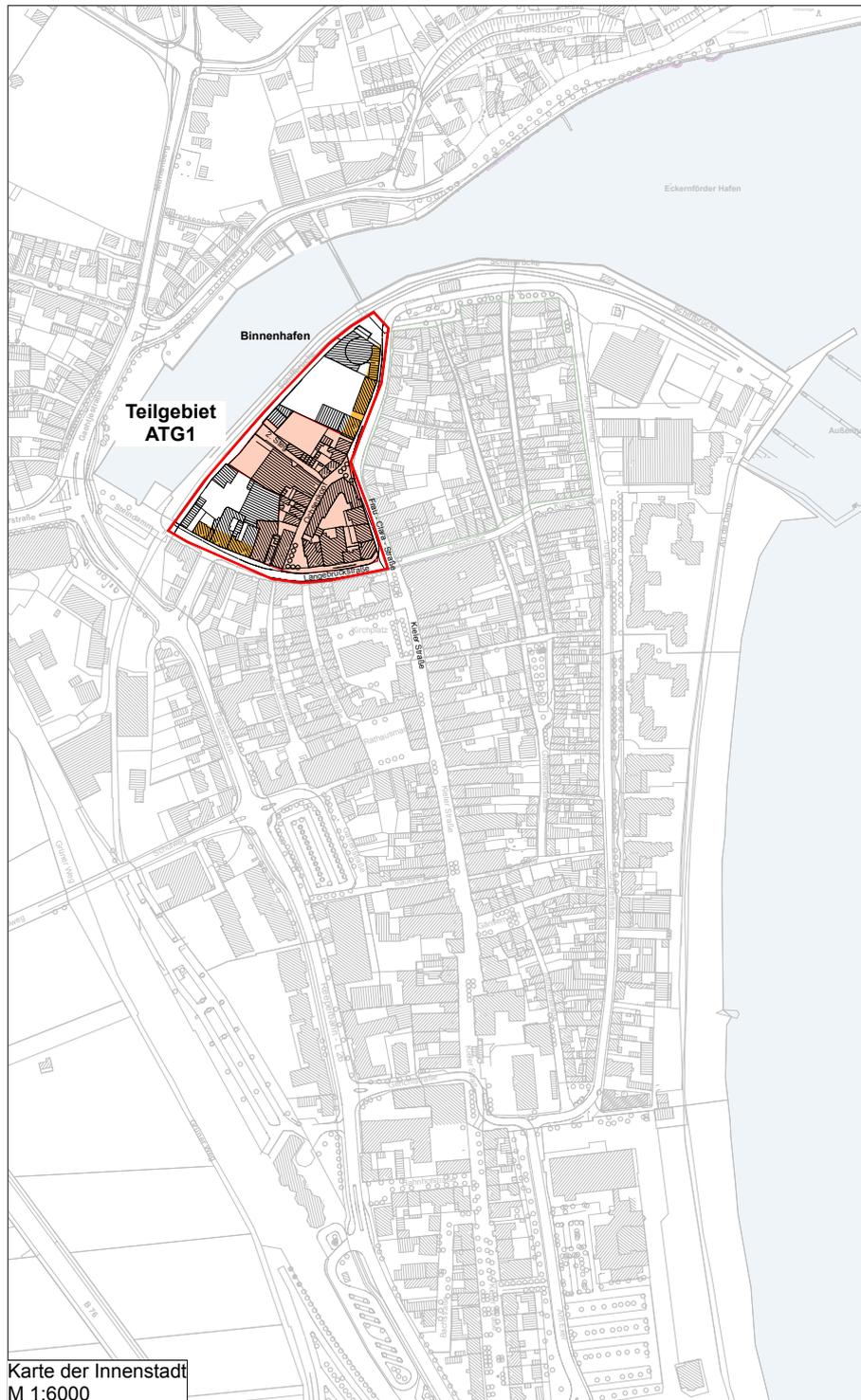
I. A Bestandsaufnahme allgemein



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) Dachmaterialien und Fassadenmaterialien	Seite	8
I.A.7) Nutzungskataster	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

I. A Bestandsaufnahme

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



Karte der Innenstadt
M 1:6000

 Teilgebiet ATG1

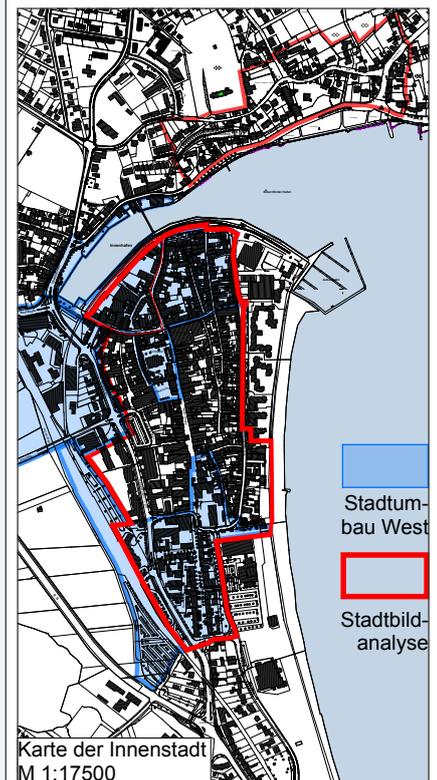
 B-Plan 4/4

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

Das Teilgebiet "ATG₁":

Im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung von 1978, die für bauliche Anlagen in der Altstadt Eckernfördes gültig ist, liegt der nordwestliche Teil der Frau-Clara-Straße sowie der nordwestliche Teil der Langebrückstraße. Der gesamte Untersuchungsbereich liegt im Bereich des Maßnahmenpakets "Stadtumbau West".

Für den Bereich Ochsenkopf / 2. Steg als Sanierungsgebiet Nr. 2 gilt der B-Plan 4/4 von 1980.



Karte der Innenstadt
M 1:17500

 Stadtumbau West

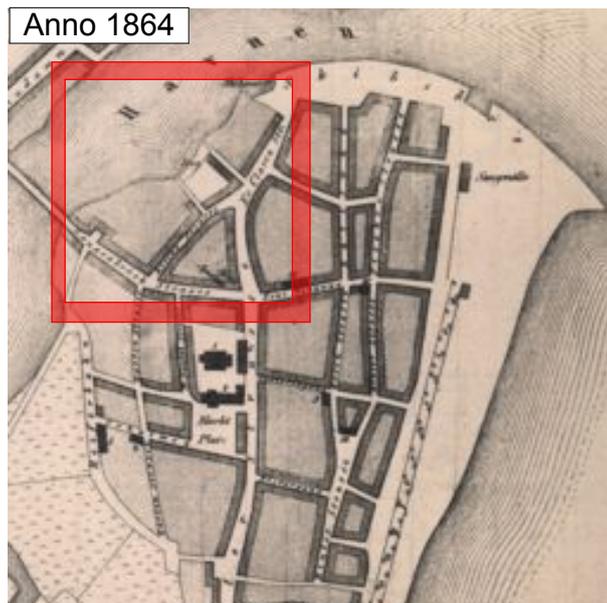
 Stadtbildanalyse

Lage im Stadtgebiet

Der Untersuchungsbereich "Rundsilo - südlicher Binnenhafen" liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt Eckernfördes zwischen Frau-Clara-Straße und Binnenhafen. Er zeichnet sich durch unterschiedliche Stadtstrukturen aus: Frau-Clara-Straße, Ochsenkopf und Langebrückstraße mit historisch geschlossener, kleinparzellierter Struktur sowie der Fläche am Binnenhafen, auf der zwei historische Großspeicher stehen, deren z.T. große Parzellen derzeit in weiten Teilen aber unbebaut sind. Die Aufnahme des Teilgebietes in die Stadtbildanalyse erfolgt einerseits aufgrund seiner Bedeutung als Rand der Altstadt am Binnenhafen, andererseits als Randgebiet des Großprojektes "Nooröffnung" der Stadt Eckernförde und in diesem Zusammenhang auch seiner Lage am historischen und zukünftigen Stadtein- und Stadtausgang.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.2) Stadtstruktur - historisch und gegenwärtig

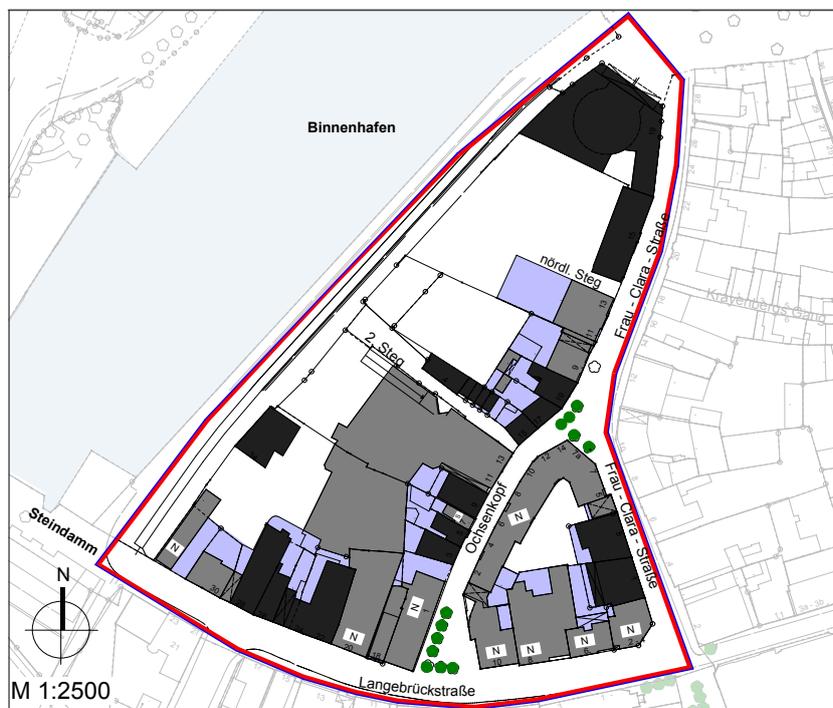


Bildquellen: Landesamt für Denkmalpflege

Stadtansichten aus den Jahren 1651 und 1864

1651 bildete die nördliche Häuserzeile entlang der Langebrückstraße sowie die westliche Bebauung des heutigen Ochsenkopf und der Frau-Clara-Straße den Stadtrand nach Westen. Das heutige Hafenvorfeld war unbebaut, das Ufer zum Noor unbefestigt. Auch im Südwesten umgab die Stadt die Wasserfläche des "Noer", sie war eine Halbinsel. Über die Wasserfläche führte in Verlängerung der Langebrückstraße eine Brücke in Ost-Westrichtung - sie bildete den Stadt Ein- und Ausgang.

In 1864 sind die Brücke und die durchgehende Wasserfläche weiterhin vorhanden. Auf dem Hafenvorfeld befindet sich eine Bebauung - flankiert von zwei Durchgängen zur Frau-Clara-Straße. Sie führen aus der Stadt heraus zu einem "Steg" am Ufer. Dies deutet auf die Fischerei als beherrschender Wirtschaftsfaktor Eckernfördes im 19. Jhd. hin. Mit Anlage des Noorplatzes im Jahre 1923 wurde die südwestliche Wasserfläche zwischen Halbinsel und Westufer geschlossen.



- Bestandsgebäude, historisch
- historische Kleinparzellen
- Neubau seit ca. 1950
- Neubau 1980-2013
- Untersuchungsbereich ATG1

Stadtstruktur heute

Die kleinteilige Parzellenstruktur und historischen Gebäude sind entlang der Langebrückstraße, des Ochsenkopf sowie der Frau-Clara-Straße in Teilen heute noch erhalten.

Der gesamte Untersuchungsbereich ist Sanierungsgebiet. Als solches wurde der Block zwischen Ochsenkopf und Frau-Clara-Straße Anfang der 1980er Jahre - mit Ausnahme zweier historischer Gebäude an der Frau-Clara-Straße - komplett neu mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, wobei die Struktur der kleinen Parzellen am Ochsenkopf aufgelöst wurde. Auch dem gegenüber zum Binnenhafen hin wurden großflächige Neubauten errichtet, die dem Einzelhandel dienen. Das Hafenvorfeld ist weitestgehend unbebaut.

Der historische, nördliche Steg und der 2. Steg sind als öffentliche Durchgänge zwischen Frau-Clara-Str. bzw. Ochsenkopf und Hafen erhalten.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.3) Städtebauliche Typologien



Historische Bebauung

Aufgrund der weitestgehend erhaltenen historischen Bausubstanz in der Eckernförder Altstadt sind Gebäudetypologien auszumachen, die wiederholt in Varianten vorzufinden sind und so das Stadtbild prägen.

Die Auswahl eines Haustyps war in der Vergangenheit geprägt nicht nur durch die Wohnbedürfnisse, wirtschaftlichen Verhältnisse und Nutzungszwecke, sondern auch durch handwerkliche, baumeisterliche Traditionen, die wohl zu dieser Typisierung geführt hat.

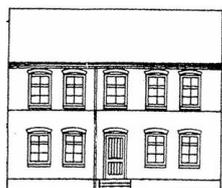
Einige der historischen Fassaden sind im Laufe der Zeit durch Sanierungsmaßnahmen, z.B. Auswechseln der Türen und Fenster, Verputzen oder Verklinkern der Fassaden, Neueindecken der Dächer, stark verändert worden.

72% der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind II-geschossig (s. Tabelle Anhang 1 S. 33)

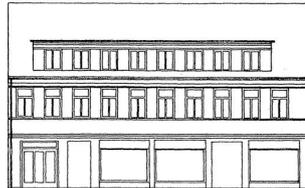
Historische Gebäudetypen, geordnet nach Geschossigkeit:



Typ 1:
ältester Haustyp,
19. Jhd. I-gesch.,
ca. 45° Satteldach,
mit / ohne Frontgiebel, Wohnhaus



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



Sondertypen:
II, II+, III., ca. 45°-
50° SD, Wohn-
u. Geschäftshaus



Typ 4:
III-gesch., ca. 45°
SD mit / ohne
Frontgiebel, Wohn-
u. Geschäftshaus



Sondertypen 2:
IX-gesch.
Flachdach
Speicher- u.
Lagerhaus

Neubauten seit den 1980er Jahren:



Ochsenkopf 11-13
Frontansicht



Ochsenkopf 11-13
Rückansicht



Langebrückstr. 16
Ochsenkopf 1



Langebrückstr. 6



Langebrückstr. 2-4



Langebrückstr. 8



Frau-Clara-Str. 7



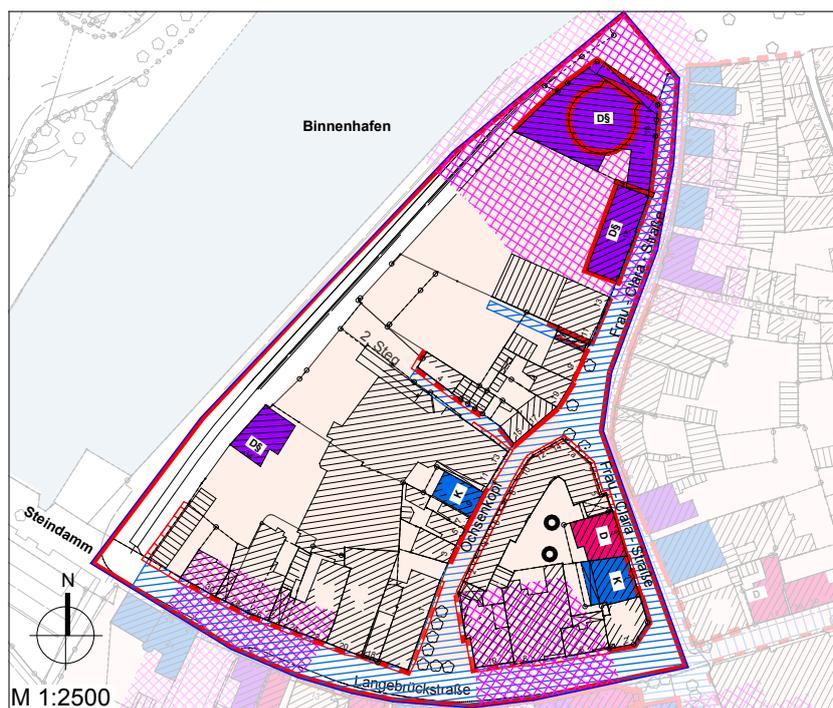
Frau-Clara-Str. 9-13

Neubebauung

Alle hier dargestellten Neubauten sind Wohn- u. Geschäftshäuser bzw. ist Ochsenkopf 11-13 ein reines Geschäftshaus. Die Baukörper sind zwar gegliedert durch Vor- und Rücksprünge - auch im Dach - wirken aber durch ihre einheitlich roten Ziegelfassaden wie Zeilenbauten. Dies ist zurückzuführen auf die jeweilige Erstellung als Gesamtbaumaßnahme und prägt damit eine einheitliche Typologie im ansonsten vielfältigen Typenkanon der Altstadt.

I. A Bestandsaufnahme

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



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

- D** zur Eintragung in das Denkmalschutzbuch vorgesehene Kulturdenkmale besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- DS** Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)
- K** einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG, Überprüfung muss noch erfolgen)
- Denkmalschutz-Zonen, erhaltenswerte Ortsteile (§1 BauGB)
- Denkmalschutzbereiche Mindestumgebungsschutz (§9 DSchG)
- Stadtbildcharakteristische Straßen- u. Platzräume
- Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BauGB)
- Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)
- Zerstörte Straßenkanten (Baulinien)
- Erhaltenswerter Baumbestand
- Untersuchungsbereich ATG1

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

- Kapitel "Stadtgeschichte":

ab frühes 14. Jhd.: "...Für die Stadtentwicklung war offenbar ein wichtiger Faktor: die Lage am Fördeübergang, der freilich abseits der großen Nordsüd-Heerwege nur eine begrenzte Bedeutung gehabt haben kann,... Es hat den Anschein, als hätte sich die Stadt zunächst am **Fördeübergang** um die **Langebrückstraße** entwickelt."

Ende 19 Jhd.: "...Auch die Noorseite änderte sich: zunächst mit dem Bau des **Steindamms**, der die Holzbrücke ersetzte, dann durch den Bahndamm sowie durch Geländeaufschüttungen für den Bahnkörper und eine Bahnbeamtsiedlung südwestlich der Altstadt. Mit der Anlage des **Noorplatzes** 1923 zwischen Halbinsel und Nordufer verwischte man schließlich den Charakter der Stadt am Wasser."

- 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."

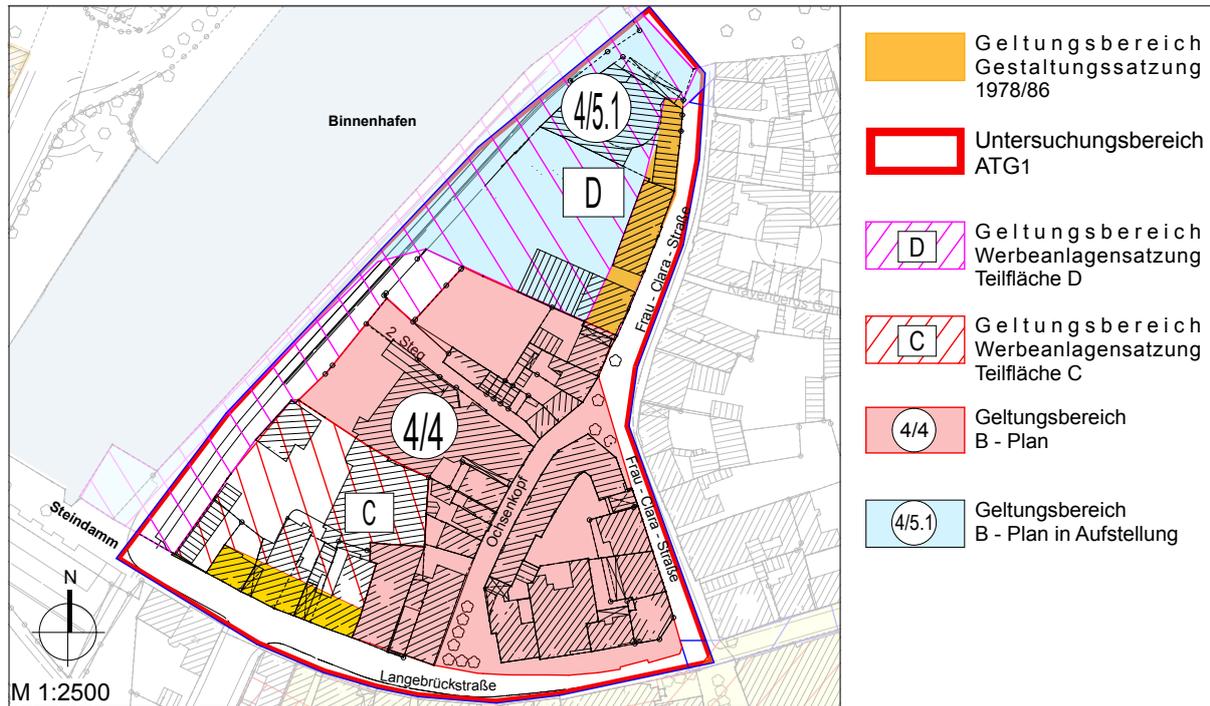
- Kapitel "Denkmalpflegerische Zielsetzungen":

"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."

Im Untersuchungsgebiet sind bisher nur die beiden historischen Speichergebäude sowie das Gebäude Frau-Clara-Straße Nr.15 Kulturdenkmale besonderer Bedeutung. Im Ochsenkopf und in der Frau-Clara-Straße gibt es im Untersuchungsgebiet jeweils ein einfaches Kulturdenkmal sowie ein historisches Gebäude, das für die Eintragung als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung vorgesehen ist. In der Langebrückstraße, die eine der ältesten Straßen Eckernfördes ist, stehen noch einige historische Häuser, ebenso im Ochsenkopf. Deren Fassaden sind von der Denkmalpflege als "erhaltenswert" eingestuft. Aufgrund der Leitung des Durchgangsverkehrs über die Reeperbahn verloren der Steindamm am Süden des Hafenbeckens sowie die Langebrückstraße ihre Jahrhunderte bestehende Bedeutung als "Stadt-Ein- und Ausfahrt". Der als erhaltenswert eingestufte nördliche Steg zwischen Fr.-Clara-Str. 11 und 9 ist aufgrund von Neubebauung nicht mehr vorhanden.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.5) Gestaltung / Werbeanlagen - Übersicht

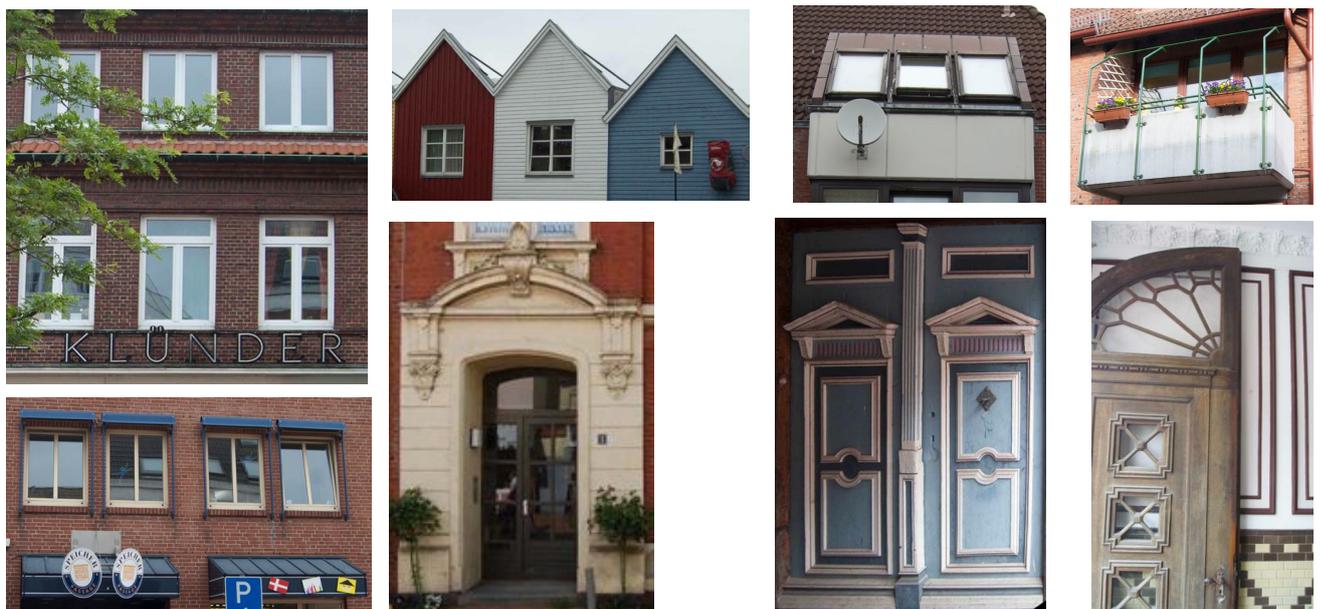


Werbeanlagen

Die Werbeanlagensatzung der gesamten Stadt Eckernförde ist aufgegliedert in Teilflächen, für die - je nach Nutzungscharakter und Baubestand innerhalb der Teilfläche - differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

Der nördliche Untersuchungsbereich mit dem Rundsilo und der Hafentfläche gehört zur Teilfläche D, der südöstliche Bereich auf der Rückseite der Langebrückstraße gehört zur Teilfläche C. Der B-Plan 4/4 trifft Festsetzungen zu Werbeanlagen für den Geltungsbereich. Ebenso die Gestaltungssatzung, die für die Nordwestseite der Frau-Clara-Straße sowie die nördlich an die Langebrückstraße angrenzende Bebauung gilt. Insgesamt erscheint diese Rechtssituation zunächst verwirrend, da sie die Frage aufwirft "was gilt wo?". Inhaltlich widersprechen sich die Festsetzungen in der Werbeanlagen Teil C jedoch nicht mit denen des B-Planes 4/4 oder der Gestaltungssatzung. Für alle gilt der Tenor, dass die architektonische Gliederung der Fassade durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden darf und Werbeanlagen die Oberkante der EG-Decke nicht überragen dürfen. Es fehlen hingegen Festsetzungen, die Anlagen nur an der Stätte der Leistung gewähren, aber Anlagen der Fremdwerbung in diesem Gebiet untersagen.

Für die Teilfläche D werden Festsetzungen u.a. für freistehende Werbeanlagen getroffen, deren Größe im Verhältnis zur Grundstücksgröße limitiert ist. Werbeanlagen sind im gesamten Untersuchungsgebiet, die größte Anzahl davon in der Langebrückstraße, in Form von Schildern und Fensterklame vorhanden (s. Tabelle Anhang S. 33).

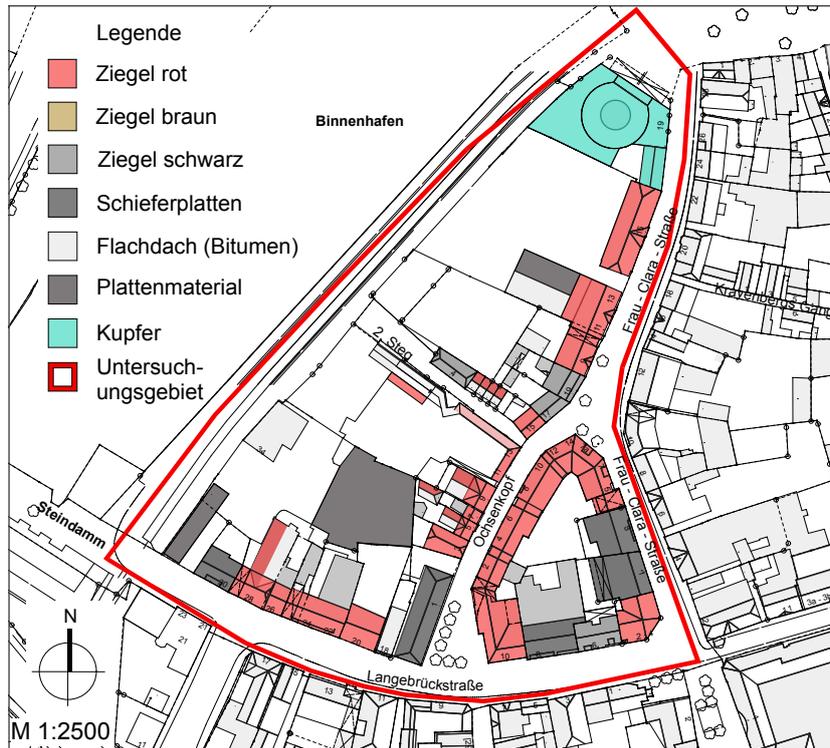


Gestaltung

Für den Untersuchungsbereich sind weitreichende Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung in der Gestaltungssatzung bzw. im B-Plan 4/4 getroffen. Aufgrund des hohen Anteils von Neubauten aus den 1980er Jahren sind z.B. bei 70% der Häuser die Fenster nicht geteilt, Schaufenster allerdings in die Fassadengliederung eingefügt (s. Tabelle Anhang 2, S. 34). Die erhaltenen historischen Gebäude weisen z.T. handwerkliches Schmuckwerk bei Eingangstüren und -portalen auf.

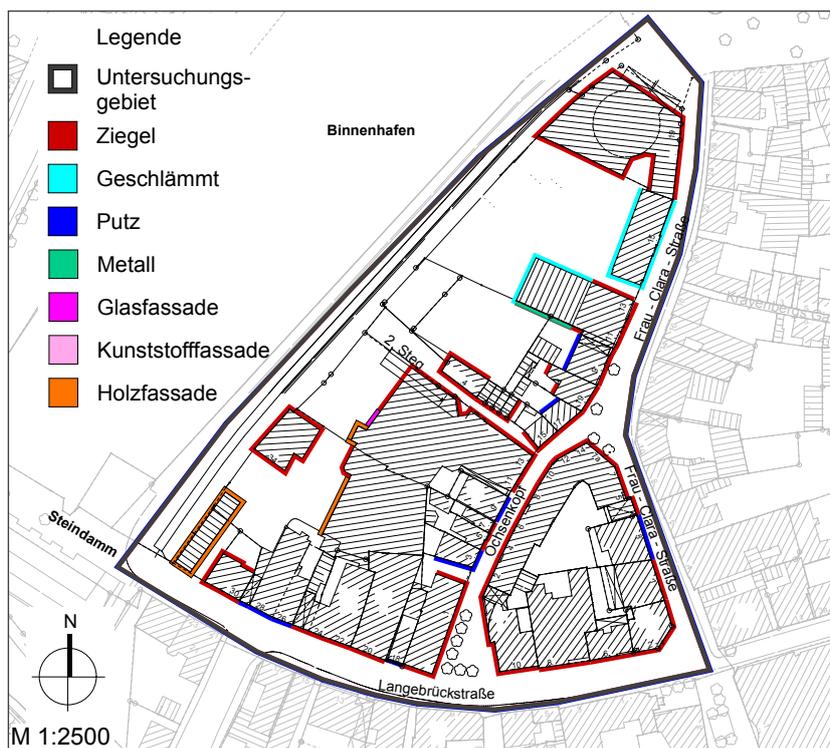
I. A Bestandsaufnahme

I.A.6) Dachmaterial und Fassadenmaterial



Dachformen- und materialien

Entlang der Straßen besitzen die Häuser Satteldächer. Im rückwärtigen Bereich, insbesondere zum Binnenhafen hin, haben die Gebäude Flachdächer, wobei es sich hier überwiegend um die Speicherpassage handelt, aber auch der "Siemenspeicher" am Hafen hat ein Flachdach. Über das gesamte Untersuchungsgebiet betrachtet sind 65% der Häuser mit roten Dachpfannen eingedeckt und 74% stehen mit der Traufe zur Straße. Der historische Gebäudekomplex "Rundsilo" hat ein Dach aus Kupfer. (Siehe auch Tabelle im Anhang 2, S. 34)

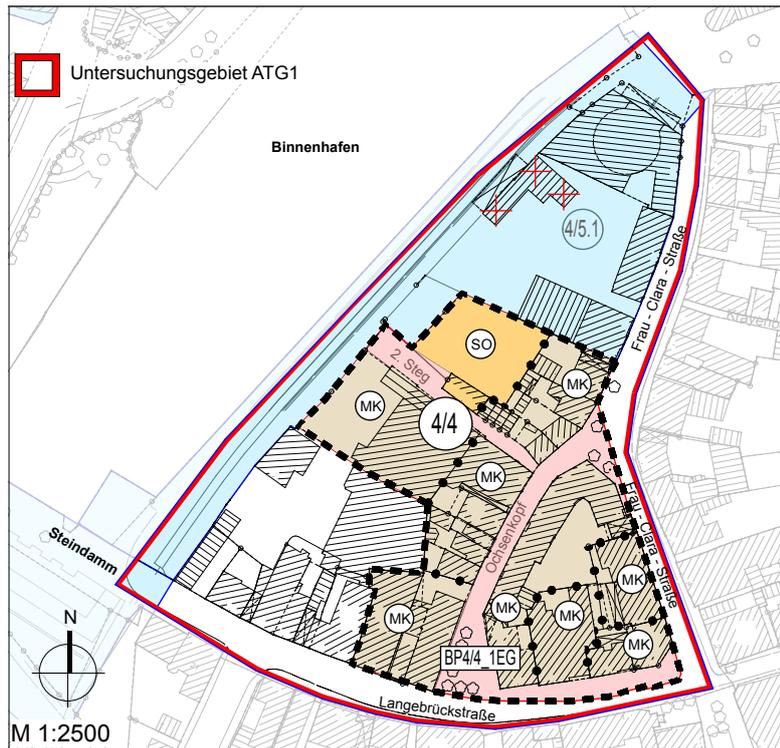


Fassadenmaterialien

Entlang der Straßen besitzen die Häuser größtenteils rote Ziegelfassaden. Ganz vereinzelt gibt es hier Putz- bzw. Schlämmefassaden. Über das gesamte Untersuchungsgebiet betrachtet beträgt der Anteil der Häuser mit roter Ziegelfassade 80%. Im Bereich zum Binnenhafen hin haben einige Fassaden eine Holzverschalung, wie z.B. die Schaugiebel an der Speicherpassage in unterschiedlichen Farben. (Siehe auch Tabelle im Anhang 2, S. 34)

I. A Bestandsaufnahme

I.A.7) Nutzung

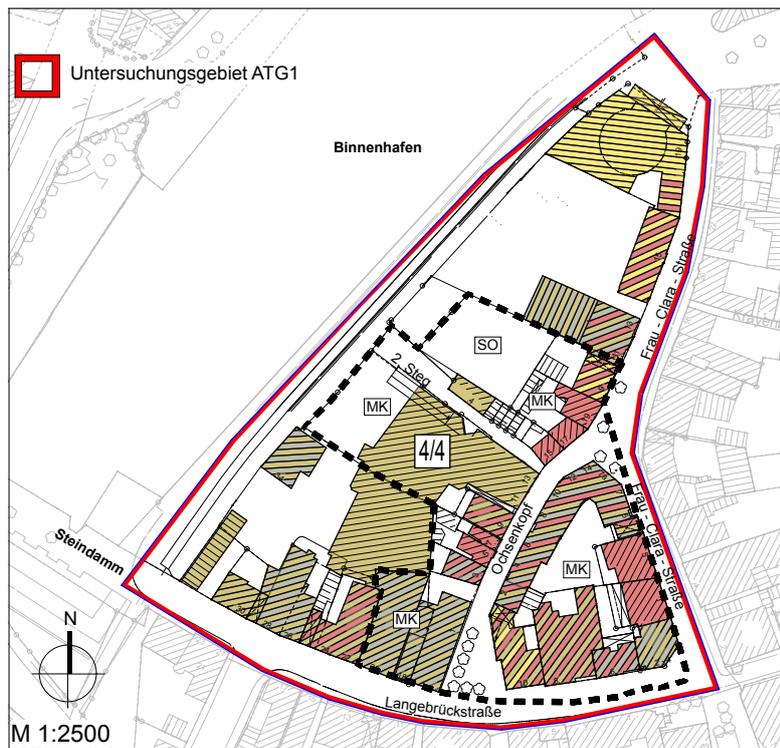


Art der baulichen Nutzung gemäß B-Plan:

- Geltungsbereich gültiger B-Plan Nr. 4/4
- B-Plan 4/4_1. Ergänzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MK Kerngebiet (§7 BauNOV)
Handelsbetriebe u. zentrale Einrichtungen des städt. Lebens, Wohnen gem. Vorgaben.
- SO Sondergebiete (§§ 10 und 11 BauNVO)
Sondergebiet Hafen
- Geltungsbereich B-Plan 4/5.1 aufgestellt / ruht
- Abgerissenes, historisches Gebäude (hier: Speicher)

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes gilt der B-Plan 4/4 mit der Festsetzung "MK" (Kerngebiet), bzw. für die nordwestliche Fläche zum Binnenhafen hin "SO" (Sondergebiet Hafen). Für die nördlich bzw. südöstlich angrenzenden Bereiche gelten keine Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung.

In dem Bereich, der dem Hafen zugewandt ist, findet eine Konversion von hafenwirtschaftlicher Nutzung hin zu einer Misch- bzw. Kerngebietsnutzung statt. Diese Veränderung steht auch im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt "Nooröffnung". Das ehemals vorhandene große Speichergebäude wurde bereits abgerissen. Die Zwischennutzung der Flächen erfolgt derzeit als öffentlicher Parkplatz.



Nutzungen im Einzelnen:

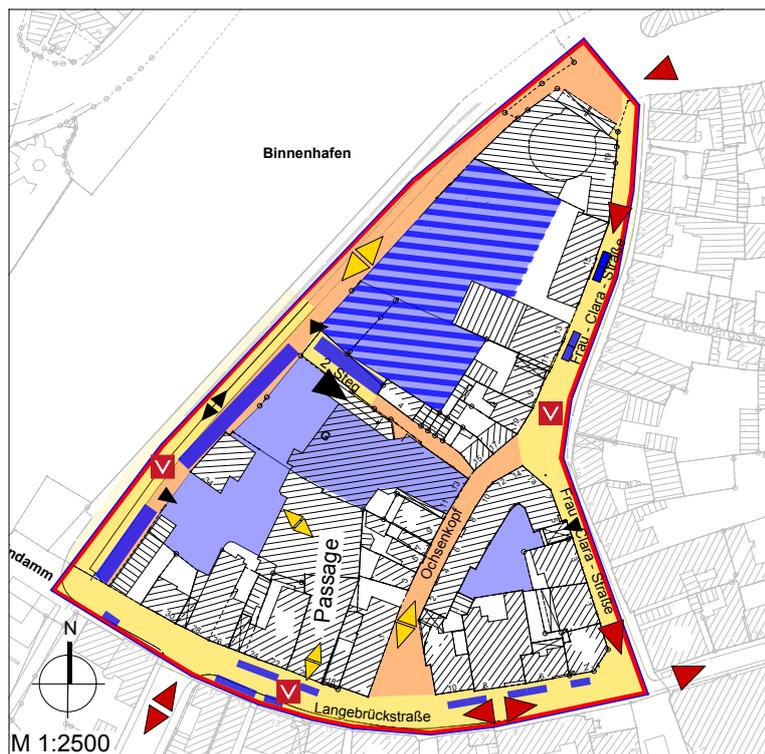
- Gastronomie
- Wohnen
- Gewerbe / Einzelhandel
- Büro DL, Bank, Praxen in OGs
- Mischnutzungen
z.B. Gastronomie, Wohnen, Gewerbe

Entlang der Straßen werden die Gebäude vielfach als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt, wobei sich die Geschäfte im Erdgeschoss und die Wohnungen im oberen Geschöß befinden. Vereinzelt gibt es Gebäude mit reiner Wohnnutzung. In mehreren Gebäuden entlang der Langebrückstraße befinden sich, insbesondere in den oberen Etagen, Büros bzw. Praxen. Der "Rundsilo" hat im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung, der Turm ist ungenutzt. Im "Siemenspeicher" befindet sich im EG ein Einzelhandelsgeschäft und in den oberen Etagen Büros und eine Rechtsanwaltpaxis.

Rückwärtig der Westseite des Ochsenkopf zum Binnenhafen hin befindet sich die großflächige "Speicherpassage" als Einzelhandelsfläche. Deren Zugänge liegen sowohl im Gebäude Ochsenkopf 11-13, in der Langebrückstraße 20 als auch an der Hafenvorfläche.

I. A Bestandsaufnahme

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



Legende:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Fußläufige Bereiche | Verkehrs-Mischfl. |
| Fußläufige Erschließung | Verkehrsberuhigter Bereich |
| priv. Stp Anlagen | öffentl. Parkplätze |
| priv. Grundstück, als der Öffentlichkeit zugänglicher Parkplatz genutzt | |
| G Garagendeck | Zufahrt Garagendeck |
| PKW-Fahrtrichtg. Sammelstraße | Zufahrt Parkplatz / Anlieger |



Langebrückstraße



Frau-Clara-Straße



2.Steg



Am Binnenhafen



Am Binnenhafen



Ochsenkopf



Vor Speicherpassage

Öffentliche Parkplätze

Das Hafengebiet am Binnenhafen wird als große, eingegrenzte Parkplatzebene für die Öffentlichkeit bewirtschaftet. Außerdem sind öffentliche Parkplätze entlang der Hafenkante und vereinzelt entlang der Langebrückstraße und der Frau-Clara-Straße vorhanden.

Außerdem stehen auf der Parkplatzebene östl. der Reeperbahn in 200m Entfernung 110 Plätze zur Verfügung und auf der Fläche an der B76 / Grüner Weg in 650 m Abstand vom Planungsbereich weitere 600 Plätze.

Private Stellplätze

Eine private Gemeinschafts-Stellplatzanlage befindet sich im Hinterhof der Blockbebauung Ochsenkopf / Frau-Clara-Straße. Für den Einzelhandelsmarkt "Speicherpassage" befindet sich eine Stellplatzfläche östlich des Marktes zu ebener Erde sowie auf dem Dachgeschoss des Marktes mit Zufahrt über eine offene Rampe vom Hafenvorfeld aus.

Verkehrerschließung

Anbindung an Hauptsammelstraßen:

- Richtung West über die Langebrückstraße an die Reeperbahn, Richtung Ost über die Ottestraße an den Jungfernstieg

Sammel- /Anliegerstraßen im Gebiet:

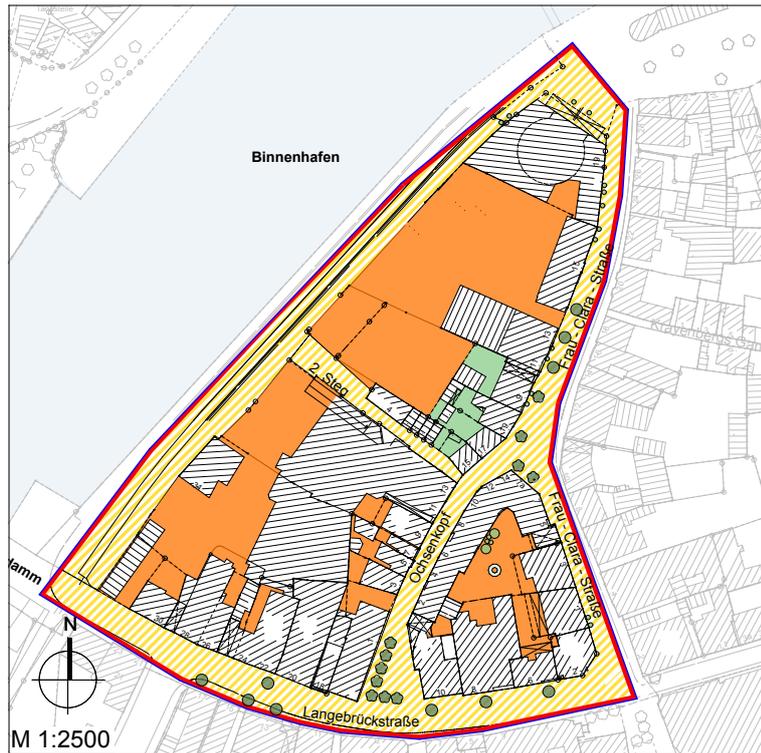
- in Nord-Südrichtung Frau-Clara-Straße, Einbahnstraße, verkehrsberuhigt,
- in Ost-Westrichtung Langebrückstraße, verkehrsberuhigt

Fußläufige Erschließung

Die fußläufige Erschließung ist in Ost-West-Richtung zwischen Frau-Clara-Straße / Ochsenkopf und Binnenhafen über die beiden "Stege" bzw. die Schiffbrücke gewährleistet. In Nord-Süd-Richtung führt die Fußwegeverbindung parallel zum Hafen im Westen und im Osten über die Frau-Clara-Straße, die als niveaugleiche Verkehrs-Mischfläche gestaltet ist, sowie die Fußgängerzone des Ochsenkopf.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.9.) Grün- und Freiflächen



Legende:

- Öffentliche Grünanlagen
- Öff. Freiflächen, Straßen, Wege

- private Grünanlagen
- private Freiflächen
Stp versiegelt
- Zu pflanzender Baum
gem. B-Plan 4/4



Straßenbäume Langebrückstr.



öff. Freifläche am Binnenhafen
(sog. Hafenspromeade)



Straßenraum Ochsenkopf
(Fußgängerbereich)

Öffentliche Grünanlagen

Im Untersuchungsgebiet sind keine flächigen, öffentlichen Grünanlagen vorhanden, sondern nur Einzelbäume in den Straßenräumen der Frau-Clara-Straße, Langebrückstraße und Ochsenkopf.

Öff. Freiflächen

Die öff. Freiflächen sind die Straßenverkehrsflächen sowie das Hafenvorfeld am Binnenhafen. Die Frau-Clara-Straße und die Langebrückstraße sowie die Verlängerung der Schiffbrücke nach Westen entlang der Hafenkante sind alle als niveaugleiche Pflasterflächen fußgängerfreundlich gestaltet.



Priv. Freifläche Fr.-Clara-Str. 11-13



Hinterhof Ochsenkopf 17



Fassadengrün Ochsenkopf 9

Private Freiflächen

Sie befinden sich in den Innenhofbereichen und werden unterschiedlich genutzt, teilweise als Stellplatzflächen. Ein Hinterhof in der Fr.-Clara-Str. 11-13 wird für Außengastronomie genutzt (s. Foto).

Private Grünflächen

Neben einigen Bepflanzungen in den Innenhöfen gibt es Fassadenbepflanzungen mit Rosenstöcken, Rankgewächsen, Topfpflanzen usw.

I. A Bestandsaufnahme

I.A.10) Zusammenfassung und Bewertungskriterien

I.1) Lage im Stadtgebiet

Das Teilgebiet mit seiner Lage angrenzend an den Binnenhafen sowie die Langebrückstraße als historischer Stadtein- und ausgang hat eine herausragende Bedeutung für die historische Innenstadt Eckernfördes.

Kriterium: Sicherung und Stärkung der Lagegunst "historische Altstadt am Binnenhafen und histor. Stadteingang".

I.2) Stadtstruktur

Die kleinteilige Parzellenstruktur der historischen Altstadt entlang der Straßen sowie die beiden Ost-Weststege sind erhalten. Die westliche Bebauungs- und Parzellenstruktur zur Hafenkante hin ist heterogen und offen und wird z.Zt. von Gewerbestrukturen geprägt. Die Entwicklungen der Hafenstrukturen sind prägend für die Stadtsilhouette von der Hafenseite aus.

Kriterium: Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur sowie städtebauliche Ordnung des Bereiches am Binnenhafen im Hinblick auf den Übergang der Altstadt zum Binnenhafen und die Stadtsilhouette von der Hafenseite aus.

I.3) Städtebauliche Typologien

Das Teilgebiet weist eine Reihe von Typologien auf, die sich in der Geschichte entwickelt haben und in Varianten wiederholt vorzufinden sind. Ihnen gemein ist die handwerkliche Bautradition. Neubauten greifen nur bedingt diese Typologien auf und verlieren den Charakter der Kleinparzellierung durch einheitliche Materialien und Bauteile. An der Hafenseite ist eine heterogene, gewerbliche Großtypologie vorhanden.

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

I.4) Denkmalpflege / Stadtgeschichte

Die Altstadtstraßen und angrenzenden kleinen Parzellen sind zu Zeiten der Stadtgründung Eckernfördes entstanden, wobei die Langebrückstraße als Stadtein- und ausgang diente. Es gibt im Teilgebiet nur vier denkmalgeschützte Häuser, darunter zwei hohe Speichergebäude, und darüber hinaus einige gut erhaltene historische Gebäude, die das Ortsbild prägen.

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßenflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur.

I.5) Gestaltung / Werbeanlagen

Die historischen Fassaden zeichnen sich aus durch Vielfalt und Handwerklichkeit der Materialien sowie Schmuckwerk und Detailausbildung. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes 4/4 sind Neubaukomplexe entstanden, die eine eigenständige gestalterische Einheitlichkeit in der Altstadt abbilden. Werbeanlagen von Einzelhandels- u. Gastronomiebetrieben fügen sich unter Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes 4/4 bzw. der Gestaltungssatzung von 1978/86 zu Werbeanlagen in die Altstadttypologie ein.

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detailausbildung in das Stadtbild. Integration der Werbeanlagen von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben in das historisch geprägte Stadtbild u.A. durch Begrenzung der Anzahl und Verzicht auf Fremdwerbung.

I.6) Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes gilt der B-Plan 4/4 mit der Festsetzung "MK" (Kerngebiet), bzw. für die nordwestliche Fläche zum Binnenhafen hin "SO" (Sondergebiet Hafen). Für die nördlich bzw. südöstlich angrenzenden Bereiche gelten keine Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung. Dort finden sich sowohl Wohn- u. Geschäftshäuser, als auch rein gewerbliche Nutzungsarten. Wohnnutzung ist eher gering vorhanden.

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung durch nicht störende Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe. Nutzungsdefinition des Hafenvorfeldes nach Konversion.

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

Die Verkehrserschließung auf den historischen Straßenflächen ist in Form von Mischflächen gestaltet, teilweise mit Einbahnstraßenregelung. Die Fußwegverbindungen sind zudem durch die Stege in Ost-West-Richtung vorhanden. In den Straßen befinden sich einzelne Parkplätze, ebenso auf dem Hafenvorfeld. Dort befindet sich auf privatem Grundstück ein großflächiger Parkplatz. Stellplatzanlagen für Kunden sind auf dem Dach des Gewerbebaus vorhanden, eine private Stellplatzanlage befindet sich in einem Blockinnenhof.

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historischen Straßen- und Stegestruktur sowie der Attraktivität der Wegeverbindungen für Fußgänger. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Stadtraum und in hochwertigen Lagen am Hafen.

I.8) Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grünanlagen beschränken sich im Wesentlichen auf straßenbegleitende Bäume. Die öffentlichen Freiflächen sind die Straßenflächen sowie das Vorfeld am Binnenhafen. Die privaten Freiflächen sind teilweise als private Stellplatzflächen genutzt, in der Frau-Clara-Str. seit jüngerer Zeit auch teilweise als gewerblich genutzte Flächen mit Zugang für die Öffentlichkeit.

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der privaten Freiflächen und Bepflanzungen.

II. Analyse und Bewertung



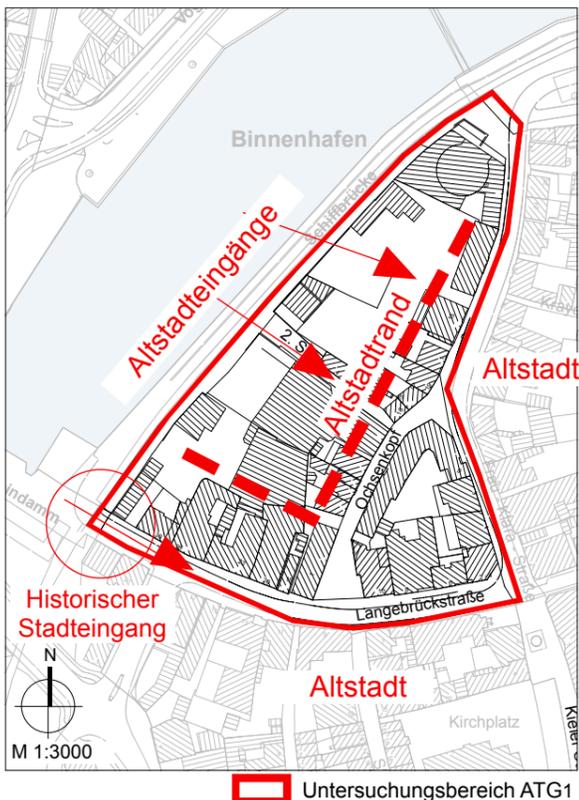
II.1-3) Städtebaul. Lage, Struktur und Typologie	Seite	14
II.4/5) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbung :		
II.4/5.1) 2. Steg und südlicher Binnenhafen	Seite	15
II.4/5.2) Langebrückstraße 2 - 10 und 18 - 34	Seite	16
II.4/5.3) Ochsenkopf 1 - 19 und 2 - 14	Seite	17
II.4/5.4) Frau-Clara-Straße 1 - 7a und 9 - 19	Seite	18
II.6) Nutzungen	Seite	19
II.7) Verkehr / Park- u. Stellplatzsituation	Seite	20
II.8) Grün- u. Freiflächen	Seite	21

II. Analyse und Bewertung

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

Ziele: Lage: Sicherung und Stärkung der Lagegunst "historische Altstadt am Binnenhafen und historischer Stadteingang".
Struktur: Sicherung der Qualitäten der kleinparzellierten Altstadtstruktur sowie städtebauliche Ordnung des Bereiches am Binnenhafen im Hinblick auf den Übergang der Altstadt zum Binnenhafen und die Stadtsilhouette von der Hafenseite aus.
Typologie: Erhalt und Stärkung der historischen Typologien und Angemessenheit der Neubautypologien im Sinne der städtebaulichen Ordnung Altstadt - Hafenanrandbebauung.

Städtebauliche Lage:



Die städtebauliche Lage der nordwestlichen Altstadt mit Anbindung an den Binnenhafen stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken gilt. Wichtig ist die historische Qualität und Attraktivität der beiden Stege und der Langebrückstraße, die die Altstadt an den Binnenhafen als "Altstadteingänge" anbinden.



Altstadteingang nördlicher Steg

Wenn es darum geht, die Qualität "historische Altstadt am Binnenhafen" heraus zu stellen, stellt das Hafenvorfeld ebenfalls ein großes Potenzial dar, das z.Zt. noch untergenutzt ist als Parkplatzfläche. Dadurch befindet sich der Altstadtrand nicht an der Hafenkante, sondern wird weit zurückliegend ausgebildet durch die Rückseiten der Häuser an der Frau-Clara-Straße und der Langebrückstraße.



Altstadtrand Rückseiten Frau-Clara-Str.



Typ 1:
 ältester Haustyp, 19. Jhd.
 I-gesch., ca. 45° Satteldach, mit / ohne Frontgiebel, Wohnhaus

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

Sondertypen:
 II, II+, III., ca. 45°- 50° SD, Wohn- u. Geschäftshaus

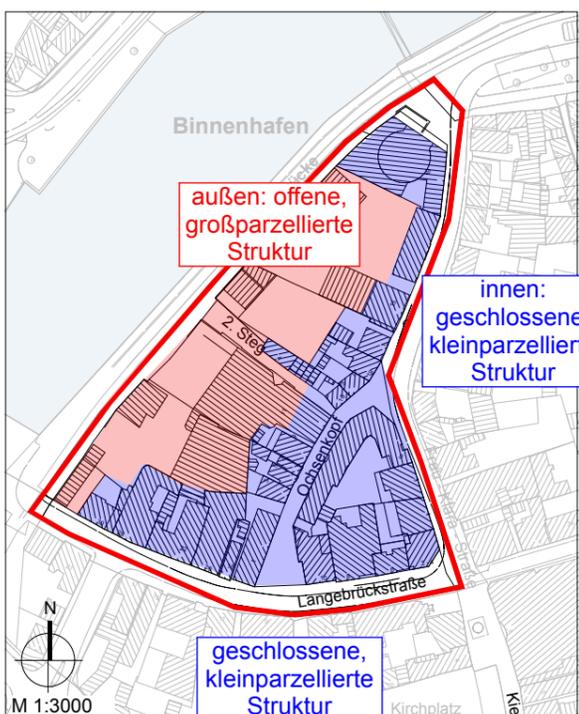
Sondertypen 2:
 II, II+, III., Flachdach od. ca. 45°- 50° SD, Speicher- u. Lagerhaus

Typ 4:
 III-gesch., ca. 45° SD mit / ohne Frontgiebel, Wohn- u. Geschäftshaus

Neubau:
 Neubau, II-III-gesch., ca. 30°- 45° SD Wohnhaus

Nebengebäude/ Flachdachbau:
 I-gesch., flaches SD oder Flachdach

Städtebauliche Struktur:



Die Stadtstruktur in diesem Teilgebiet ist geprägt durch die geschlossene, kleinparzellierte, innere Altstadtstruktur im Osten und Süden und die offene, großparzellierte, äußere Struktur auf dem Hafenvorfeld im Westen.

Dieser Kontrast erzeugt eine interessante **Spannung im Erlebnis der Altstadt am Hafen.**

Die Qualität des "Außen" ist geprägt durch die attraktive Lage der Fläche am Hafen mit Blick auf das Hafengeschehen sowie die gegenüberliegende Seite der Stadt. Die Qualität des "Innen" ist geprägt durch die engen Straßen- und Gassenräume, Hinter- bzw. Innenhöfe.

Entscheidend für die gezielte Stärkung der strukturellen Qualität ist die Definition der **Lage und Gestalt des westlichen (Alt)-Stadtrandes.**

Städtebauliche Typologie:

Die städtebauliche Typologie der Altstadt basiert auf der Vielfalt der historischen Haustypen. Diese sind in unterschiedlich gut erhaltenem Zustand. Bei Neubebauung oder Sanierung ist neben dem Erhalt der geschlossenen Straßenkanten und Kleinparzellierung die Handwerkslichkeit der Materialien und Detailsausbildung von Bedeutung für eine Einheit von Alt und Neu. Charakteristisch für die Ablesbarkeit der Kleinmaßstäblichkeit ist das Nebeneinander unterschiedlicher Fassadenmaterialien. Werden diese bei Neubebauung und Zusammenlegung von Parzellen nicht berücksichtigt, entsteht die Typologie einer Zeilenbebauung, die das Altstadtbild stört. Die Gebäudehöhen in diesem Teil der Altstadt liegen mit 72% bei zwei Geschossen zuzüglich Dachgeschoss, wobei die Traufhöhen geringfügig variieren. Auch die Dachneigungen sind unterschiedlich. Die beiden Speichergebäude sind historisch bedingt sehr viel höher und ragen aus der Stadtsilhouette heraus. Die großflächigen Gebäude der Speicherpassage entsprechen nicht der Gebäudetypologie des Umfeldes.



aus der Stadtsilhouette heraus ragendes Speichergebäude



Langebrückstr.: Homogene Fassadengestaltung über drei Parzellen stört die Kleinmaßstäblichkeit



Ochsenkopf: rechts homogene Neubebauung, links historisch vielfältige Typologie

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.1) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - 2. Steg und südlicher Binnenhafen

Gestaltung / Fassade / Material

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Detaillierung in das Stadtbild.

2. Steg



2. Steg Nr.4

Die historische Fassade ist durch Erhalt der Öffnungen, der Eingangstür, Sprossenfenster, Mauerwerk und Zierbänder sehr gut bewahrt.



Garagen 2.Steg

Positiv für das Altstadtbild ist, dass das Garagengebäude aus einem mit Tonziegeln gedeckten Satteldach sowie Ziegelmauerwerk besteht. Die Garagentore aus Metall hingegen stören das historisch geprägte Umfeld.



Ochsenkopf 15

Das Holz des Fachwerks der als erhaltenwert eingestuft historischen Fassade ist sehr gut erhalten. Die Ausmauerung wurde erneuert und wirkt nicht authentisch.



Ochsenkopf 11-13

Der Neubau fügt sich mit der roten Ziegelfassade, der Gliederung durch Pfeiler und der Lochfassade in die Typologie der Altstadt ein. Dazu trägt auch bei, dass kein Dachüberstand vorhanden ist. Lediglich die einheitliche Materialität über die gesamte Länge hat die Wirkung eines Zeilenbaus.

Am Binnenhafen



Schaugiebel Speicherpassage

Die unterschiedliche Farbigkeit der klein proportionierten Schaugiebel bewirkt den Eindruck von Fischerhäusern. Diese Metapher erscheint zunächst sinnhaft am Hafen, hat allerdings keinen Bezug zur Nutzung des dahinter liegenden Gebäudes.



Schuppen

Der Schuppen hat auf der Südseite eine Blechfassade, die übrigen Fassaden bestehen aus weiß geschlämmtem Mauerwerk. Er ist ein Zweckbau am Hafen, von dem eine neutrale Wirkung ausgeht.

Bewertung:

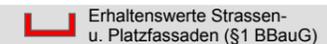
Der 2. Steg ist eine historische Fußwegverbindung zwischen Hafen und Altstadt. Die flankierenden, z.T. historischen Gebäude stützen in ihrer Gestaltung diese Bedeutung. Die Gestaltung der Gebäude am Binnenhafen ist different, z.T. metaphorhaft, z.T. nüchtern und zweckmäßig.

Fazit:

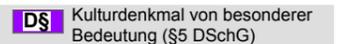
Bei Neubauten genügt es nicht, die Fassade durch Formen und Farben "schön" zu gestalten. Es muss vielmehr die Authentizität hergestellt werden. Andernfalls entsteht eine klischeehafte Kulisse, die weder historisch noch modern anmutet.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßenflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur.



Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)



Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)



D§ Rundsilos Fr.-Clara-Str. 19

Die historische Fassade ist durch Erhalt der Öffnungen, Sprossenfenster, Mauerwerk und Zierbändern sehr gut bewahrt. Die Fenstertüren im Erdgeschoss erscheinen in ihrer Detaillierung und den schwarzen Profilen unpassend.



Nordseite



D§ Siemenspeicher Langebrückstr. 34

Die historische Fassade ist durch Erhalt der Öffnungen, Rundbogenfenster, Mauerwerk und Zierbändern sehr gut bewahrt.



Ausschnitt Südseite

Bewertung:

Beide Kulturdenkmale besonderer Bedeutung sind in einem sehr gepflegten Zustand. Lediglich die Fenstertüren des gastronomischen Betriebes im Rundsilos erscheinen zu modern angesichts der historischen Fassade.

Fazit:

Besonders bei Kulturdenkmälern ist es wichtig, Einbauten so durchzuführen, dass deren Authentizität erhalten bleibt.

Werbeanlagen

Kriterium: Integration der Werbeanlagen von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben in das historisch geprägte Altstadtbild u.A. durch Begrenzung der Anzahl und Verzicht auf Fremdwerbung.



2. Steg Nr.4

Einzelbuchstaben, auf der Fensterscheibe angebracht, stellen eine Form von Werbeanlagen dar, die sich besonders zurückhaltend in das Fassadenbild einfügt.



Rundsilos, Restaurant

Fahnen und ein in einen Rahmen gespanntes Banner sind Werbeanlagen, die sich in das Fassadenbild des historischen Speichers einfügen und es nicht beeinträchtigen.



Ochsenkopf 11-13, Rückseite zum Hafen, Speicherpassage

Die Vielzahl und Vielfalt von Werbeanlagen stören hier zwar keine historische Fassade, führen aber zusammen mit den Schaugiebeln der "Fischerhäuser" zu einem sehr diffusen Gesamterscheinungsbild.



Schaugiebel Speicherpassage

Bewertung:

Bei den historischen Gebäuden sind Werbeanlagen reduziert und der Fassade angemessen gestaltet. Bei den neueren Gebäuden beherrscht eine diffuse Vielfalt und Vielzahl von Werbeanlagen das Erscheinungsbild.

Fazit:

Reduktion und gezielter Einsatz von Werbeanlagen harmonisieren nicht nur mit dem Fassadenbild besser, sondern haben auch eine stärkere Werbewirksamkeit.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.2) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Langebrückstraße 34 - 2

Gestaltung / Fassade / Material

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Details Ausbildung in das Stadtbild.



Die historischen Fassaden sind durch Erhalt der Dachformen und Eindeckungen mit Tondachziegeln, der Öffnungen, Zierbänder und Fensterteilungen gut erhalten. Eine Ausnahme stellt Nr. 30 dar, wo die Fensterteilungen im Erker fehlen sowie Nr. 26-28, wo die Fenster in schwarzer Farbe gestrichen sind. Die Schaufenster im EG sind bei allen Gebäuden in die Fassadengliederung eingefügt.

Die Straßenfassade wurde erneuert und mit einem Schaugiebel versehen. Die bodentiefen Fenster sind mit einem Fensterkreuz gegliedert. Insgesamt fügt sich die Fassadengestalt gut ein.

Die Neubauten aus den 1980er Jahren entsprechen den Festsetzungen des B-Planes 4/4 hinsichtlich der Vielfalt der Gestaltung. Mit ihren Satteldächern, roten Ziegelfassaden, Lochfassaden, unterschiedlichen Farben der Fenster und den Gliederungen durch Vor- bzw. Rücksprünge wird das Erscheinungsbild erreicht, dass der Neubaukomplex aus verschiedenen Hauseinheiten besteht. Bei Nr. 8 ist das Dachmaterial aus schwarzen Dachschindeln in die Vertikale verlängert - ein typisches Gestaltungsdetail der 80er Jahre. Befremdlich wirken die Balkone bzw. Erker und deren Brüstungen aus Betonplatten bzw. Holzbrettern. Die Schaufenster sind in die Fassadengliederung eingefügt. Die der Fassadengliederung angepassten Glasvordächer bei Nr. 8 wirken zurückhaltend.

Bewertung:
Die historischen Fassaden sind alle in einem sehr gut erhaltenen, authentischen Zustand, auch wenn für diesen Abschnitt keinerlei gestalterische Festsetzungen gelten. Die Neubauten fügen sich auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes 4/4 in das Straßensbild ein.

Fazit:
Historische und neue Fassaden ergeben insgesamt ein vielfältiges, kleinteilig gegliedertes Straßensbild.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßenflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur.



In diesem Abschnitt der Nordseite der Langebrückstraße sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Der Siemenspeicher hat zwar die Adresse Langebrückstraße 34, wird aber hier auf Seite 15 behandelt.

Werbeanlagen

Kriterium: Integration der Werbeanlagen von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben in das historisch geprägte Altstadtbild u.A. durch Begrenzung der Anzahl und Verzicht auf Fremdwerbung.



Die Anzahl der Werbeanlagen ist für diesen kleinen Laden zu groß.

Die Werbeschrift in Einzelbuchstaben ist angenehm zurückhaltend. Jeder der Läden hat nur eine Werbeanlage, was ebenfalls zurückhaltend und für das Erscheinungsbild der historischen Fassade angemessen erscheint.

Die Doppelung des Schildes über dem Eingang zur Speicherpassage erscheint überflüssig zu sein. Insgesamt ist die Anzahl der Werbeanlagen sehr groß. Hier täte eine Reduzierung gut. Die Vordächer aus blauen Blechen stören das Fassadenbild.

Die Werbeschrift in Einzelbuchstaben ist zurückhaltend. Das verspiegelte Apothekenlogo ist proportional zu groß und durch die Reflexion zu auffällig. Angenehm zurückhaltend erscheint die Transparenz des Glasdaches.

Bewertung:
Die Art der Gestaltung der Werbeanlagen dokumentiert die Eigenart der jeweiligen Gewerbeeinheit. Der Kanon dieser Vielfalt ist insgesamt sehr unruhig.

Fazit:
Die Reduktion der Anzahl von Werbeanlagen pro Einheit und Zurückhaltung derer Gestaltung würde ein insgesamt ruhigeres Gesamterscheinungsbild befördern.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.3) Ochsenkopf 1 - 19, 2 - 14

Es gilt: B-Plan 4/4 von 1980_1.Ergänzung vom 7.5.1990

Gestaltung / Fassade / Material

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Details Ausbildung in das Stadtbild.

Westseite:



Das Gebäude Langebrückstr. 16 / Ochsenkopf 1 konnte aufgrund einer Befreiung des 1975 in Ausstellung befindlichen B-Plan 4/4 in seiner ungliederten Fassadenlänge so errichtet werden. Besonders die Stadtbildaufnahme macht deutlich, dass der Baukörper und die Fassade einen krassen Maßstabssprung zu den benachbarten historischen Gebäuden darstellen. Die auf dieser Strassenseite vorhandenen historischen Gebäude (s. auch Abb. im Abschnitt "Denkmalpflege") sind gut erhalten, nachgerüstete Fenster wurden den historischen nachempfunden. Weiße Fensterrahmen sind jedoch angemessener als braune. Die Festsetzungen des B-Plan 4/4 "schützen" diese Fassaden.

Ostseite:



Nr. 11 - 13 als Neubau aus den 1980er Jahren hingegen schafft trotz Einhaltung der Festsetzungen keine Altstadttypologie. Das mit nur einem Geschoss relativ niedrige Haus scheint sich hinter den blauen Markisen zu verstecken.

Die Festsetzungen des B-Plan 4/4 von 1980 zur Gestaltung der Häuser zielen darauf ab, Neubauten "entsprechend der Maßstäblichkeit der Umgebung zu untergliedern". Leider wurde in der Umsetzung - entgegen der Festsetzung des B-Plans - bei den Neubauten darauf verzichtet, Individualität durch Verwendung unterschiedlicher Materialien (Verblendziegel, Balkonbrüstungen, Dachziegel) zu erzeugen, so dass von der Hausreihe - trotz starker Zergliederung - die Wirkung eines Gebäudekomplexes ausgeht. Beton ist nicht ausdrücklich untersagt, allerdings haben die Festsetzungen des B-Plans den Hintergrund, ein altstadtypisches Erscheinungsbild zu schaffen. Dort hinein gehören weder massiv wirkende Betonbrüstungen noch dunkelbraune, breite Fensterprofile.

Bewertung:
Die Westseite ist geprägt durch eine Disharmonie von Alt und Neu, die Ostseite durch einen zergliederten Gebäudekomplex.
Fazit:
Der B-Plan trifft hinsichtlich der Gestaltung in Anlehnung an die Gestaltungssatzung zwar dezidierte Festsetzungen, die durch die Neubauten entweder völlig umgangen wurden (Westseite) oder nur bedingt eingehalten wurden (Ostseite). Bei Errichtung eines parzellenübergreifenden Neubaukomplexes stellt das Erzeugen einer individuellen, parzellenbezogenen Fassadengestaltung eine Herausforderung dar, die im Bereich Ochsenkopf Ostseite im Sinne einer Altstadttypologie nicht bewältigt wurde. Der Erhalt der historischen Bestandsbauten aufgrund der B-Plan-Festsetzungen hingegen ist gelungen.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßenflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur.



Bei dem einfachen Kulturdenkmal Nr. 9 sind die Erdgeschossfenster des Geschäftes auf selbstverständliche Weise als Schaufenster genutzt. Dabei ist durchaus akzeptabel, dass diese Fenster keine Teilung aufweisen.



Der Rosenstock und die Pflanzentöpfe am Eingang schaffen eine für den Kunden einladende, altstadtypische Atmosphäre. Die zurückgesetzte Eingangstür ist zusätzlich eine einladende Geste. Obwohl das Werbeschild über dem Eingang in seiner Position oberhalb der EG-Decke nicht den Festsetzungen des B-Plans zu Werbeanlagen entspricht, passt es in seiner individuellen Form und farblichen Gestaltung dennoch zur Gesamterscheinung der Fassade. Einzelbuchstaben wären allerdings angemessener weil zurückhaltender.



Die zwei historischen Gebäude Nr. 17 und 19 sind gut erhalten. Sie besitzen die gleiche Haustypologie wie Nr. 9, was auf eine synchrone Entstehungszeit hinweist.



Bei Nr. 17 wurde mit der blauen Farbe auch der Sockel und die Fensterstürze gestrichen, was vielleicht als etwas übertrieben empfunden werden kann. Dennoch zeugt dies von der Liebe des Eigentümers zur individuellen Gestaltung seines Hauses.
Bei Nr. 19 ist die Farbgebung der Fenster und Tür traditionell.

Bewertung:
Die wenigen historischen Gebäude in diesem Abschnitt des Ochsenkopf sind gut erhalten, wobei die Fassade des einfachen Kulturdenkmals feinsinniger erhalten ist. Die Integration des Ladens ist hier beispielhaft.
Fazit:
Der B-Plan sichert den Erhalt der historischen Fassaden gut, der Denkmalschutz sichert ihn sehr gut. Das Altstadtbild wird besonders durch feinsinnig erhaltene, historische Gebäude bereichert.

Werbeanlagen

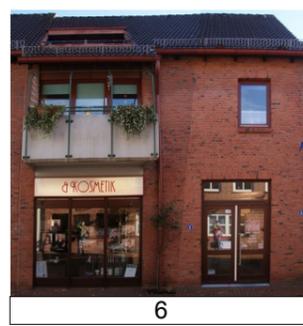
Kriterium: Integration der Werbeanlagen von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben in das historisch geprägte Altstadtbild u.A. durch Begrenzung der Anzahl und Verzicht auf Fremdwerbung.



Obwohl die Festsetzungen des B-Plan 4/4 zur Außenwerbung (§ 3.5) eingehalten wurden, stört die auf die Fensterscheiben aufgeklebte, grellgelbe Werbung das Erscheinungsbild der historischen Fassade und dominieren es. Das Bekleben von Fenstern ist leider nicht als unzulässig festgesetzt.



Auch hier sind die Festsetzungen des B-Plan 4/4 zur Außenwerbung (§ 3.5) eingehalten. Dennoch dominieren die grell blaufarbenen Markisen, die gleichzeitig als Werbeträger dienen, das Erscheinungsbild des Hauses.



Dieses dezent beleuchtete Werbeschild fügt sich gut in die Fassade ein.



Dieses leuchtend grüne Werbeschild fügt sich nicht gut in die Fassade ein.



Der vertikale Ausleger stört in seiner Proportion, Materialität und Farbe das Bild des historischen Gebäudes. Gleichwohl ist nur seine mangelnde handwerkliche Gestaltung laut B-Plan unzulässig.

Bewertung:
Mit grellfarbenen Werbeschriften und -schildern kann die Qualität einer Fassade erheblich dominiert und gestört werden.
Fazit:
Die Festsetzungen des B-Plan 4/4 zu Werbeanlagen enthalten nicht die Unzulässigkeit von grellen Farben von Werbeträgern sowie Klebefolien auf Schaufenstern. Eine Lücke, die, wenn sie genutzt wird, zu disharmonischen, das Altstadtbild störenden Effekten führt, was wiederum eine schlechte Werbung für die Altstadt als Ganzes ist.

II. Analyse und Bewertung

II.4/5.4) Gestaltung / Denkmalpflege / Werbeanlagen - Frau-Clara-Straße 1 - 19

Es gilt: Bereichsweise die Ortsgestaltungssatzung 1978_Nachtrag 1986, bereichsweise der B-Plan 4/9

Gestaltung / Fassade / Material

Kriterium: Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Handwerklichkeit der Materialien und Details Ausbildung in das Stadtbild.



Die Vorgaben zur Gestaltung des B-Plan 4/4 wurden eingehalten. Dennoch: die Typologie ist nicht altstadttüblich aufgrund der unruhigen Gliederung der Baumasse, massiv wirkendem Erker mit Sichtbetonbrüstung und einer Fensterreihe mit breiter Profilansicht, pragmatischer Gestaltung der Durchfahrt und des Hauseinganges. Materialien: dunkel



Hier gelten für die linke Seite die Festsetzungen des B-Plan 4/4, für die rechte Seite die Vorgaben der Gestaltungssatzung von 1978/86. Dies scheint ein wenig grotesk, weil es sich um eine Baumaßnahme handelt. Die Satzungen wurden beide eingehalten, da sie beide das Ziel der Maßstäblichkeit von Neubauten bzw. Sanierungen haben. Die Gliederung der lang gestreckten Fassade ist gelungen. Die Größe der Einzelschaufenster erscheint angemessen. Die Materialwahl aus hellroten Ziegeln wirkt freundlich. Die Durchfahrt ist in die Fassade gut integriert. Dennoch entsteht durch die große Anzahl der kleinen Dachgauben, ein unruhiges Gesamtbild.

Bewertung:
Die vier Gebäude, Neubauten zwischen 1960 - 1982, zeigen unterschiedlichen Baustil / "Zeitgeist" und halten, mit Ausnahme Frau-Clara-Str. 5, die Gestaltungs-festsetzungen ein.

Fazit:
Trotz Einhalten der Gestaltungs- bzw. B-Plansatzung gelingt das Einfügen nur dann, wenn Elemente und Proportionen benachbarter historischer Gebäude (Typologie) aufgenommen werden.

Denkmalpflege / Denkmalkataster / Historie

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Straßenflächen sowie der charakteristischen Maßstäblichkeit und überlieferten Parzellenstruktur.

Zerstörte Straßenkanten (Baulinien)

Erhaltenswerte Straßenkanten (Baulinien)

Erhaltenswerte Strassen- u. Platzfassaden (§1 BBauG)

Zur Eintragung vorgesehene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§5 DSchG)

einfaches Kulturdenkmal (§1 DSchG)



Die Fassade des einfachen Kulturdenkmals ist in einem sehr gut erhaltenen, authentischen Zustand. Lediglich die erneuerte Eingangstür mit ihrem dunklen Anstrich widersetzt sich diesem Eindruck.



Auch dieses, zur Eintragung als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung vorgesehene Gebäude ist in einem authentischen Zustand erhalten. Kleine Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Außenhülle der rechten Gaube oder die Ausführung der erneuerten Haustür, haben zu geringfügigen Veränderungen geführt, die den Gesamteindruck eines gut erhaltenen, historischen Gebäudes aber wenig beeinträchtigen.

Bewertung:
Alle Kulturdenkmale in diesem Abschnitt der Fr.-Clara-Str. sind in einem relativ authentischen, gepflegten Zustand.

Fazit:
Gepflegte, in ihrer Gestalt respektvoll behandelte Kulturdenkmale strahlen Qualität und Würde aus und bereichern das historische Stadtbild.

Werbeanlagen

Kriterium: Erhalt des historisch geprägten Altstadtbildes unter Integration der Werbeanlagen von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben.



Beide Kulturdenkmale besonderer Bedeutung sind in einem gepflegten Zustand und stellen eine Bereicherung für das historische Stadtbild dar.



Die Werbetafel ist dezent zurückhaltend gestaltet. Das Gestühl im Außenraum ist aus hochwertigen Materialien Holz und Metall.

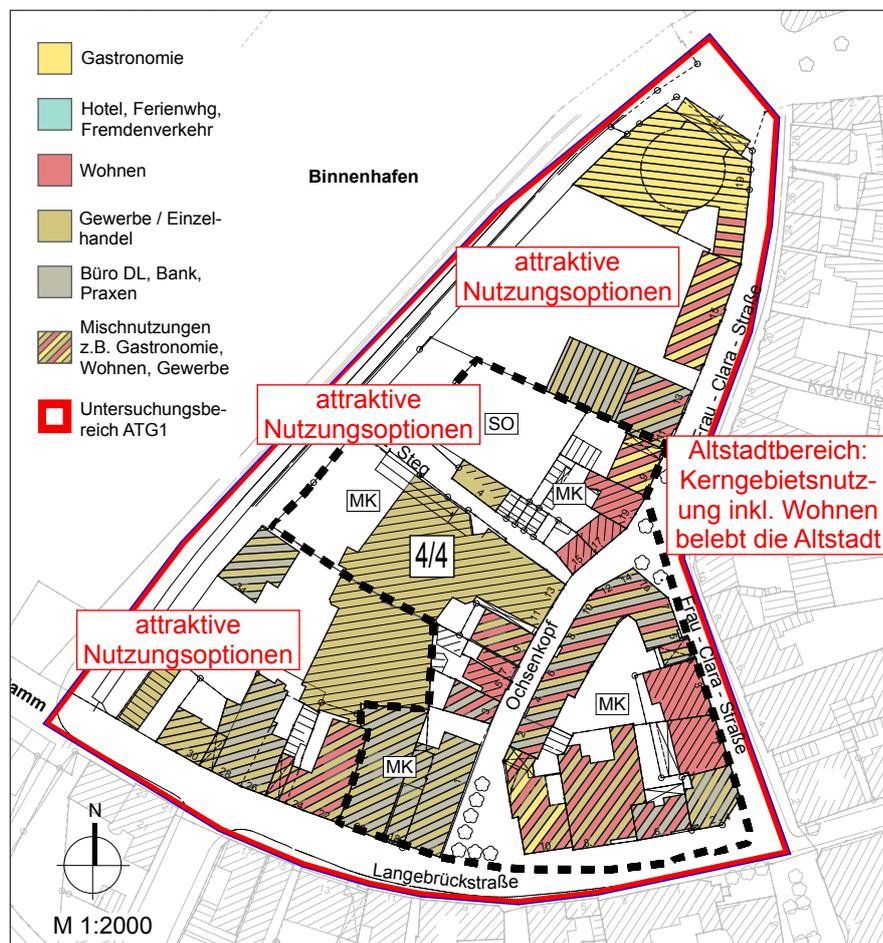
Bewertung:
Die Beispiele zeigen, dass dezent zurückhaltend gestaltete Werbeanlagen, wie z.B. Werbeschrift in Einzelbuchstaben, im Einklang mit einer historischen Fassade deren Wertigkeit steigern können.

Auch wenn die Vorgabe der Gestaltungssatzung, § 17 Werbeanlagen, hinsichtlich der Höhenlage des Werbeschriftzuges nicht eingehalten ist, so befindet er sich doch an der "richtigen" Stelle oben am Giebel. Er ist nicht auf einer Tafel, sondern in Form von Einzelbuchstaben direkt auf der Fassade angebracht.

II. Analyse und Bewertung

II.6) Nutzungen

Kriterium: Erhalt der Prägung des Gebietes als Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung durch nicht störende Läden, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe. Nutzungsdefinition des Hafenvorfeldes nach Konversion.



Das Nutzungsspektrum im Teilgebiet entspricht auch außerhalb der Festsetzungen des B-Planes 4/4 der Nutzungsart "Kerngebiet". Aus der Altstadt - mit ihren Wohn- und Geschäftshäusern - heraus haben sich in Richtung Westen zum Binnenhafen hin überwiegend Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie als Nutzungen entwickelt. Der ohnehin geringe Anteil an Wohnnutzung nimmt zum Binnenhafen nach Westen hin ab. Auch wenn das Wohnen im Kerngebiet nicht die vordergründige Nutzungsart ist, so belebt sie doch den Stadtkern ganzjährig und ganzjährig und ist deshalb zu erhalten und zu stärken. Am Binnenhafen gibt es z.Zt. brachliegende Flächen, die als Parkplatzfläche in dieser attraktiven Lage untergenutzt sind. Da Hafenwirtschaft in diesem Bereich rückläufig ist, besteht hier Entwicklungspotenzial für die Fortschreibung der vorhandenen Nutzungsarten, wobei der Standort auch für touristische Nutzungen attraktiv ist.

4/4 gültiger B-Plan 4/4 - - - - - Räuml. Geltungsbereich B-Plan MK Kerngebiet § 7, BauNVO SO Sondergebiet Hafen §§ 10 und 11 BauNVO

Beispiele belebender Kerngebietenutzung durch Mischnutzungen: Innenhofnutzung:



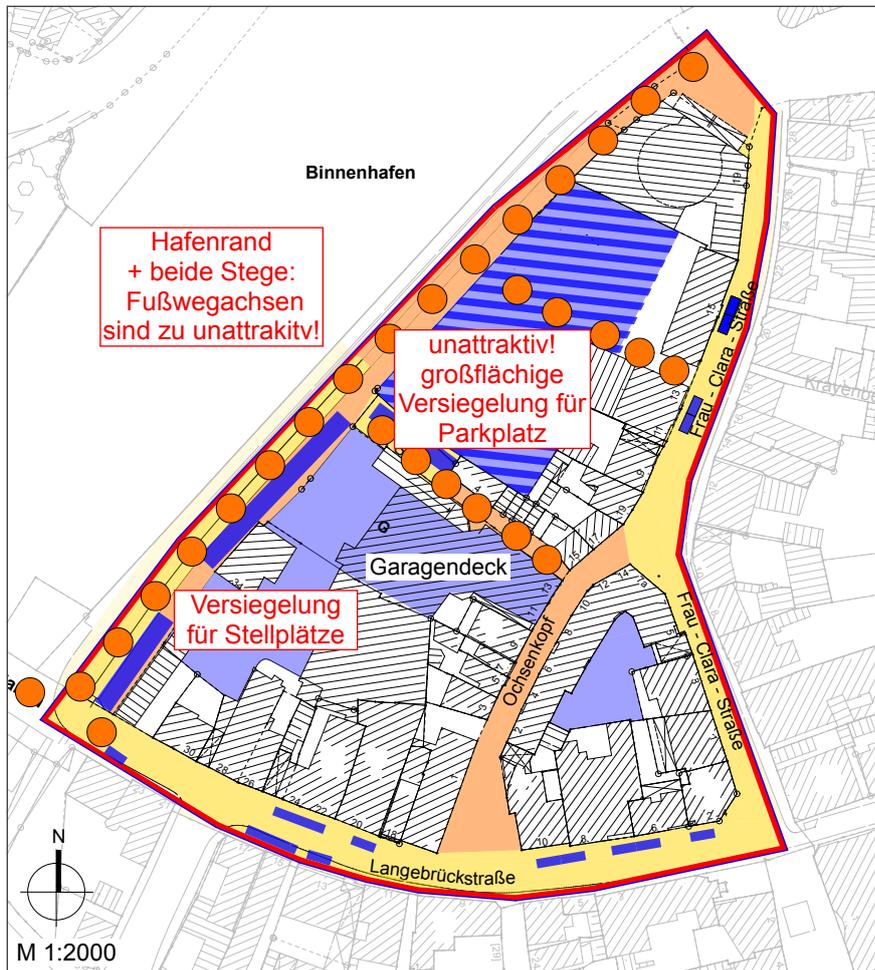
Beispiele von touristischer Aufenthaltsqualität:



II. Analyse und Bewertung

II.7) Verkehr, Park- u. Stellplätze

Kriterium: Erhalt und Stärkung der historischen Straßen- und Stegestruktur sowie der Attraktivität der Wegeverbindungen für Fußgänger. Vermeidung von Abstellflächen für PKW im öffentlichen Straßenraum und in hochwertigen Lagen am Hafen.



Die Verkehrserschließung innerhalb des Gebietes ist insgesamt sehr fußgängerfreundlich geregelt durch Mischverkehrsflächen bzw. Fußgängerzone. Die Verknüpfung in Querrichtung für Fußgänger funktioniert zwar, insbesondere über den 2. Steg, der nördliche Steg ist aber für Ortsunkundige schwer auffindbar. Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität des Hafenvorfeldes durch die versiegelten Großflächen und die Vielzahl von parkenden PKW äußerst unattraktiv. Die geplante Nooröffnung wird diesen Zustand verbessern.

Freiflächen in attraktiver Lage werden als Park- bzw. Stellplätze genutzt:



Parkplätze am Binnenhafen



Auffahrt Garagendeck / STP



Parkplatz am Binnenhafen

Fußwegachsen, die z.Zt. unattraktiv erscheinen:



Links der Fußgängerbereich



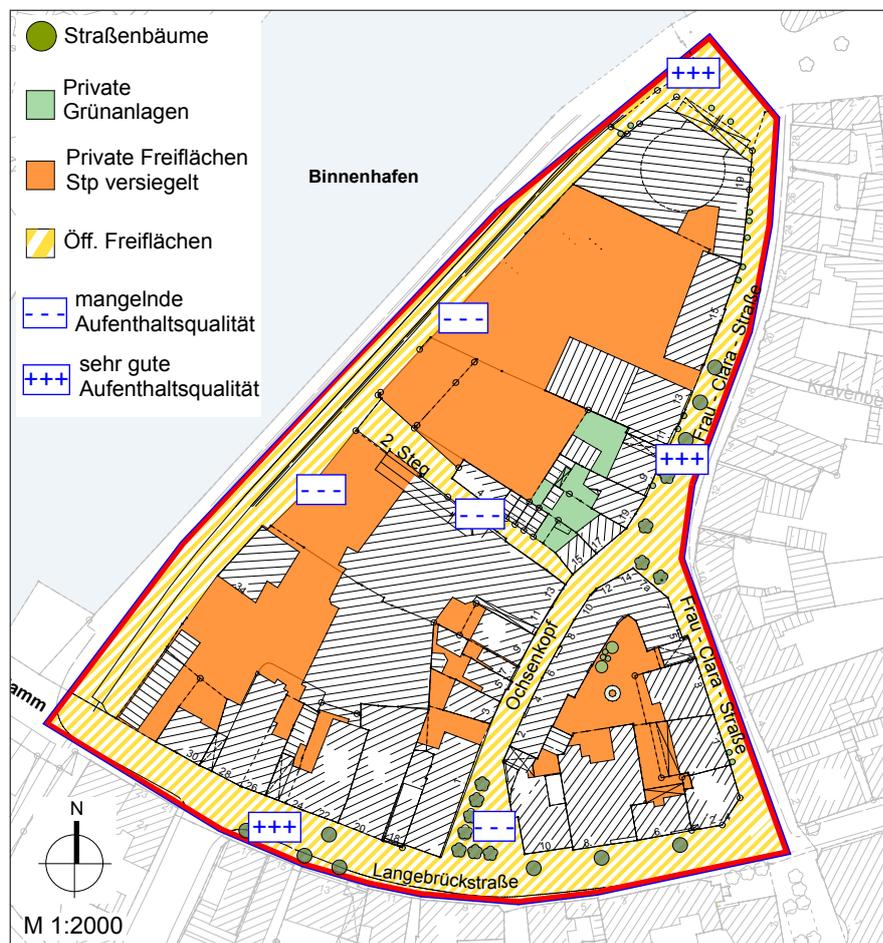
2. Steg Richtung Binnenhafen



Nördl. Steg Richtung Fr.-Clara-Str.

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

Kriterium: Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie der privaten Freiflächen und Bepflanzungen.



Private Grünflächen

Da wenig Grün in den Straßen und Stegen vorhanden ist, ist die **Begrünung von Fassaden** auf privater Basis sehr wichtig und begrüßenswert.

Öffentliche Freiflächen

Neben den Straßenräumen ist die bedeutendste öffentliche Freifläche das Hafenvorfeld, das derzeit **keine Aufenthaltsqualität** hat.

Die **Frau-Clara-Straße** und die **Langebrückstraße** haben durch die niveaugleiche Pflasterung und Baumpflanzungen **wesentlich mehr Aufenthaltsqualität** erhalten, was sich sehr positiv auswirkt z.B. für das Betreiben von Außen-gastronomie und damit die **Belebung** in diesem Bereich.

Der **Ochsenkopf** ist im Einmündungsbereich zur Langebrückstraße durch Verkehrsschilder, Fahrradständer, Elektrokasten usw. verstellt worden. Begrüßenswert ist die Baumbegrünung an dieser Stelle.

Private Freiflächen - Höfe

Positiv wirken sich der Öffentlichkeit zugängliche, **private Innenhofflächen** auf das Altstadtbild aus, wie es das Beispiel Frau-Clara-Str. 11 - 13 zeigt, wo ein Gastronomiebetrieb einen Restoranthof betreibt.

Öffentliche Freiflächen - mit Verbesserungsbedarf:



Platz Ochsenkopf

Diverse Schilder, Kästen, Fahrradständer säumen den kleinen Platz und verstellen den Eingang zum Ochsenkopf.



2. Steg

Hier fehlt die Begrünung der Fassaden aus privater Initiative.

mit Aufenthaltsqualität:



Frau-Clara-Str.

Beispiele privater Bepflanzungen / Innenhofnutzung, milieuhaft:



2. Steg



Hinterhof Ochsenkopf 9



Gastronomie Fr.-Clara-Str. 15



Gastronomie Fr.-Clara-Str. 19

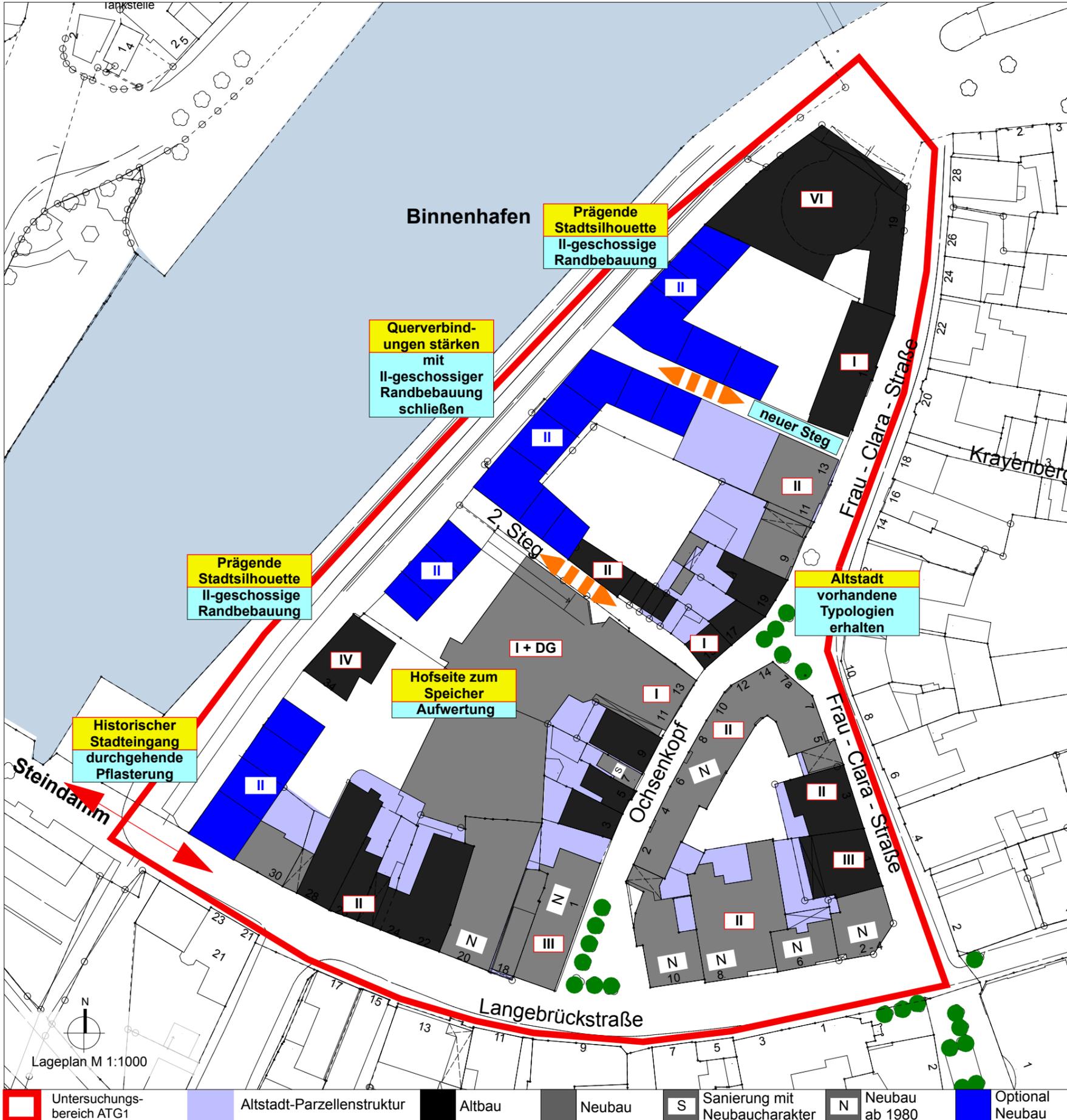
III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen



III.1-3) Städtebau	Seite	23
III.4) Denkmalpflege	Seite	24
III.5.) Gestaltung	Seite	25
III.5.1) Werbeanlagen	Seite	26
III.6) Nutzungen	Seite	27
III.7) Verkehr, Stell- u. Parkplätze	Seite	28
III.8) Freiflächen und Grünflächen	Seite	29
III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen	Seite	30
III.10) Resümee der Quartiersanalyse	Seite	31
Impressum	Seite	32

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1-3) Städtebau



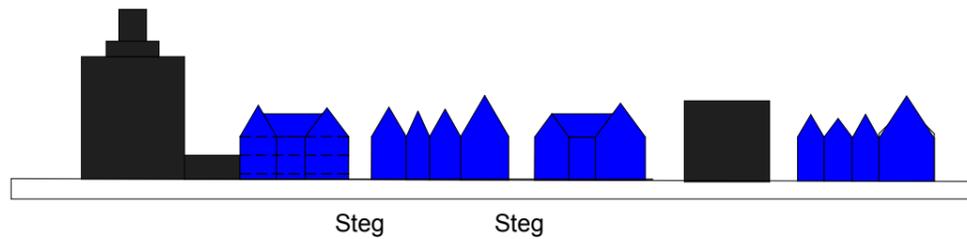
Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:

Die städtebauliche Lage als "historische Altstadt am Binnenhafen" stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken und auszubauen gilt. Stärkung der Stadtsilhouette vom Binnenhafen aus.

Empfehlung:

"Verlegen" des Altstadtrandes an die Kante des Binnenhafens, somit Vervollständigung des Altstadt-Grundrisses durch Randbebauung. Erhalt und Stärkung der beiden Querverbindungen zur Altstadt (2. Steg und nördlicher Steg).



Städtebauliche Struktur

Ziel der Entwicklung:

- Vervollständigung der **kleinparzellierten Altstadtstruktur**, Innen-/Hinterhöfe,
- Sicherung der Qualitäten eines **offenen Raumes** am Binnenhafen mit Aufenthaltsqualität,
- Qualität des Altstadtrandes mit den Altstadtverbindungen sichern und stärken
- Langebrückstraße als historische Stadzufahrt stärken

Empfehlungen:

- Bei der Vervollständigung des Altstadtrandes **kleinmaßstäbliche Parzellen** ablesbar machen, Höfe ausbilden,
- Randbebauung II-geschossig + Steildach (EG-Niveau auf +3,50m wg. Hochwasserschutz)
- kleinparzellige Randbebauung entlang des 2. Steges ergänzen, Herstellen eines nördlichen Steges zwischen Fr.-Clara-Str. 13 und 15), der ebenfalls durch Randbebauung begrenzt ist
- öffentliche Freifläche entlang des Hafenrandes erhalten
- Pflasterung Steindamm - Langebrückstraße durchgängig einheitlich

Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

Erhalt der historischen Typologien im bestehenden Stadtgefüge. Hohe Qualität der Speicherpassagegebäude in Nachbarschaft des histor. Speichergebäudes. **Prägende Stadtsilhouette** am "neuen" Altstadtrand durch Fortschreibung der Altstadttypologie in moderner Ausformung.

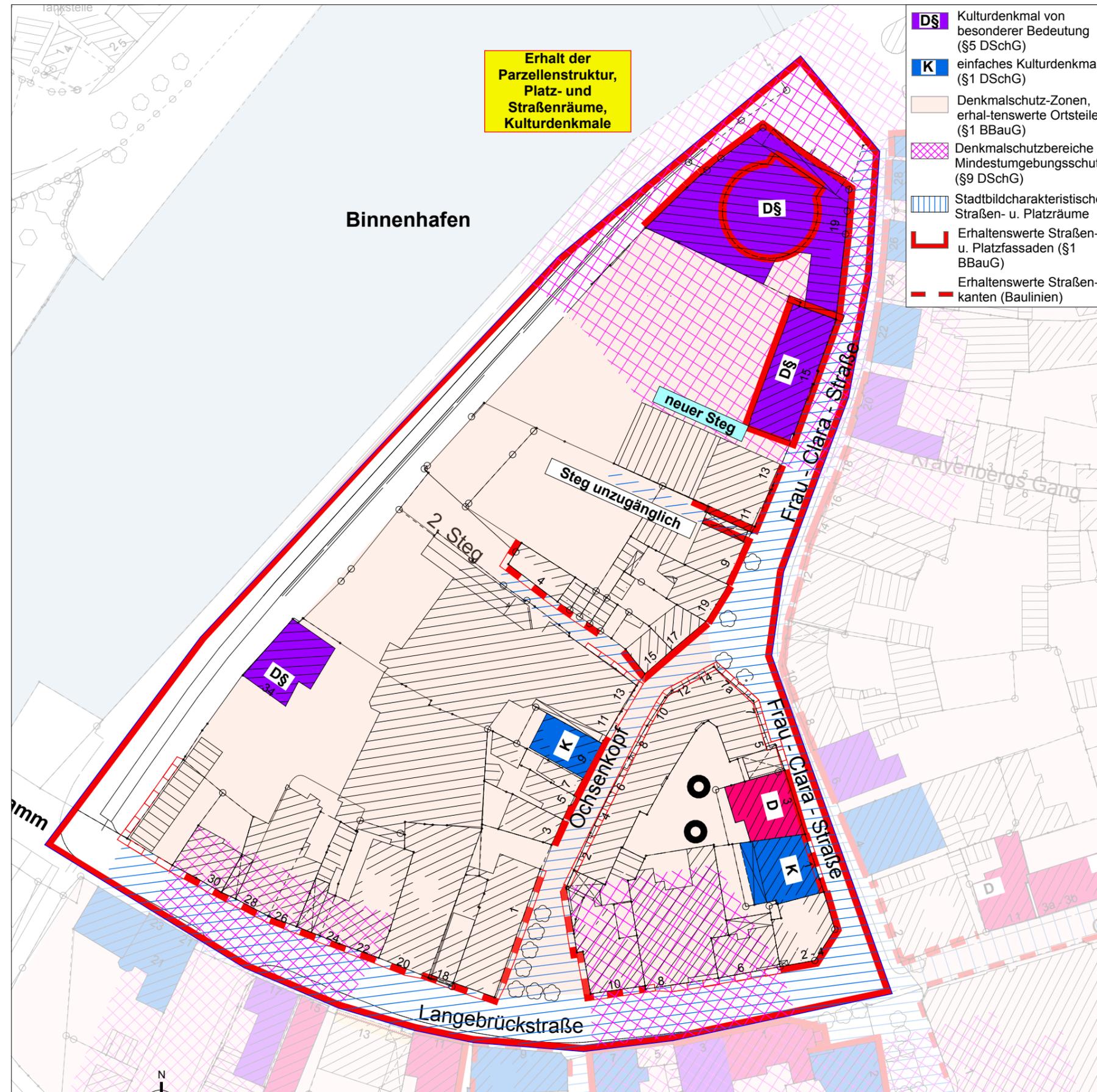
Empfehlungen:

Aufwertung der Fassaden der Speicherpassage zum Binnenhafen.

Neubautypologie mit Steildächern, sowohl giebel- als auch traufständig zum Hafenrand. II-geschossig, Dachneigungen vorwiegend ab 50°.

II. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

II.4) Denkmalpflege



Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung:

"Erhalt 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." (Quelle: Denkmalpflegerische Zielsetzung 1979, LA f. Denkmalpflege)

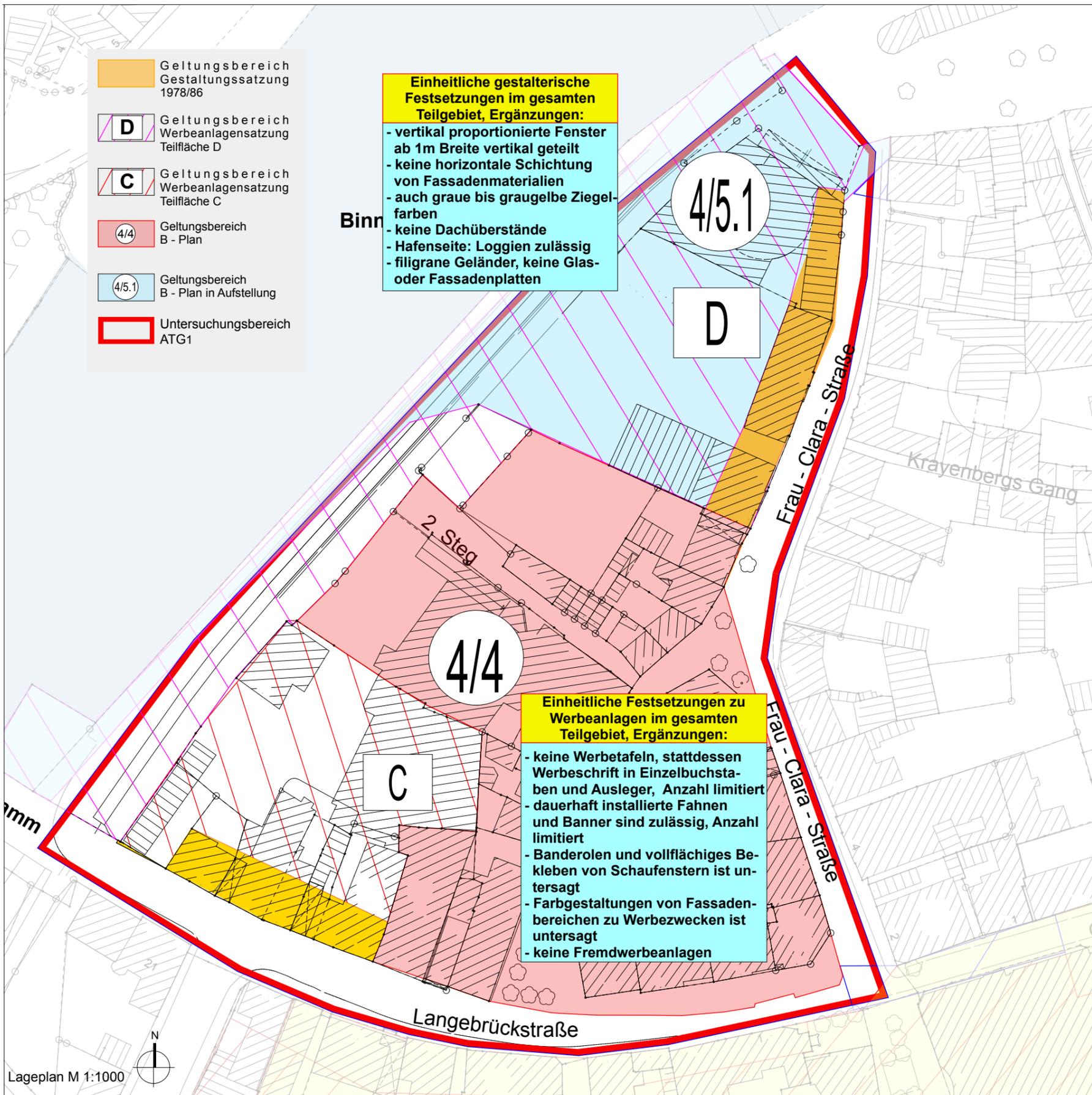
Empfehlungen:

Da der historische, nördliche Steg zwischen Frau-Clara-Straße 11 und 9 durch Neubebauung nicht mehr öffentlich zugänglich ist, sollte ein neuer Steg zwischen Frau-Clara-Straße 13 und 15 hergestellt werden. Dort besteht bereits ein öffentlich genutzter Durchgang zwischen Frau-Clara-Straße und Hafenvorfeld.

Nach der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes bedürfen die hier dargestellten eingetragenen und einfachen Kulturdenkmale der Überprüfung durch die Landesdenkmalpflege.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.5) Gestaltung und Werbeanlagen



Gestaltung der Fassaden

Ziel der Entwicklung:

Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Altstadtbild. Erhalt der Vielfalt und Maßstäblichkeit der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur. Diese Ziele werden durch die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes 4/4 sowie die Gestaltungssatzung von 1978/86 formuliert und verfolgt. Für die Bereiche ohne gestalterische Festsetzungen sollen diese Ziele fortgeschrieben werden.

Empfehlungen:

Allgemein:

Gültigkeit von einheitlichen Festsetzungen zur Gestaltung für das gesamte Untersuchungsgebiet.
Ergänzung der bestehenden Festsetzungen des B-Planes 4/4 sowie der Gestaltungssatzung von 1978/86.

Im Einzelnen:

Fenster: Fassadensanierungen mit Fenstern ohne Teilung stören das Altstadtbild. Der erneute Austausch dieser Fenster durch **geteilte Fenster** wäre ein großer Gewinn für das Altstadtbild! Fenster sollten generell vertikal proportioniert sein und ab einer Breite von 1m eine vertikale Teilung erhalten.

Fassadenmaterial: Die **Unzulässigkeit von horizontaler Schichtung** der Fassadenmaterialien sollte als Festsetzung ergänzt werden. Als Ziegelfarben sollten nicht nur Rottöne, sondern auch **graue bis graugelbe** Ziegelfarben zulässig sein. Wichtig ist die Beachtung der Festsetzung, dass parzellenweise das Fassadenmaterial **wechseln** sollte, um den Eindruck einer Zeilenbebauung - wie im Ochsenkopf - zu vermeiden.

Dachüberstände: In der historischen Typologie gibt es keine Dachüberstände an Traufe und Giebel. Dies sollte als Festsetzung gelten.

Balkone / Loggien: Auf den Gebäudeseiten zum Binnenhafen sollten keine Balkone, sondern nur Loggien zulässig sein. Im Altstadtgebiet sollten weiterhin Balkone zur Straße unzulässig sein.

Geländer von Balkonen und Dachterrassen: Seitliche oder rückwärtige Balkone wirken z.T. auch in den einsehbaren Bereich von Gängen und Straßen hinein. Deshalb sollte zu Geländern Folgendes festgesetzt werden: Geländer müssen filigran, handwerklich und transparent gestaltet werden. Glas- oder geschlossene Fassadenplatten sind unzulässig.

Gestaltung der Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung:

Wie bereits festgesetzt, sollen sich Werbeanlagen der Fassadengestaltung unterordnen und das Altstadtbild durch Fremdwerbbeanlagen nicht beeinträchtigt werden. Dies ist bisher nicht immer erreicht.

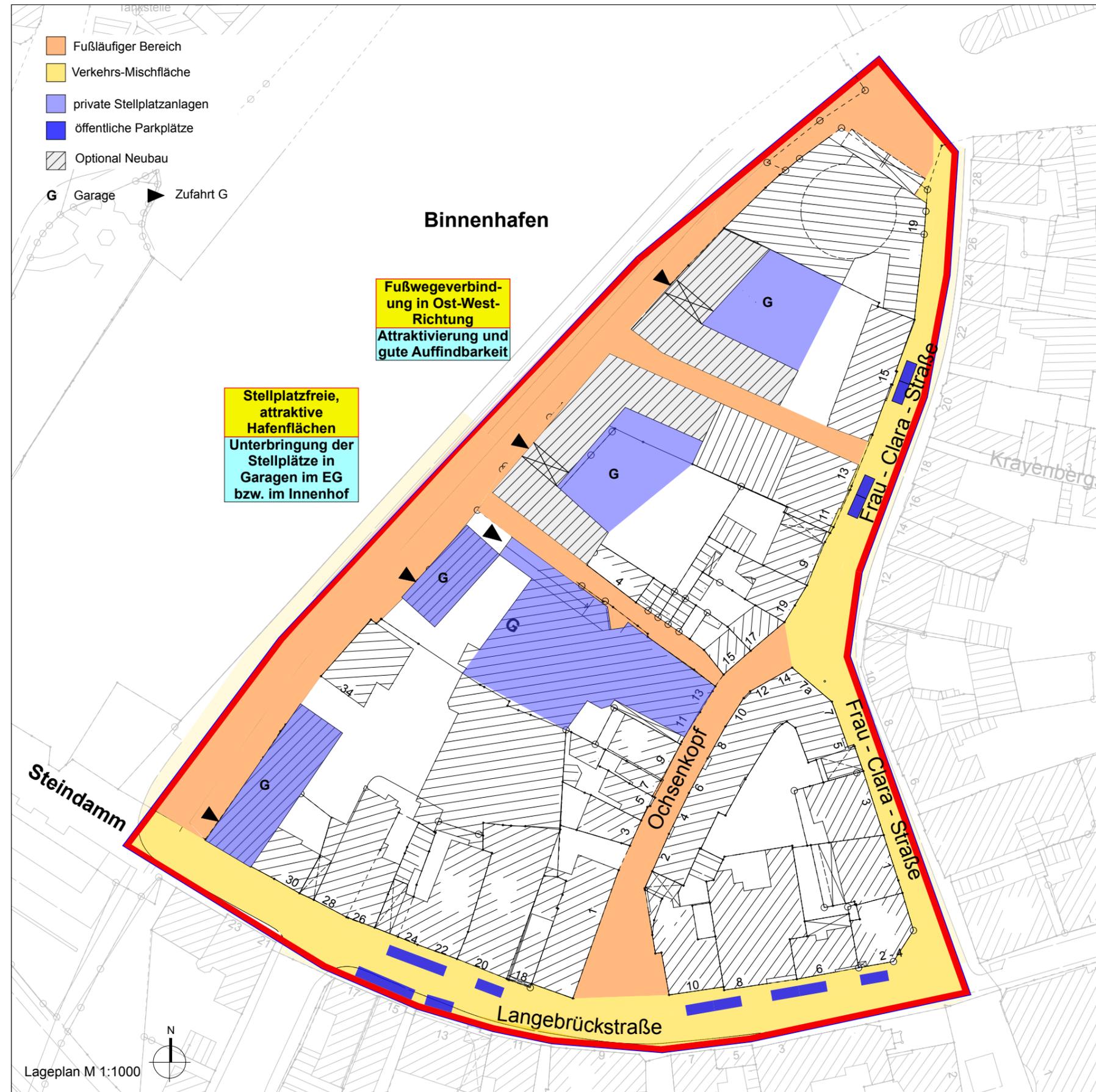
Empfehlungen:

Folgende Festsetzungen sollten ergänzt werden:

- die Anzahl der Werbeanlagen pro Einheit sollte limitiert werden (z.B. 2 / Einheit)
- keine Werbetafeln, stattdessen:
 Werbeschriftzüge in Einzelbuchstaben und handwerklich / individuell gestaltete Ausleger, die nicht aus geschlossenen Kunststoffkorpussen bestehen dürfen
- 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,
- Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein
- keine Fremdwerbung zulässig, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.7) Verkehr, Stell- und Parkplätze



Verkehr

Ziel der Entwicklung:
Erhalt und Stärkung der historischen Straßen- und Stegestruktur sowie der Auffindbarkeit und Attraktivität der Wegeverbindungen für Fußgänger.

Empfehlungen:
Herstellen der Wegeverbindung in Ost-West-Richtung Binnenhafen - Frau-Clara-Straße durch Fußweg.
Hafenrandfläche wird reine Fußgängerzone, wobei Anliegerverkehr zulässig ist.

ruhender Verkehr

Ziel der Entwicklung:
Vermeidung von großräumigen Abstellflächen für PKW im öffentlichen Raum.

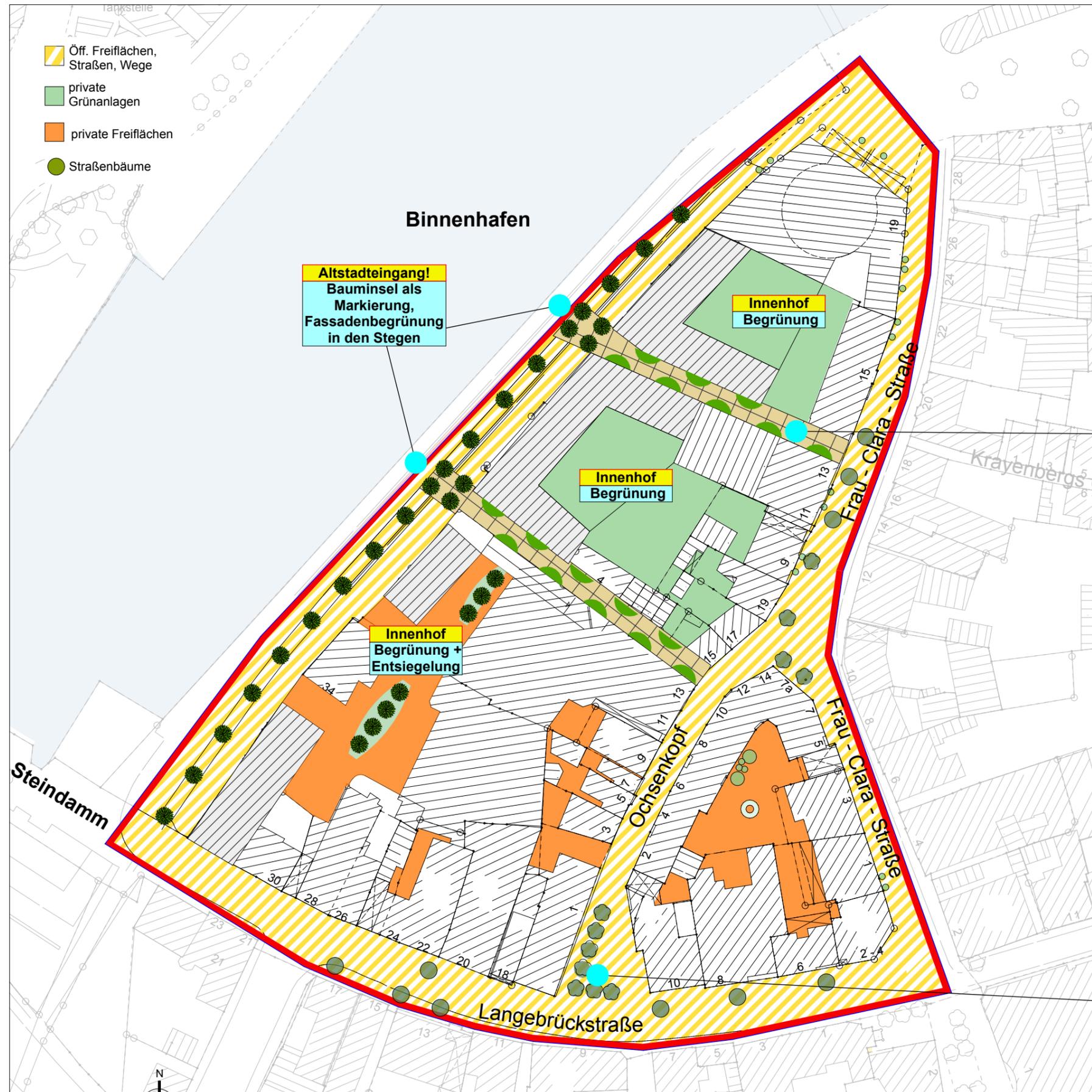
Empfehlungen:
Speicherpassage:
Der Stellplatzbedarf für die Kunden der Speicherpassage ist gedeckt durch das Garagendeck. Hier ist zu prüfen, ob die ebenerdigen Stellplätze auf der Westseite des Einzelhandelsgebäudes entfallen könnten, denn diese Fläche am Binnenhafen ist dadurch nicht in Wert gesetzt.

Parkplatz am Rundsil:
Ausgehend davon, dass im Umfeld des Binnenhafens eine Vielzahl von Parkplätzen vorgehalten werden, ist zu prüfen, ob die Parkplatzfläche ebenfalls einer hochwertigeren Nutzung zugeführt werden könnte.

Stellplätze Bebauung am Binnenhafen:
Die Stellplätze der Neubauten sollten im EG des Gebäudes (südliche Bauabschnitte) bzw. im Innenhof (mittlerer und nördlicher Bauabschnitt) in Garagen untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt über die Fläche am Binnenhafen.

III. Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.8) Freiflächen, Grünflächen



Ziel der Entwicklung:
 Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen.
 Qualitätssteigerung der Freiflächen am Binnenhafen sowie in den Fußwegeverbindungen (Stege) in Ost-Westrichtung.
 Aufwertung des historischen Stadteinganges Steindamm-Langebrückstraße.

Empfehlungen:
Hafenvorfeld:
 Attraktivierung der Aufenthaltsqualität durch Pflanzen einer Baumreihe, Markierung der Altstadteingänge (Stege) durch Bauminseln

Innenhöfe:
 größtmögliche Begrünung, nicht nur der zukünftigen Höfe, sondern auch der vorhandenen z.B. im Bereich der Speicherpassage



nördliche Ost-West-Verbindung: Pflasterung, Fassadenbegrünung

Empfehlungen:
Ost-West-Stege:
 einheitliche, durchgehende Pflasterung, Fassadenbegrünung (diese auf privater Basis)



Platz Ochsenkopf: Freistellen! Entfernen bzw. Versetzen der Schilder, Kästen, Fahrradständer

Empfehlungen:
Platz Ochsenkopf:
 Freistellen des Platzes von Schildern, Kästen, Fahrradständern etc.

III.9) Zusammenstellung der Empfehlungen für zukünftige Entwicklungen

III.1) Städtebauliche Lage

Ziel der Entwicklung:

Die städtebauliche Lage als "**historische Altstadt am Binnenhafen**" stellt ein großes Potenzial dar, das es zu stärken und auszubauen gilt. Stärkung der Stadtsilhouette vom Binnenhafen aus.

Empfehlung:

"Verlegen" des Altstadtrandes an die Kante des Binnenhafens, somit Vervollständigung des Altstadt-Grundrisses durch Randbebauung. Erhalt und Stärkung der beiden Querverbindungen zur Altstadt (2. Steg und nördlicher Steg).

III.2) Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

Vervollständigung der **kleinparzellierten Altstadtstruktur**, Innen-/Hinterhöfe. Sicherung der Qualitäten eines **offenen Raumes** am Binnenhafen mit Aufenthaltsqualität. Qualität des Altstadtrandes mit den Altstadtverbindungen sichern und stärken. Langebrückstraße als historische Stadtzufahrt stärken.

Empfehlungen:

Bei der Vervollständigung des Altstadtrandes **kleinmaßstäbliche Parzellen** ablesbar machen. Höfe ausbilden. Randbebauung II-geschossig + Steildach (EG-Niveau auf +3,50m wg. Hochwasserschutz), kleinparzellige Randbebauung entlang des 2. Steges ergänzen. Herstellen eines nördlichen Steges zwischen Fr.-Clara-Str. 13 und 15), der ebenfalls durch Randbebauung begrenzt ist, öffentliche Freifläche entlang des Hafensrandes erhalten. Pflasterung Steindamm - Langebrückstraße durchgängig einheitlich.

III.3) Städtebauliche Typologie

Ziel der Entwicklung:

Erhalt der historischen Typologien im bestehenden Stadtgefüge. Hohe Qualität der Speicherpassagegebäude in Nachbarschaft des histor. Speichergebäudes. **Prägende Stadtsilhouette** am "neuen" Altstadtrand durch Fortschreibung der Altstadtypologie in moderner Ausformung.

Empfehlungen:

Aufwertung der Fassaden der Speicherpassage zum Binnenhafen. Neubautypologie mit Steildächern, sowohl giebel- als auch traufständig zum Hafensrand. II-geschossig, Dachneigungen vorwiegend ab 50°.

III.4) Denkmalpflege

Ziel der Entwicklung:

"Erhalt 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." (Quelle: Denkmalpflegerische Zielsetzung 1979, LA f. Denkmalpflege)

Empfehlungen:

Da der historische, nördliche Steg zwischen Frau-Clara-Straße 11 und 9 durch Neubebauung nicht mehr öffentlich zugänglich ist, sollte ein neuer Steg zwischen Frau-Clara-Straße 13 und 15 hergestellt werden. Dort besteht bereits ein öffentlich genutzter Durchgang zwischen Frau-Clara-Straße und Hafenvorfeldt.

III.5) Gestaltung

Ziel der Entwicklung:

Qualitätssicherung der Gestaltung von historischen und neuen Gebäuden. Einfügen von Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Materialien und Detailausbildung in das Stadtbild. Erhalt der **Vielfalt und Maßstäblichkeit** der Gestaltung. Erhalt und Ablesbarkeit der kleinteiligen Parzellenstruktur. Diese Ziele werden durch die gestalterischen Festsetzungen des B-Planes 4/4 sowie die Gestaltungssatzung von 1978/86 bisher formuliert und verfolgt. Zukünftig werden sie durch die Neufassung der Ortsgestaltungssatzung nicht nur hier, sondern auch für die Bereiche ohne bisherige gestalterische Festsetzungen **fortgeschrieben** werden.

Empfehlungen:

Allgemein: Gültigkeit von **einheitlichen Festsetzungen zur Gestaltung für das gesamte Untersuchungsgebiet**. Ergänzung der bestehenden Festsetzungen des B-Planes 4/4 sowie der Gestaltungssatzung von 1978/86.

Im Einzelnen:

Fenster: Fassadensanierungen mit Fenstern ohne Teilung stören das Stadtbild. Der erneute Austausch dieser Fenster durch geteilte Fenster wäre ein großer Gewinn für das Stadtbild! Fenster sollten generell vertikal proportioniert sein und ab einer Breite von 1m eine **vertikale Teilung** erhalten. **Fassadenmaterial:** Die Unzulässigkeit von **horizontaler Schichtung** der Fassadenmaterialien sollte als Festsetzung ergänzt werden. Als Ziegelfarben sollten nicht nur Rottöne, sondern auch **graue bis graugelbe** Ziegelfarben zulässig sein. Wichtig ist die Beachtung der Festsetzung, dass parzellenweise das Fassadenmaterial **wechseln** sollte, um den Eindruck einer Zeilenbebauung - wie im Ochsenkopf - zu vermeiden.

Dachüberstände: In der historischen Typologie gibt es **keine Dachüberstände** an Traufe und Giebel. Dies sollte als Festsetzung gelten. **Balkone / Loggien:** Auf den Gebäudeseiten zum Binnenhafen sollten keine Balkone, sondern nur Loggien zulässig sein. Im Altstadtgebiet sollten weiterhin Balkone zur Straße unzulässig sein. **Geländer** von Balkonen und Dachterrassen: Seitliche oder rückwärtige Balkone wirken z.T. auch in den einsehbaren Bereich von Gängen und Straßen hinein. Deshalb sollte zu Geländern Folgendes festgesetzt werden: Geländer müssen **filigran, handwerklich und transparent** gestaltet werden. Glas- oder geschlossene Fassadenplatten sind unzulässig.

III.5) Werbeanlagen

Ziel der Entwicklung:

Wie bereits festgesetzt, sollen sich Werbeanlagen der Fassadengestaltung unterordnen. Dies ist bisher nicht immer erreicht.

Empfehlungen:

Folgende Festsetzungen sollten ergänzt werden: - die Anzahl der Werbeanlagen pro Einheit sollte limitiert werden, - keine Werbetafeln, stattdessen: Werbeschriftzüge in Einzelbuchstaben und handwerklich / individuell gestaltete Ausleger, die nicht aus geschlossenen Kunststoffkorpussen bestehen dürfen, - dauerhaft installierte Fahnen / Banner sollten zulässig sein, deren Größe und Anzahl sollte aber limitiert sein, - grellfarbene Banderolen und vollflächiges Bekleben von Schaufensterscheiben sollte unzulässig sein, - Farbgestaltungen von Fassadenbereichen zu Werbezwecken sollten unzulässig sein

III.6) Nutzung

Ziel der Entwicklung:

Erhalt der Prägung des Gebietes als Kerngebiet. Erhalt und Stärkung der Wohnnutzung durch nicht störenden Einzelhandel, Gastronomie, Hotels, Handwerks- und Gewerbebetriebe, Kultur- und Tourismusangebote. Nutzungsdefinition des Hafenvorfeldes nach Konversion als Kerngebiet.

Empfehlungen:

Im B-Plan 4/4 sollte die Nutzungsart "SO" (Sondergebiet Hafen) durch "MK" (Kerngebiet) ersetzt werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 4/5.1 sollte das Gebiet mit der Nutzungsart "MK" (Kerngebiet) festgesetzt werden. Die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gegen Hochwasser ist dabei zu berücksichtigen. Ebenso wie die Festsetzung im B-Plan 4/4 ist die 1. Wohngeschosebene auf mindestens +3,50 m üNN zu legen.

Speicherpassage:

Die Nutzung als Passage ist bisher sehr introvertiert gestaltet. Vorausgesetzt, die Hafensrandbebauung wird realisiert und die Stellplätze werden entfernt, entstünde ein Innenhof, der mit mehr Aufenthaltsqualität gestaltet werden könnte. In diesem Zusammenhang sollte die Fassade durch Öffnung zum Innenhof und eine homogenere Gestaltung aufgewertet werden.

III.7) Verkehr

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Stärkung der historischen Straßen- und Stegestruktur sowie der Auffindbarkeit und Attraktivität der Wegeverbindungen für Fußgänger.

Empfehlungen:

Herstellen der Wegeverbindung in Ost-West-Richtung Binnenhafen - Frau-Clara-Straße durch Fußweg. Hafensrandfläche wird reine Fußgängerzone, wobei Anliegerverkehr zulässig ist.

Ruhender Verkehr

Ziel der Entwicklung:

Vermeidung von großräumigen Abstellflächen für PKW im öffentlichen Raum.

Empfehlungen:

Speicherpassage: Der Stellplatzbedarf für die Kunden der Speicherpassage ist gedeckt durch das Garagendeck. Hier ist zu prüfen, ob die ebenerdigen Stellplätze auf der Westseite des Einzelhandelsgebäudes entfallen könnten, denn diese Fläche am Binnenhafen ist dadurch nicht in Wert gesetzt.

Parkplatz am Rundsil:

Ausgehend davon, dass im Umfeld des Binnenhafens eine Vielzahl von Parkplätzen vorgehalten werden, ist zu prüfen, ob die private Parkplatzfläche ebenfalls einer hochwertigeren Nutzung zugeführt werden könnte.

Stellplätze Bebauung am Binnenhafen:

Die Stellplätze der Neubauten sollten im EG des Gebäudes (südliche Bauabschnitte) bzw. im Innenhof (mittlerer und nördlicher Bauabschnitt) in Garagen untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt über die Fläche am Binnenhafen.

III.8) Grün- und Freiflächen

Ziel der Entwicklung:

Erhalt und Qualitätssicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen. Qualitätssteigerung der Freiflächen am Binnenhafen sowie in den Fußwegeverbindungen (Stege) in Ost-Westrichtung. Aufwertung des historischen Stadteinganges Steindamm-Langebrückstraße.

Empfehlungen:

Hafenvorfeld: Attraktivierung der Aufenthaltsqualität durch Pflanzen einer Baumreihe, Markierung der Altstadteingänge (Stege) durch Bauminseln

Innenhöfe: größtmögliche Begrünung, nicht nur der zukünftigen Höfe, sondern auch der vorhandenen z.B. im Bereich der Speicherpassage

Ost-West-Stege: einheitliche, durchgehende Pflasterung, Fassadenbegrünung (diese auf privater Basis)

Steindamm - Langebrückstraße:

Aufhebung der Trennung durch einheitliche, durchgehende Pflasterung im Übergangsbereich.

Platz Ochsenkopf:

Freistellen des Platzes von Schildern, Kästen, Fahrradständern etc.

III.10) Resümee der Quartiersanalyse

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

Da das gesamte Gebiet Altstadt ist, muss sich neue Architektur einfügen in das jeweilige Straßenbild. D.h., ich baue kein Flachdach, sondern ein Satteldach, wobei die Dachhaut möglichst unversehrt ohne Einbauten sein sollte. Bei Fassadendämmungen von alten Häusern würde ich auf eine Innendämmung setzen, um die historische Fassade unbedingt zu erhalten!

Relevant für die Stadtbildsilhouette ist die zukünftige Bebauung der Hafenseite. Neubauten sollten in ihrer Architektur die Gegenwart dokumentieren. Der Bezug zur Baugeschichte der Bestandsgebäude sollte durch die Orientierung an historischen Haustypen sowie eine hohe handwerkliche Qualität zum Ausdruck kommen, d.h. z.B. Fassadenmauerwerk aus Wasserstrichziegeln, alternativ geschlammtes Mauerwerk, möglichst Holzfenster.



Unbedingt erhaltenswert sind auch baugeschichtliche Dokumente. Sie zeugen davon, dass in Eckernförde auch ein gewisser Wohlstand herrschte, der u.a. auch durch Schmuckwerk in der Architektur zum Ausdruck kam. Der Erhalt dieser Dokumente trägt erheblich bei zum Altstadtmilieu.

2) Besonderheiten des Quartiers

Die prägende Besonderheit des Quartiers ist der direkte Bezug zum Binnenhafen und in diesem Kontext die historischen Speichergebäude als **Wahrzeichen der früheren Hafengewirtschaftung**. Dieser Bereich besitzt ein großes **Entwicklungspotenzial**. Durch Neustrukturierung und Bebauung kann es derart entwickelt werden, dass der Übergang Hafen - Altstadt belebt wird und die Stadtsilhouette auf der Westseite vervollständigt wird. Architektonisch liegt der Reiz dabei im Dialog zwischen den historischen Speichergebäuden und der Gestaltung der Neubauten mit Bezug zur Altstadtarchitektur.



Eine weitere Besonderheit ist der historische **Stadteingang an der Einmündung** der Langebrückstraße zum Binnenhafen, der heute nicht mehr wahrnehmbar ist. Mit dem Projekt "Nooröffnung" besteht hier die Chance, den heutigen Steindamm wieder als "Brücke" auszubilden und zu erfahren und so die historische Eingangssituation wieder neu zu beleben.

3) Bewertung des Teilgebietes hinsichtlich der Erfordernis einer Gestaltungssatzung

Für einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes gelten die Festsetzungen des B-Planes 4/4, für einen anderen die Gestaltungssatzung von 1978/86. In dieser Analyse wird zu einigen Punkten die Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen angeregt. Der B-Plan sollte deshalb geändert werden. Die Gestaltungsfestsetzungen könnten aus dem B-Plan 4/4 heraus- und in die 2016 überarbeitete Gestaltungssatzung hinein genommen werden. Diese sollte dann für das gesamte Untersuchungsgebiet gleichermaßen gelten.

Impressum

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

Die Quartiersanalyse wurde erstellt von:



Bearbeitung:
Marie-Luise Zastrow
Freisch. Architektin und Stadtplanerin

Erstellt:
November 2014
Nachbearbeitet:
März 2016

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

Anzahl der Geschosse	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
I oder I+DG	2	2	2	2	1	9	20%	I oder I+DG
II oder II+DG	1	9	2	14	7	33	72%	II oder II+DG
III oder >III	0	0	2	1	1	4	9%	III oder III+DG
Anzahl Gebäude	3	11	6	17	9	46	100%	Anzahl Gebäude

Tabelle zu Seite 6 - Kulturdenkmale

Kulturdenkmale	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	Prozentual	Kulturdenkmale
Eingetragene Denkmale „D“	0	0	2	0	2	4	67%	Eingetragene Denkmale „D“
Einfache Denkmale „K“	0	0	0	1	1	2	33%	Einfache Denkmale „K“
Zustand „K“ gepflegt, erhalten	0	0	0	1	1			Zustand „K“ gepflegt
Anzahl denkmalgesch. Geb.	0	0	2	1	3	6	100%	Anzahl denkmalgesch. Geb.
Anteil denkmalgesch. Geb. in %	0%	0%	33%	6%	33%			Anteil denkmalgesch. Geb. in %
Anzahl Gebäude	3	11	6	17	9	46		Anzahl Gebäude

Tabelle zu Seite 7 - Werbeanlagen

Werbeanlagen	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	WA/Anz. Geb. %	Werbeanlagen
horizontale Schilder	0	6	1	3	3	13	16%	horizontale Schilder
vertik. Schilder, Ausleger	0	4	0	2	1	7	9%	vertikale Schilder
orthogonale Schilder	1	1	3	7	2	14	18%	orthogonale Schilder
Als Einzelbuchstaben	0	4	0	0	1	5	6%	Als Einzelbuchstaben
Leuchtreklame	0	10	0	5	3	18	23%	Leuchtreklame
Fensterreklame	1	10	0	10	2	23	29%	Fensterreklame
Anzahl Werbeanlagen	2	35	4	27	12	80	100%	
Anteil an WA pro Abschnitt	3%	44%	5%	34%	15%			Anteil an WA pro Abschnitt
Außenbereich								Außenbereich
Waren im Außenbereich	0	0	0	3	0	3	27%	Waren im Außenbereich
Außen-sitzbereich	0	2	1	0	2	5	45%	Außen-sitzbereich
Markise	0	0	0	2	1	3	27%	Markise
Schirme	0	0	0	0	0	0	0%	Schirme
Anzahl Anlagen außen	0	2	1	5	3	11	100,00%	
Anteil an WA pro Abschnitt	0%	18%	9%	45%	27%			
Anzahl Gebäude	3	11	6	17	9	46		Anzahl Gebäude

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

Fenster	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fenster
historische Teilung	2	0	1	7	4	14	30%	historische Teilung
Nach 1950, un-/geteilt	1	11	5	10	5	32	70%	Nach 1950, un-/geteilt
Anzahl Gebäude	3	11	6	17	9	46	100,00%	Anzahl Gebäude

Schaufenster	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	Prozentual	Schaufenster
in die Fassade eingebunden In %	1 100%	10 0%	0 0%	11 0%	5 0%	27	96%	in die Fassade eingebunden
nicht in die Fassade eingebunden	0	1	0	0	0	1	4%	nicht in die Fassade eingebunden
Anzahl Gebäude mit Schaufenster In %	1	11	0	11	5	28 15%	100%	Anzahl Gebäude mit Schaufenster
Vordächer								Vordächer
Anzahl Gebäude mit Vordach	0	4	0	1	1	0		Anzahl Gebäude mit Vordach

Tabellen zu Seite 8 - Gestaltung: Fassadenmaterial, Dachmaterial

Fassaden- material	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	Prozentual	Fassaden- material
Ziegel, rot,grau	3	9	3	15	7	37	80%	Ziegel, rot,grau
Mauerwerk, geschlämmt	0	0	1	0	1	2	4%	Mauerwerk, geschlämmt
Putz	0	2	0	2	1	5	11%	Putz
Metall, Schie- fer,Holz,Platten ,Glas	0	0	2	0	0	2	4%	Metall, Schiefer
Anzahl Gebäude	3	11	6	17	9	46	100,00%	Anzahl Gebäude

Dachmaterial	2. Steg	Langebrück-str. 2-10, 18-34	Am Binnenhafen	Ochsenkopf 1-19, 2-14	Fr.-Clara-Str. 1-7a, 9-19	Anzahl Merkmal	Prozentual	Dachmaterial
rote Pfanne	3	5	2	14	6	30	65%	rote Pfanne
braune Pfanne	0	0	0	0	0	0	0%	braune Pfanne
schwarze Pfanne	1	3	0	2	2	8	17%	schwarze Pfanne
Zink / Kupfer	0	0	1	0	1	2	4%	Schiefer
Platten, Schiefer	0	3	1	0	0	4	9%	Kupfer
Bitumen	0	0	2	0	0	2	4%	Zink
Flachdach	0	1	2	0	0	3	7%	Flachdach
zu Straße / Platz.....								zu Straße / Platz.....
traufständig	2	9	2	16	5	34	74%	traufständig
Giebelständig	1	0	2	1	0	4	9%	Giebelständig
Frontspieß	0	1	0	0	4	5	11%	Frontspieß
Anzahl Gebäude	3	11	6	17	9	46	100%	Anzahl Gebäude